

проблеми правового регулювання споживчого кредитування в Україні. Сформовано висновки і пропозиції щодо позитивного досвіду імплементації Директиви 2008/48/ЄС в окремих країнах ЄС для використання в Україні.

Ключові слова: споживчий кредит, кредитор, позичальник, споживач, директива, ЄС, цивільне право.

Резюме

Муляр М. С. Опыт имплементации положений Директивы 2008/48/ЕС в правовые системы Италии и Франции и уроки для Украины: гражданско-правовой аспект.

В статье проанализировано законодательство Итальянской и Французской республик с целью выявления тенденций совершенствования законодательства о потребительском кредитовании в процессе имплементации Директивы 2008/48/ЕС, которые могут быть полезными при реформировании законодательства Украины в указанной сфере и его дальнейшем применении. В ходе исследования обозначены некоторые проблемы правового регулирования потребительского кредитования в Украине. Сделаны выводы и предложения относительно положительного опыта имплементации Директивы 2008/48/ЕС в отдельных странах ЕС для использования в Украине.

Ключевые слова: потребительский кредит, кредитор, заемщик, потребитель, директива, ЕС, гражданское право.

Summary

Muliar M. Experience of implementation of provisions of Directive 2008/48/EU into Italian and French legal systems and lessons for Ukraine: civil aspect.

Legislation of Italian and French Republics was analyzed in the article with the purpose of discovering tendencies of improvement of consumer credit legislation while implementing Directive 2008/48/EU. The findings may be useful to take into account when reforming subject Ukrainian legislation. Some consumer credit legal issues were outlined. Conclusions and recommendations regarding positive experience of implementation of Directive 2008/48/EU in selected EU countries were developed for the use in Ukraine.

Key words: consumer credit, lender, borrower, consumer directive, EU, civil law.

УДК 347.724

В. Г. ОЦЕЛ

В'ячеслав Григорович Оцел, здобувач Інституту держави і права ім. В. М. Корецького НАН України

ПРАВОВА ПРИРОДА ВИХОДУ УЧАСНИКА З ТОВАРИСТВА З ОБМЕЖЕНОЮ ВІДПОВІДАЛЬНІСТЮ

Широка розповсюдженість товариств з обмеженою відповідальністю (далі – ТОВ) як найпопулярнішої в Україні організаційно-правової форми юридичної особи, яка задовольняє вимогам як малого, так і середнього бізнесу, зумовлює необхідність дослідження правової природи виходу з товариства як однієї з найпоширеніших підстав припинення участі в ТОВ.

Вихід учасника з товариства є однією з найбільш досліджуваних та дискусійних підстав припинення участі в товариствах, якій присвятили свої наукові роботи такі вчені, як О. Р. Кібенко, В. М. Кравчук, І. М. Кучеренко, В. О. Лапач, Д. В. Ломакін, Л. О. Новосьолова, П. Є. Соколовський, І. В. Спасибо-Фатеева, Є. А. Суханов, А. В. Урюжникова, Г. Ф. Шершеневич та багато інших. Водночас у юридичній науці відсутнє єдине розуміння правової природи виходу учасника з ТОВ, встановлення якої є необхідною умовою для правильного визначення його порядку та наслідків, що поряд з дослідженням розвитку поняття виходу з товариства і є метою даної статті.

Право на вихід учасника з товариства походить з часів утворення перших товариств. П. Є. Соколовський, розглядаючи припинення участі в товаристві згідно з римським правом, писав, що початкове положення джерел права містило правило, відповідно до якого кожен товариш має право в будь-який час на свій розсуд залишити союз¹. Він зазначав, що у відносинах, які виникають з договору товариства, можлива експлуатація одного учасника іншим та справи компанії можуть згодом опинитися прибутковими далеко не для всіх його членів. Такий результат, на його думку, суперечить самому сенсу товариства, проти нього спрямована заборона так званого левиного товариства (*societas leonina*), а також право учасника в будь-який час відмовитися від спільної справи, якщо тільки під цим не прихований якийсь корисливий умисел².

О. А. Квачевський висловлював думку щодо можливості та права відмовитися від участі у товаристві, припинити її за односторонньою волею одного або кількох учасників. Він обґрунтовував дане положення тим, що безстроковий договір товариства пов'язав би до смерті особисту свободу учасників, найбільш цінне благо людини³.

Г. Ф. Шершеневич, розглядаючи право на вихід з товариства, виокремлював наявність такого права у безстроковому та строковому товаристві. Він зазначав, що у разі строкового договору довільний вихід

неможливий, оскільки, погоджуючись на встановлення строку, учасник нібито висловив побоювання за участь протягом більш тривалого часу, але тому він повинен строго дотримуватися прийнятої на себе в таких межах відповідальності. Навпаки, в товаристві, складеному без визначення терміну, важко відмовити учаснику в праві вийти з підприємства, яке йому здається ризикованим і за яке він відповідає всім своїм майном⁴.

Подібної позиції дотримувався і В. Максимов. Він писав: «Якщо товариство організовано на певний строк, то згодою на такий строк учасник зв'язав свій вихід і не може наполягати на ньому, якщо ж товариський договір складено без зазначення строку, то учасник не може бути позбавлений права вийти, якщо на це згодні інші учасники, а у випадку їх незгоди, якщо на це надасть згоду суд, що визнає ґрунтовність наміру вийти та нешкідливість обраного для цього моменту»⁵.

На сучасному етапі розвитку правової думки серед науковців відсутній єдиний підхід до визнання права на вихід учасника товариства як безумовного та такого, що не підлягає обмеженню.

Г. С. Авілов висловлює думку, згідно з якою право свавільного виходу може привести до ліквідації або банкрутства товариства й утиску прав його кредиторів, так як товариство в будь-який момент може позбавитись усіх своїх активів, що негативно впливає на стабільність цивільного обороту⁶.

Протилежної точки зору дотримується С. Ю. Филиппова, яка відмічає негативний бік скасування права виходу учасника з ТОВ, оскільки частка у капіталі товариства, хоча і є формально оборотоздатним об'єктом цивільних прав, вільно на ринку не обертається, і тому учасник може не мати реальних можливостей припинити своєю участю в товаристві за допомогою продажу частки, тоді як право на вихід є своєрідним механізмом захисту прав міноритарних учасників від прийняття завідомо не вигідних для них рішень мажоритарними учасниками⁷. Дане твердження заслуговує на підтримку, оскільки не зважаючи на оборотоздатність частки в ТОВ, на неї часто відсутній попит третіх осіб, а інші учасники можуть бути як не зацікавлені у придбанні такої частки за її реальну вартість, так і просто не мати для цього коштів.

Подібної думки дотримуються й деякі американські вчені, так Д. Молл пише, що без права виходу, інвестований капітал власника за своєю сутністю є «замкненим» на невизначений строк та може бути використаний учасником, що контролює товариство, як він вважає за потрібне. На його думку, у закритих корпораціях, до яких він відносить і американський аналог ТОВ, капітал міноритарних акціонерів є, по суті, заручником тих, хто контролює корпорацію, оскільки відсутній ринок, на якому міноритарні акціонери можуть продати свої акції⁸.

На даний час право виходу учасника з ТОВ закріплено та гарантується цілим рядом положень чинного законодавства України. Так, п. 3 ч. 1 ст. 116 ЦК України та п. «в» ч. 1 ст. 10 Закону України «Про господарські товариства» закріплює право учасників товариств на вихід в установленому порядку з товариства. Для ТОВ дане право конкретизується у ст. 54 цього Закону.

У ч. 1 ст. 88 ГК України таке право учасника господарського товариства сформульовано як право вийти в передбаченому установчими документами порядку зі складу товариства.

ЦК України у ч. 2 ст. 100 гарантує право учасника вийти з товариства, проте ставить його в певну залежність від наявності в установчих документах обов'язку учасника письмово попередити про свій вихід з товариства у визначений законом або установчими документами строк, який не може перевищувати одного року.

У свою чергу, ч. 1 ст. 148 ЦК України зазначає, що учасник ТОВ має право вийти з товариства, повідомивши товариство про свій вихід не пізніше ніж за три місяці до виходу, якщо інший строк не встановлений статутом. Таким чином, вищезазначена норма законодавчо встановлює право учасника вийти зі складу ТОВ, завчасно повідомивши товариство про свій вихід з нього.

Досліджуючи питання виходу особи як підстави припинення участі у ТОВ, насамперед необхідно встановити його правову природу.

А. В. Урюжнікова пише, що право на вихід учасника з ТОВ варто розглядати як абсолютне право, як прояв учасником цивільної правоздатності⁹.

В. М. Кравчук вихід з товариства визначає як добровільне, одностороннє волевиявлення учасника, що спрямоване на припинення корпоративних правовідносин з товариством¹⁰.

Проте, на думку В. М. Кравчука, така односторонність виходу з товариства полягає у односторонньому розірванні засновницького договору про створення товариства на умовах, визначених законом та установчими документами. При чому на таке розуміння сутності виходу не впливає та обставина, що засновницький договір про створення товариства обов'язковий не для всіх видів товариств. Даний підхід він аргументує тим, що будь-яке товариство, що створюється кількома особами, створюється на підставі домовленості засновників, яка за своєю сутністю є договором¹¹. Даної позиції дотримується й А. В. Урюжнікова¹².

З даним підходом В. М. Кравчука та А. В. Урюжнікової не можна погодитись з наступних підстав. Відповідно до ч. 1 ст. 142 ЦК України, якщо ТОВ засновується кількома особами, ці особи у разі необхідності визначити взаємовідносини між собою щодо створення товариства укладають договір у письмовій формі, який встановлює порядок заснування товариства, умови здійснення спільної діяльності щодо створення товариства, розмір статутного капіталу, частку у статутному капіталі кожного з учасників, строки та порядок внесення вкладів та інші умови. При цьому, згідно з ч. 2 даної статті, договір про заснування ТОВ не є установчим документом. Таким чином, договір про заснування ТОВ укладається засновниками до моменту державної реєстрації ТОВ, після чого він припиняє свою дію, оскільки спрямований лише на створення ТОВ, а установчим документом ТОВ є статут.

Другою підставою, яка доводить хибність вищезазначеного підходу, є те, що сторонами засновницького договору виступають засновники товариства. Вихід особи з ТОВ є правочином, який спрямований на при-

пинення участі у цьому товаристві. Учасник ТОВ має правовий зв'язок саме з товариством, її волевиявлення спрямоване саме на припинення даного зв'язку, а не відносин з його засновниками як сторонами засновницького договору. Вищезазначене дає можливість зробити висновок про хибність підходу, в якому вихід з ТОВ розглядається як одностороннє припинення засновницького договору.

Є. А. Суханов визначає, що вихід учасника з ТОВ з позицій «договірного підходу» виглядає як одностороння відмова від виконання договору, що прямо передбачено законом¹³.

Варто погодитись з Г. О. Уразовою, що така точка зору не суперечить віднесенню виходу з ТОВ до односторонніх правочинів, оскільки одностороння відмова від зобов'язання також є одностороннім правочиним¹⁴.

Розуміння виходу учасника з ТОВ як одностороннього правочину зустрічається і у судовій практиці. Так, у постановках ВГС України від 18 вересня 2007 р. у справі № 2-6834/2006 суд визначає вихід із товариства як односторонній правочин¹⁵ та від 18 вересня 2010 р. у справі № К39/163-09, в якій суд визначає, що заява особи про вихід є одностороннім правочиним¹⁶. На користь віднесення виходу особи з ТОВ до односторонніх правочинів свідчить значний обсяг рішень по визнанню такого виходу недійсним.

Вбачається, що вихід учасника з ТОВ слід розглядати у двох аспектах:

1) як можливість виходу учасника з будь-якого ТОВ як законодавчо закріпленого права, тобто міри дозволеної поведінки учасника ТОВ, що може бути реалізоване ним у передбаченому законом та установчими документами порядком;

2) як безпосередньо вихід учасника з конкретного ТОВ як односторонній правочин, спрямований на припинення участі особи у товаристві. Такий правочин має направленість саме на припинення відносин участі, проте не припиняє усіх правовідносин між учасником і товариством, оскільки з моменту виходу учасник отримує правовий статус кредитора цього товариства та перебуває у такому статусі до моменту проведення повного розрахунку з ним.

Таким чином, вихід учасника з ТОВ – це односторонній правочин, спрямований на припинення участі особи у товаристві.

Вихід з товариства характеризується наступними ознаками.

1. Односторонність.

Вихід є одностороннім правочиним та вважається здійсненим з моменту вчинення особою дій в установленому законом порядку. Від товариства не вимагається вчинення жодних дій для реалізації учасником свого права на вихід. Водночас у товариства виникає обов'язок виплатити учаснику вартість частини майна товариства, пропорційну його частці у статутному капіталі.

Держпідприємство України зазначає, що питання виходу залежить виключно від волі такого учасника. У зв'язку з цим єдиним документом, необхідним для виходу з товариства, є заява учасника. На підставі цієї заяви товариство у особі зборів учасників вирішує питання про вихід особи, яка подала заяву, зі складу товариства. Товариство не вправі відмовити у виході такої особи зі складу учасників і повинне визначити порядок повернення частки учасника, що вибуває, у статутному фонді такого товариства¹⁷.

2. Ініціатива повинна виходити від учасника, що має намір вийти з товариства.

Дана ознака полягає в тому, що волевиявлення учасника має бути спрямовано на припинення права участі в ТОВ. В свою чергу, не можна з повною впевненістю заявляти про добровільність такого виходу, оскільки таке переконання учасника може сформуватися під впливом несприятливих та навіть непереборних для нього обставин, які не залишають йому жодних інших варіантів поведінки, окрім виходу з даного ТОВ. Як приклад, можна навести ситуацію, коли учасник категорично не погоджується з веденням справ товариством, але якимось реально вплинути на це він не здатен, оскільки немає необхідної для цього кількості голосів на загальних зборах. Відступити свою частку він не може у зв'язку з відсутністю попиту на неї, тому в нього не залишається іншої можливості отримати свої кошти іншим способом, окрім як вийти з ТОВ.

Як видно з вищенаведеного, добровільність виходу особи з ТОВ полягає у прийнятті рішення про вихід з товариства, незважаючи при цьому на мотивацію такої поведінки, а отже, говорити про таку ознаку виходу, як добровільність, можна лише з певними застереженнями.

3. Безумовність.

Право на вихід особи з товариства закріплено законодавчо у вигляді імперативної норми, яка не може бути змінена установчими документами товариства. При цьому реалізація цього права учасником здійснюється самостійно і не потребує згоди товариства чи інших його учасників.

Законодавство ставить перед учасником лише вимогу повідомлення ТОВ про свій вихід у строк, який може встановлюватися статутом даного товариства, але в будь-якому випадку не може перевищувати один рік.

Аналогічна правова позиція дістала закріплення у постанові Пленуму Верховного Суду України, згідно з якою учасник ТОВ вправі у будь-який час вийти з товариства незалежно від згоди інших учасників та самого товариства. Вихід зі складу учасників товариства не пов'язується ні з рішенням зборів учасників, ні з внесенням змін до установчих документів товариства. Положення установчих документів, які обмежують чи забороняють право на вихід учасника з товариства, є незаконними¹⁸.

4. Метою виходу є припинення участі особи у товаристві та отримання належної їй частки майна.

Вихід особи має бути спрямований саме на припинення відносин участі особи у певному ТОВ та є самостійною підставою припинення участі.

У правозастосовній практиці непоодинокі випадки, коли вихід з ТОВ застосовується не як самостійна підстава припинення участі особи у товаристві. Так, зустрічаються випадки, коли особа подаючи нотаріально посвідчену заяву про вихід з ТОВ, одночасно передає свою частку іншому учаснику, тобто в даному випадку договір відчуження частки підміняється заявою про вихід, що має місце внаслідок нерозуміння правової природи виходу як самими учасниками ТОВ, так і судом¹⁹; коли учасники після відчуження частки в той же день подають до ТОВ заяву про вихід та відсутність майнових претензій до товариства²⁰. Аналогічний підхід закріплений і у представленому нотаріусом О. В. Коротюк зразку заяви про вихід учасника з товариства, в якій зазначається про вихід учасника з ТОВ та передачу при цьому своєї частки іншій особі²¹.

Отже, можемо зробити такі висновки. Вихід з ТОВ слід розглядати у двох аспектах: як право будь-якого учасника товариства та як односторонній правочин, спрямований на вихід з конкретного товариства.

Вихід учасника з конкретного ТОВ – це односторонній правочин, спрямований на припинення участі особи у товаристві. Для даного правочину характерні такі ознаки, як односторонність, безумовність, ініціатива повинна виходити від учасника, що має намір вийти з товариства, спрямованість на припинення участі особи у товаристві та отримання належної їй частки майна.

Вихід є самостійною підставою припинення участі в ТОВ та не може бути засобом передання частки іншій особі, як це розповсюджено у юридичній практиці.

¹ Соколовский П. Е. Договор товарищества по римскому гражданскому праву / П. Е. Соколовский. – К., 1893. – С. 274.

² Там само. – С. 276–277.

³ Квачевский А. О товариществах вообще и акционерных обществах в особенности по началам права, русским законам и судебной практике в общедоступном изложении / А. Квачевский. – СПб., 1880. – Ч. 1: О товариществах вообще. – С. 166.

⁴ Шершеневич Г. Ф. Курс торгового права / Г. Ф. Шершеневич. – М.: Статут, 2003. – Т. I: Введение. Торговые деятели. – С. 334.

⁵ Законы о товариществах. Акционерные Общества, Товарищества на паях, Торговые Дома, Артели и др. Порядок их учреждения и деятельности, с разъяснениями и приложением / сост. В. Я. Максимов. 2-е изд., перераб. и доп. – М.: Изд. Кн-ва «Юристъ», 1911. – С. 18–19.

⁶ Авиллов Г. Е. Хозяйственные товарищества и общества в Гражданском кодексе России / Г. Е. Авиллов // Гражданский кодекс России. Проблемы. Теория. Практика. Сб. памяти С. А. Хохлова / отв. ред. А. Л. Маковский; Исследовательский центр частного права. – М.: Международный центр финансово-экономического развития, 1998. – С. 192.

⁷ Филиппова С. Ю. Корпоративный конфликт: возможности правового воздействия / С. Ю. Филиппова. – М.: Российская академия правосудия, 2009. – С. 162–163.

⁸ Moll D. K. Minority Oppression & The Limited Liability Company: Learning (or not) from Close Corporation History // Wake Forest Law Review. – 2005. Vol. 40. – С. 896–897.

⁹ Урюжникова А. В. Правовая природа доли в уставном капитале общества с ограниченной ответственностью / А. В. Урюжникова // Гражданское право. – 2006. – № 1. – С. 43.

¹⁰ Кравчук В. М. Припинення корпоративних правовідносин в господарських товариствах: автореф. дис. ... д-ра юрид. наук: спец. 12.00.03 / В. М. Кравчук. – Х.: Нац. юрид. акад. України ім. Я. Мудрого, 2010. – С. 6.

¹¹ Кравчук В. М. Припинення корпоративних правовідносин в господарських товариствах [Текст]: дис. ... д-ра юрид. наук / В. М. Кравчук. – Л.: Б. в., 2009. – С. 197.

¹² Урюжникова А. В. Вказана праця. – С. 42.

¹³ Суханов Е. А. Закон об обществах с ограниченной ответственностью / Е. А. Суханов // Хозяйство и право. 1998. – № 5. – С. 38–47.

¹⁴ Уразова Г. О. Право учасника на вихід із товариства з обмеженою відповідальністю / Г. О. Уразова // Проблеми законності. – 2015. – Вип. 129. – С. 131.

¹⁵ Постанова Вишого Господарського суду України від 18 вересня 2007 р. по справі № 2-6834/2006 // Єдиний державний реєстр судових рішень: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/999286>

¹⁶ Постанова Вишого Господарського суду України від 14 квітня 2010 р. по справі № КЗ9/163-09 // Єдиний державний реєстр судових рішень: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/9059252>

¹⁷ Щодо роз'яснення порядку виходу із товариств з обмеженою відповідальністю: лист Державного комітету України з питань регуляторної політики та підприємництва від 20 червня 2001 р. № 2-222/3824: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.uazakon.com/document/spart28/inx28825.htm>

¹⁸ Про практику розгляду судами корпоративних спорів: постанова Пленуму ВСУ від 24 жовтня 2008 р. № 13: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v0013700-08>

¹⁹ Постанова Вишого господарського суду України від 11 червня 2013 року у справі № 5016/2288/2012(3/104) // Єдиний державний реєстр судових рішень: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/31810486>

²⁰ Постанова Вишого господарського суду України від 8 лютого 2012 р. у справі № 14/168 // Єдиний державний реєстр судових рішень: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/21348865>

²¹ Коротюк О. В. Зразки нотаріальних документів [Текст]: навч.-практ. посіб. / О. В. Коротюк. – К.: Юрінком Інтер, 2011. – 416 с.

Резюме

Оцел В. Г. Правова природа виходу учасника з товариства з обмеженою відповідальністю.

Стаття присвячена визначенню правової природи виходу учасника з товариства з обмеженою відповідальністю як підстави припинення участі. Обґрунтовано необхідність розгляду виходу з товариства у двох аспектах: як право будь-якого учасника товариства з обмеженою відповідальністю та як односторонній правочин, спрямований на вихід з конкретного товариства.

тва. Визначено характерні ознаки даного поняття. Доведено, що вихід є самостійною підставою припинення участі в товаристві з обмеженою відповідальністю.

Ключові слова: припинення участі, товариство з обмеженою відповідальністю, вихід з товариства, засновницький договір, одностороння відмова, односторонній правочин.

Резюме

Оцел В. Г. Правовая природа выхода участника из общества с ограниченной ответственностью.

Статья посвящена определению правовой природы выхода участника из общества с ограниченной ответственностью как основания прекращения участия. Обоснована необходимость рассмотрения выхода из общества в двух аспектах: как право любого участника общества с ограниченной ответственностью и как односторонняя сделка, направленная на выход из конкретного общества. Определены характерные признаки данного понятия. Доказано, что выход является самостоятельным основанием прекращения участия в обществе с ограниченной ответственностью.

Ключевые слова: прекращение участия, общество с ограниченной ответственностью, выход из общества, учредительный договор, односторонний отказ, односторонняя сделка.

Summary

Otsel V. The legal nature of withdraw of a member from a limited liability company.

The article is devoted to the definition of the legal nature of withdraw of a member from a limited liability company as grounds for termination of participation. It is necessary to consider the withdrawal from the company in two ways: as the right of any member of a limited liability company and a unilateral transaction aims to withdraw from a particular company. Determined the characteristic features of this notion. It is proved that the withdrawal is a separate ground for termination of participation in a limited liability company.

Key words: termination of participation, limited liability company, withdrawal from the company, founding treaty, unilateral waiver, unilateral transaction.

УДК 347.13

Д. С. СПЕСІВЦЕВ

Денис Сергійович Спесівцев, здобувач Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

ЮРИДИЧНІ ФАКТИ В ОБОРОТІ НЕРУХОМОСТІ: ОСОБЛИВОСТІ КОНСТРУКЦІЇ

Цивільний оборот нерухомості є насиченим з точки зору різного роду правових конструкцій. Він завжди відзначався більшою регламентованістю порівняно з оборотом рухомих речей й використанням законодавцем юридичних засобів правового регулювання, що, як правило, не властиві регулюванню суспільних відносин в інших сферах. Характерною рисою вітчизняного майнового обороту нерухомості є його формалізованість, яка проявляється і в порядку фіксації юридичних фактів, і в механізмах виникнення, переходу та припинення речових прав на такі об'єкти правовідносин. Крім того, самі юридичні факти на тлі окреслених особливостей набувають специфічних рис, що необхідно брати до уваги при вирішенні конкретних юридичних питань.

Юридичні факти, а також юридичні конструкції досліджувались такими вченими юристами, як С. С. Алексєєв, В. І. Борисова, І. В. Венедіктова, Г. Ф. Дормидонтов, А. О. Дутко, О. В. Зінченко, Р. Ієрінг, В. Б. Ісаков, А. В. Коструба, О. В. Кохановська, О. О. Красавчиков, Н. С. Кузнєцова, Р. А. Майданик, О. В. Мільков, М. О. Рожкова, С. О. Сліпченко, І. В. Спасибо-Фатєєва, Г. Г. Харченко, О. Ф. Черданцев, А. М. Чувакова, Я. М. Шевченко, О. А. Явор, В. Л. Яроцький та ін.

Метою дослідження є визначення особливостей конструкції юридичних фактів у цивільному обороті нерухомості.

Специфіка юридичних фактів, зокрема і у сфері майнового обороту нерухомості, полягає у тому, що певна обставина дійсності викликає юридичні наслідки. Тобто юридичним фактом є така, що дійсно настала конкретна життєва обставина (дія або подія), яка існує у просторі й у часі і підпадає під дію відповідної норми права¹. У цьому полягає феномен юридичного факту і права як ідеального явища. Іншими словами, певна фізична (механічна) дія, утримання від неї (бездіяльність) або подія, що мають місце в реальності, спричиняє цілком ідеальні наслідки, які в певній мірі відчутні і на рівні такої реальності. Наприклад, передача речі у власність спричиняє як ідеальний наслідок у формі переходу права власності, так і матеріальний у вигляді фізичної (механічної) передачі речі в панування набувача.

Розвиток будь-яких правовідносин, як правило, являє собою поєднання реального й ідеального у праві. Разом із цим законодавчий підхід до регулювання суспільних відносин у сфері обороту нерухомості завжди характеризувався більшою увагою, що проявлялось в запровадженні певних процедур, внаслідок яких від-