

УДК 347.132.6

М.О. ЦУРІКОВ, Національна юридична академія України імені Ярослава Мудрого

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ЯК ОСОБЛИВІСТЬ ДЕЯКИХ ПРАВочИНІВ З НЕРУХОМІСТЮ

Ключові слова: державна реєстрація, нерухомість, нерухоме майно, правочини з нерухомістю, форма правочинів

Державна реєстрація деяких правочинів з нерухомістю сьогодні є одним із ефективних механізмів регулювання відносин у сфері обороту нерухомості. З самого зародження цього інституту його неоднорідна природа та різнофункціональність стали об'єктом дослідження багатьох вчених, серед яких І. Жилінкова, Є. Мічурін, О. Сирбуль, Є. Киндєєва, М. Піскунова, О. Артюхова, О.В. Дзера, В.М. Коссаєк, В.І. Борисова, О.О. Бойко та ін.

Треба відмітити, що вчення про правочини також є одним з основоположних в цивілістиці, а тому його дослідженню було присвячено багато праць. В той же час, цивілістична література не має досліджень, предметом яких було би визначення правочинів як певної завершеної системи, яка утворюється внаслідок впливу системоутворюючого фактора, зокрема, законодавчої вимоги про державну реєстрацію. Всі існуючі наукові розробки торкаються окремо питань державної реєстрації або поняття правочинів і не розглядають останні в сукупності.

Саме тому, метою статті є визначення законодавчої вимоги про державну реєстрацію правочинів як особливості лише деяких правочинів з нерухомістю, і розгляд цих правочинів як завершеної та комплексної системи дій, спрямованих на набуття, зміну чи припинення цивільних прав та обов'язків. Її новизна полягає у визначенні основної мети державної реєстрації правочинів, обґрунтуванні законодавчої вимоги такої реєстрації та розгляді правочинів з нерухомістю, щодо яких вимагається державна реєстрація як завершена система, основана на системоутво-

рюючому факторі – обґрунтованій законодавчій вимозі.

Наразі актуальним є питання державної реєстрації правочинів із точки зору самих правочинів, їх предмету, особливостей тощо. Воно ще більше актуалізується із застосуванням інституту державної реєстрації правочинів на практиці, в силу чого виникають додаткові питання, вирішення яких можливе лише при проведенні глибокого аналізу норм цивільного законодавства України.

Державна реєстрація правочинів не віднесена законом до окремого різновиду форм правочинів. Але у зв'язку з тим, що їй підлягають правочини, що потребують простої письмової форми, а деякі з них ще й нотаріального посвідчення, можна казати про те, що акт державної реєстрації правочину представляє собою додатковий юридично значимий елемент, що відноситься до належного дотримання письмової форми правочину.

Сторони правочину не мають права вимагати державної реєстрації правочину, якщо це прямо не передбачено в законі, як у випадку з нотаріальним посвідченням.

Оскільки дотримання форми правочину – одне з умов її дійсності, її недотримання може потягти для учасників правочину певні юридичні наслідки [1, с.93], те саме стосується й недотримання вимоги про державну реєстрацію як одного з елементів форми правочинів. Треба також зазначити, що сама по собі письмова форма угод будучи більш складною в порівнянні з усною має низку переваг: а) привчає учасників цивільного обігу до точного вираження своєї волі; б) краще, ніж усна, сприяє з'ясуванню справжнього змісту угоди; в) найбільш точно закріплює зміст угоди в часі; г) дає змогу ознайомитися з умовами угоди безпосередньо за текстом і переконатись в її укладенні; д) дозволяє перевірити дійсність документа та полегшує здійснення контролю за законністю угоди; е) дає можливість мати декілька ідентичних примірників документа, в якому втілена угода; є) в письмовій формі зацікавлені сторони, якщо дійде до суперечки в суді [2, с.286]. Саме виходячи з цього державна реєстрація розповсюджується лише до письмових договорів, адже дуже важко собі

увияти державну реєстрацію правочинів, які вчиняються в усній формі, а точніше, на даному етапі розвитку правової системи нашої країни це неможливо. Хоча, можна прогнозувати те, що з таким інтенсивним розвитком технологій, який відбувається зараз, у недалекому майбутньому з'являться пристрої, які зможуть фіксувати усну форму правочину, хоча все ж таки вони залишаться фізичними носіями, і не вважатимуться класичною усною формою, але це тільки прогнози на майбутнє.

Формалізація договірних відносин за допомогою державної реєстрації правочинів має своєрідну природу. Вона є певним публічним елементом, який органічно уплетений у процес регулювання цивільно-правових відносин. У літературі зазначалося, що норми щодо реєстрації речових прав та правочинів є сторонніми для цивільних кодексів, проте їх закріплення в цивільному законодавстві обумовлено потребами юридичної техніки. Сучасне цивільне законодавство вміщує норми щодо державної реєстрації правочинів, оскільки вони разом із нормами про нотаріальне посвідчення договорів спрямовані на укріплення прав стосовно нерухомого майна. Публічна влада визнає особливу цінність нерухомого майна, тому вона бере на себе обов'язок забезпечити безконфліктний оборот нерухомості в суспільстві. Тому, як зазначалося в літературі, державна реєстрація правочину має не технічний, а правоутворюючий або правопідтверджуючий характер, і як юридичний факт є ненормативним актом, що здійснюється відповідним реєструючим органом [3, с.139-140].

Мета державної реєстрації полягає в мінімізації потенційної можливості порушень прав учасників правочинів з нерухомістю. При нотаріальному посвідченні договору, щоб впевнитись, що відносно нерухомого майна ще не був укладений інший правочин з іншою особою, тим же відчужувачем, треба буде звернутись за відомостями до реєстратора таких договорів. Якщо договір про відчуження одного й того ж нерухомого майна іншій особі, тим же відчужувачем, вже був укладений, повторно, з іншим набувачем правочин не зможе відбутися. Державна реєстрація правочину дозволяє отримати інформацію

про те, що тим самим відчужувачем відчуження вже було вчинено [4, с.33].

Таким чином, державна реєстрація ще може вважатися певним елементом механізму захисту учасників правочинів з нерухомістю. Для того, щоб певним чином класифікувати правочини, що підлягають державній реєстрації, необхідно внести ясність у питання обов'язковості державної реєстрації правочинів і прав на нерухоме майно та їх співвідношення в аспекті ЦК України.

В ч.1 ст.182 ЦК України міститься правило, що стосується нерухомого майна: державній реєстрації підлягає право власності та інші речові права, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід та припинення. Виникає питання: що підлягає державній реєстрації – виникнення права власності у нового власника чи договір, за допомогою якого таке виникнення права відбувається?

Звертає увагу на себе той факт, що в ч.1 ст.182 ЦК України правочини прямо не згадуються, у той же час як у ч.2, ч.3 ст.182 ЦК про державну реєстрацію правочинів вказано в площині відкритості інформації про державну реєстрацію прав на нерухомість та правочинів щодо нерухомості.

Існує інша норма, яка безпосередньо присвячена державній реєстрації правочинів – ст.210 ЦК України, де міститься інше правило – державній реєстрації правочини підлягають лише у випадках, передбачених законом. Звертає на себе увагу той факт, що ця норма не акцентує уваги на нерухомому майні. У ній йдеться про всі без винятку цивільно-правові правочини.

Таким чином, ст.182 ЦК стосується всіх дій щодо нерухомого майна. З певним припущенням можна вважати, що вона застосовується й до правочинів щодо нерухомості. У ній вказується, що всі випадки виникнення, зміни та припинення права власності щодо нерухомості підлягають державній реєстрації. У свою чергу, ст.210 ЦК стосується всіх без винятку цивільно-правових правочинів, очевидно, що і правочинів щодо нерухомості. У ній вказується, що державній реєстрації правочини підлягають лише у випадках, передбачених у законі. Стосовно вищевказаного, в І. Жилінкової виникає запитан-

ня: наскільки логічною та послідовною є концепція державної реєстрації правочинів, зокрема договорів щодо нерухомого майна, та як співвідносяться між собою правила, закріплені у статтях 182, 210 ЦК України? [3, с.240-241]. Дійсно, вживання в частинах 2, 3 ст.182 ЦК України «Державна реєстрація прав на нерухомість» термінів «правочини щодо нерухомості», яка може вважатися спеціальною для державної реєстрації правочинів щодо нерухомості і розповсюдження дії ст.210 ЦК України на всі правочини, в тому числі, й щодо нерухомості породжує певні непорозуміння. Якщо обумовити існування ст.210 ЦК України можна тим, що законодавець залишив собі певні засоби регулювання відносин у сфері державної реєстрації правочинів, і в разі виникнення необхідності впровадження такої реєстрації для інших договорів йому слід внести зміни лише до статей, що регламентують порядок укладення цих договорів, то неточності, породжені ст.182 ЦК України, пояснити дуже складно.

Розгляд в аспекті статті, що регулює державну реєстрацію прав, мимохідь державну реєстрацію правочинів не дають чіткого визначення чи всі правочини щодо нерухомості підлягають реєстрації. Ч.3 ст.182 ЦК України: «відмова у державній реєстрації права на нерухомість, а також правочинів щодо нерухомості, ухилення від реєстрації, відмова в наданні інформації про реєстрацію можуть бути оскаржені до суду» [5], надає право особі оскаржити відмову у державній реєстрації будь-якого правочину щодо нерухомості, а суд, у свою чергу, вважаючи цю статтю спеціальною по відношенню до ст.210 ЦК України, може зобов'язати відповідні органи здійснити таку реєстрацію. У будь-якому разі це непорозуміння має бути виправлено. Ми пропонуємо внести зміни до чч.2, 3 ст.182 ЦК України, шляхом видалення з їх тексту слів «і правочинів щодо нерухомого майна» та «або правочинів щодо нерухомого майна», відповідно, і доповнити главу 13 ЦК України статтею 182-1 такої назви: «Державна реєстрація правочинів щодо нерухомості» наступного змісту: «1. Державній реєстрації підлягають лише ті правочини щодо

нерухомості, які визначені законом. 2. Правочини щодо нерухомості, які потребують державної реєстрації набувають чинності лише з моменту такої реєстрації. 3. У разі недодержання сторонами вимоги закону про державну реєстрацію правочину такий правочин є нікчемним». Таким чином, ми отримуємо спеціальну норму, яка регулює правовідносини у сфері державної реєстрації правочинів і тим самим вносимо чіткість у поставлену проблему.

Проводячи аналіз вищезгаданих норм, слід звернути увагу на те, що згідно з п.5 Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів, державній реєстрації підлягають такі правочини: договір купівлі-продажу (ст.657 ЦК – договір купівлі продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна); міни земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна (ст.716 ЦК); договір про передачу нерухомого майна під виплату ренти (ст.732 ЦК); договір довічного утримання (догляду), за яким передається набувачеві у власність нерухоме майно (ст.745 ЦК); договір найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладений на строк не менше ніж один рік (ст.793 ЦК); договір управління нерухомим майном (ст.1031) інші правочини, державна реєстрація яких передбачена законом [6, с.362].

Разом із тим існують договори щодо нерухомості, які навпаки, державній реєстрації не підлягають. Зокрема, не потребують реєстрації договір дарування (ч.2 ст.719 ЦК), договір про поділ спільного майна та виділ з нього частки (ч.3 ст.364, ч.3 ст.370 ЦК), спадковий договір (ст.1304 ЦК), шлюбний договір (ст.94 СК) [3, с.141], договір найму жила (квартири або житлового будинку), договір позички будівлі або іншої капітальної споруди [7, с.59].

Таким чином, аналіз норм чинного законодавства свідчить про відсутність єдиного правила щодо державної реєстрації правочинів. Натомість закон закріплює дві групи правочинів щодо нерухомості. До першої належать правочини, що потребують державної реєстрації, а до другої – правочини,

державної реєстрації яких закон не вимагає.

Деякі договори є схожими за своєю природою, а тому лише їх порівняння може дати відповідь на запитання, чи завжди державна реєстрація є виправданим критерієм для розподілу цих правочинів.

Так, згідно із ч.1 ст.657 ЦК договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі й підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Аналогічні правила діють стосовно договору міни (ст.716 ЦК). Разом із тим договір дарування нерухомої речі укладається у письмовій формі і підлягає лише нотаріальному посвідченню (ч.2 ст.719 ЦК).

Таким чином, договір купівлі-продажу і міни нерухомого майна підлягаю державній реєстрації, а договір дарування – ні. Вказані договори належать до однієї групи договорів, спрямованих на передачу майна у власність. Своєрідність договору дарування полягає лише у тому, що майно за цим договором передається другій стороні безоплатно. Проте ця обставина, на думку І. Жилінкової, не може бути причиною відсутності вимоги щодо державної реєстрації, цього договору, оскільки дарування нерухомого майна за своїм значенням та наслідками ніяк не менше, ніж його продаж. Отже питання про те, чому договір купівлі-продажу або міни нерухомого майна підлягає державній реєстрації, а договір дарування – ні, залишається без відповіді [3, с.142].

Є. Мічурін обґрунтовує необхідність державної реєстрації договору міни наступним: по-перше, структурно договір міни в ЦК України вміщено до параграфу 6, який віднесено до глави 54 «Купівля-продаж». Договір купівлі-продажу нерухомості, відповідно до законодавства, також має бути відповідним чином зареєстрований. По-друге, ст.716 ЦК України містить відсильну норму, згідно з якою до договору міни застосовуються загальні положення, зокрема, про купівлю продаж, якщо це не суперечить суті зобов'язання [8, с.94]. В той же час, ми вважаємо, що не зважаючи на спорідненість договорів купівлі-продажу, міни та дарування,

різниця в них є. І законодавець не даремно не відніс договір дарування до договорів, які вимагають державної реєстрації. Це питання слід вирішити зважаючи на таку функцію державної реєстрації, як захист прав учасників правочину. Договір купівлі-продажу нерухомості є оплатним, а тому покупець має сплатити продавцю певні грошові кошти. В силу того, що нерухомість коштує багато, ці угоди потребують підвищеного захисту для мінімізації ризику для покупця позбавитися грошей і не отримати нерухомість, до введення в законодавство інституту державної реєстрації правочину певні об'єкти нерухомості відчужувалися одним власником декільком різним особам, які ставали жертвами махінацій шахраїв. За договором дарування дарувальник передає об'єкт нерухомості безоплатно, а тому обдаровуваному немає чого втратити, на його стороні відсутні ризики втрати коштів чи свого майна. Другий аргумент, це те, що дарування має особистий характер і дарувальник передає нерухомість у дар, як правило знайомій людині, родичам тощо, і не вимагає нічого взамін. Саме відсутність ризиків на стороні обдаровуваного та їх мінімізація на стороні дарувальника, а також особистий характер правочину створюють усі умови для безпечної передачі об'єкта, а тому державі немає кого захищати в цьому випадку.

Схожою є ситуація, яка стосується ще однієї групи споріднених договорів – договору ренти, довічного утримання та спадкового договору. Це так звані алеаторні договори, за якими одна сторона (відчужувач) передає майно іншій стороні (набувачеві), а той, у свою чергу, зобов'язується утримувати відчужувача, сплачувати йому певні суми або виконувати його розпорядження довічно. Згідно із ч.2 ст.732 ЦК договір про передачу нерухомого майна під виплату ренти підлягає державній реєстрації. Також державній реєстрації підлягає договір довічного утримання (догляду), за яким передається набувачеві у власність нерухоме майно (ч.2 ст.745 ЦК). Вказані правила є цілком логічними. Особа, яка віддає належне їй нерухоме майно, за договором потребує підвищеного захисту. Тим більше, що зазвичай відчужу-

вачем за таким договором є літня особа, яка прагне забезпечити свою старість шляхом передання майна іншій стороні. Тут виникає очевидний публічний інтерес, оскільки держава має реагувати на всі випадки порушення прав незахищених верств населення [3, с.142]. Така сама позиція закріплена в ЦК РФ, який в ст.584 та п.2 ст.601 закріпив, що державній реєстрації підлягають договори ренти з переданням нерухомості під виплату ренти та договори довічного утримання, і при цьому не визначив обов'язковою державну реєстрацію спадкового договору [9, с.57].

За таких обставин, на думку І. Жилінкової, логічним було б очікувати аналогічного укріплення прав і стосовно спадкового договору. Цей договір, хоча і «прописаний» у Книзі 6 «Спадкове право» ЦК, за своєю природою належить до довічних договорів про передання майна у власність. За спадковим договором набувач зобов'язується виконувати розпорядження відчужувача і в разі його смерті набуває право власності на майно відчужувача (ст.1302 ЦК). Схожість відносин, що виникають за цим договором, та відносин за договором ренти і довічного утримання, є очевидною. Разом із тим спадковий договір укладається у письмовій формі і підлягає лише нотаріальному посвідченню (ст.1304 ЦК).

Уведення такого правила може пояснюватися лише тим, що на відміну від ренти та довічного утримання за спадковим договором майно переходить у власність набувача лише після смерті відчужувача. Втім ця особливість спадкового договору не змінює того факту, що його предметом може бути цінне нерухоме майно. Хоча воно переходить у власність іншої особи лише після смерті відчужувача, цей договір може зачіпати інтереси багатьох осіб передусім спадкоємців відчужувача. Ці особи по суті позбавляються права на спадкування. Більше того, вони не набувають навіть права на обов'язкову частку у спадщині (ст.1241 ЦК). Не можна забувати й тієї обставини, що спадковий договір може укладатися за участю подружжя (ст.1306 ЦК). Структура такого договору є складною, оскільки договором може бути встановлено, що в разі смерті одного з подружжя його майно переходить до набувача

за договором. Такий договір має тривалий характер, зміна права власності може здійснюватися двічі. Це також суттєво впливає на права сторін договору та зачіпає інтереси інших осіб. Ураховуючи вартість та значущість нерухомого майна як об'єкта спадкового договору, тут мало би спрацьовувати правило, закріплене в ч.1 ст.182 ЦК, що перехід права власності підлягає державній реєстрації. Разом із тим, ця норма тут не діє [3, с.143]. Вважаємо, що відсутність необхідності державної реєстрації цього договору зумовлюється саме тим, що предмет нерухомості переходить у власність особи лише після смерті відчужувача, а це й є основною гарантією виконання договору, бо в його невиконання набувачем, відчужувач має право розірвати цей договір, уникнувши тим самим негативних наслідків для себе. Тому його реєстрація не є необхідною зважаючи на механізм захисту прав учасників цих правовідносин.

В аспекті досліджуваної теми становить інтерес питання щодо державної реєстрації правочинів у сфері сімейних відносин. СК України закріплює конструкцію нового договору, предметом якого виступає нерухоме майно. Подружжя, а також особи, шлюб між якими було розірвано, мають право укласти договір про припинення права на утримання взамін набуття права власності на житловий будинок, квартиру чи інше нерухоме майно (ч.1 ст.89 СК) Аналогічний договір передбачено для батьків та дітей (ст.190 СК України). Важливо зазначити, що вказані договори, якщо за ними передається у власність нерухоме майно, мають бути нотаріально посвідчені та підлягають державній реєстрації (ч.1 ст.89, ч.1 ст.190 СК). На відміну від цих договорів шлюбний договір не потребує державної реєстрації. Згідно ст.94 СК України, шлюбний договір укладається у письмовій формі та посвідчується нотаріально. Це правило стосується й тих випадків, коли предмет шлюбного договору складає нерухоме майно [3, с.143]. При цьому до договорів про припинення права на утримання, вважаємо слід застосовувати положення про міну нерухомості. Сторони в даному випадку здійснюють обмін. Одна сторона передає іншій нерухоме майно, а взамін вимагає

припинити право вимоги на утримання іншої сторони. Майно в даному випадку, можна казати, обмінюється на ліквідацію обов'язку.

На думку І. Жилінкової, визнати концепцію державної реєстрації правочинів щодо нерухомого майна логічною та послідовною важко.

Треба повернутися до ч.1 ст.210 ЦК, в якій указано, що правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, установлених законом. Очевидно, що таке «встановлення законом» може здійснюватися двома шляхами: а) шляхом «перерахування» кожного конкретного випадку; б) шляхом закріплення єдиної формули. Можливе й поєднання обох підходів, коли закон встановлює загальне правило, та конкретні винятки з нього.

І. Жилінкова вважає, що чинне законодавство намагається точним способом визначити усі конкретні випадки державної реєстрації правочинів замість створення єдиного загального правила. Такий прийом юридичної техніки, на її думку, має суттєві вади. По-перше, він створює загрозу безпідставного «пропуску» того чи іншого договору, який за своєю природою потребує державної реєстрації. По-друге, він не відповідає сучасним умовам цивільного обороту і виглядає архаїчним. Відомо, що в новому ЦК України свобода договору визначена як одна із загальних засад цивільного законодавства (п.3 ст.3, ст.627 ЦК України). Сторони можуть укласти будь-які договори як передбачені, так і не передбачені законом. Більше того, вони мають право відступити від положень актів цивільного законодавства і врегулювати свої відносини на власний розсуд (ч.3 ст.6 ЦК України). Таким чином, у практиці можуть укладатися не визначені законом договори щодо нерухомого майна, які за своєю природою потребують державної реєстрації. За таких умов «метод перерахування» є неприйнятним, вважає І. Жилінкова, оскільки він потребує постійного оновлення законодавства та латання прогалів, що виникають у договірній практиці [3, с.144-145]. В той же час, як на нас, не слід пишатися перевагами підходу закладення єдиної формули, бо навіть при досить високій юридичній техніці можемо потрапити в ситуацію, коли одна

формула буде використовуватися по-різному і деякі юристи будуть відносити певні договори до таких, що потребують державної реєстрації, а інші – ні. До того ж перевагами «точкового» визначення договорів є стовідсотковий результат при визначенні правочину, який підлягає державній реєстрації, це, по-перше, а, по-друге, коли законодавець вирішить розповсюдити вимогу про необхідність державної реєстрації на інші правочини, які не будуть вписуватися до формули, необхідно буде її змінити, що в той час може бути складно а може й неможливо. Слід використовувати змішаний підхід: точне визначення для договорів, які передбачені цивільним законодавством і формулу для договорів, створених на підставі принципу свободи договору, що має остаточно вирішити питання державної реєстрації та створити необхідні умови для подальшого розвитку цього інституту.

Вважаємо, що наразі державна реєстрація є невід'ємною частиною правової природи правочинів з нерухомістю і на сучасному етапі розвитку суспільних відносин у сфері обігу нерухомого майна виконує, покладені на неї функції в повному обсязі та ефективно. Структура та порядок викладення норм в ЦК, а також їх зміст створює належні умови для подальшого їх перегляду та внесення змін.

Проте механізм регулювання цивільно-правових відносин із нерухомістю, який закладено законодавцем, потребує певного вдосконалення і внесення змін, що, безумовно, має бути покладено в основу майбутніх теоретичних досліджень та розробок у цій сфері й конкретизуватися в законодавчих чи практичних пропозиціях.

ЛІТЕРАТУРА

1. Матвеев И. Юридическое значение формы сделки и ответственность за ее нарушение / И. Матвеев // Хозяйство и право. – 2001. - № 12. – С. 90-97.
2. Хатнюк Н. С. Умови дійсності угоди / Н. С. Хатнюк // держава і право : збірн. наук. пр. Юридичні і політичні науки. – 2001. - Вип. 11. - С. 283-289.
3. Жилінкова І. Договори щодо нерухомо-

го майна: формальні аспекти / І. Жилінкова // Вісник акад. правових наук України. – 2008. - №1 (52). - С. 138-146.

4. Мічурін Є. Державна реєстрація при укладенні правочинів / Є. Мічурін // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2004. - № 5 (17). – С. 33-38.

5. Цивільний кодекс України : від 16.01.2003 р., № 435-IV // ВВР України. – 2003. - №№ 40-44. - Ст. 356.

6. Артюхова О. А. Правове регулювання реєстрації правочинів з нерухомим майном / О. А. Артюхова // Держава і право : збірн. наук. пр. Юридичні і політичні науки. –

2006. - Вип. 32. - С. 360-366.

7. Сербуль О. Державна реєстрація у разі вчинення правочинів з нерухомістю / О. Сербуль // Юридичний журнал. – 2004. - № 11(29). – С. 59-60.

8. Мічурін Є. Державна реєстрація при укладенні правочинів з нерухомим майном / Є. Мічурін // Юридичний журнал. – 2004. - № 6 (24). – С. 94-95.

9. Киндеева Е. А. Недвижимость: права и сделки (новые правила оформления, государственная регистрация, образцы документов) / Е.А. Киндеева, М. Г. Пискунова. – 2-е изд., доп. и перераб. – М. : Юрайт издат, 2006. – 710 с.

Цуриков М. О. Державна реєстрація як особливість деяких правочинів з нерухомістю / М. О. Цуриков // Форум права. – 2010. – № 1. – С. 389–395 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2010-1/10storzn.pdf>

Визначена мета та особливості державної реєстрації, а також обґрунтована законодавча вимога державної реєстрації деяких правочинів із нерухомим майном. Зроблено комплексний аналіз норм чинного цивільного законодавства України та пояснена перспективність норм, що регулюють відносини державної реєстрації правочинів. Проаналізовані існуючі теоретичні розробки в сфері державної реєстрації правочинів, обґрунтована перспектива застосування механізмів, закладених в Цивільному кодексі, а також вироблені нові наукові пропозиції для вдосконалення законодавчого регулювання зазначених відносин.

Цуриков М.О. Государственная регистрация как особенность некоторых сделок с недвижимостью

Определена цель и особенности государственной регистрации, а также обосновано законодательное требование государственной регистрации некоторых сделок с недвижимым имуществом. Выполнен комплексный анализ норм действующего гражданского законодательства Украины и объясняет перспективность норм, регулирующих отношения государственной регистрации сделок. Проанализированы существующие теоретические разработки в сфере государственной регистрации, обоснована перспектива применения механизмов, заложенных в Гражданском кодексе, а также разработаны новые научные предложения по усовершенствованию законодательного регламентирования упомянутых отношений.

Tsurikov M.O. State Registration as Feature of Some Bargains with the Real Estate

There is the certain goal of state registration, its features, and also legislative requirement of state registration of only some bargains with the real estate was proved by the author. The complex analysis of norms of current civil legislation of Ukraine is made and explains perspective of norms regulating the relations of state registration of bargains. Existent theoretical developments in the sphere of state registration of bargains, proved prospect of application of mechanisms of stopped up in the civil code, and also produced new scientific suggestions for perfection of the legislative adjusting of afore-mentioned relations were analyzed.