

ДО ПИТАННЯ ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЕСТРАЦІЮ ПРАВОЧИНІВ ЗА НОВИМ ЦИВІЛЬНИМ КОДЕКСОМ УКРАЇНИ

Як відомо, новий Цивільний кодекс України (далі ЦК) [1] регулює особисті немайнові та майнові відносини, засновані на юридичній рівності, вільному волевиявленні та майновій самостійності їх учасників (цивільні відносини) виключно на засадах приватного права, які обмежують в цій сфері роль держави (публічної влади). Це, однак, не виключає використання і у цій сфері правового регулювання певних правових засобів, притаманних публічному праву, до яких слід віднести державну реєстрацію правочинів, передбачену ст. 210 ЦК.

Інститут реєстрації угод був відомий і цивільному законодавству колишнього СРСР. Так, Цивільний кодекс УРСР 1963 р. [2] передбачав, відповідно, у ст. 227 та 241 реєстрацію договорів купівлі-продажу або дарування житлового будинку. Але ця реєстрація, по-перше, не мала конститутивного (правоутворюючого) значення і носила суто обліковий характер, оскільки чинність таких угод пов'язувалася не з їх реєстрацією, а з нотаріальним посвідченням. По-друге, така реєстрація, хоча і здійснювалася місцевими органами державної виконавчої влади (виконавчими комітетами місцевих Рад народних депутатів), вона не мала на меті створення єдиної державної системи реєстрації навіть і обмеженого кола угод. По-третє, така реєстрація в умовах не визнання об'єктивного характеру поділу права на приватне і публічне, жорсткого обмеження права особистої власності та відмови від необхідності виокремлення таких видів речей, якими є нерухомі речі, не давала, навіть приводу для з'ясування її юридичної природи через суцільне «опублічення» усіх сфер суспільного життя. Саме тому в науці того часу зусилля науковців були переважно спрямовані на аналіз форми таких угод, як умови їх дійсності.

В умовах визнання права приватної власності, відмови від обмежень її кількісних і вартісних показників, зміни структури її об'єктів і виокремлення таких з них як нерухоме майно, зростання обсягу правочинів з нерухомістю, закріплення поряд з правом власності інших речових прав, широкою участі у цих відносинах іноземних фізичних та юридичних осіб зумовили формування нового інституту публічного права – інституту державної реєстрації. Цей інститут поширюється не тільки на державну реєстрацію правочинів, прав на нерухомість, їх обмежень, а й юридичних осіб приватного і публічного права. Ось чому в сучасній науці цивільного права проблема державної реєстрації, зокрема, правочинів, прав на нерухомість та їх обмежень викликає все більший інтерес. Їй присвятили свої дослідження, зокрема, М.І. Брагинський [8], В.В. Вітрянський, К. Дудорова [9], С. Фурса [10, с.40]. Але далеко не усі питання цієї проблеми були предметом сучасних досліджень, а висловлені при цьому думки та висновки носять дискусійний характер. Актуалізує цю проблему і відсутність до цього часу Закону України, який має врегулювати публічно-правові відносини, пов'язані з держав-

ною реєстрацією, зокрема, правочинів, прав на нерухомість та їх обмежень, прийняття якого передбачає новий Цивільний кодекс України.

Предметом цього дослідження є аналіз базових положень ЦК, які стосуються державної реєстрації правочинів з метою визначення її цілей та правової природи, окреслення подальших перспектив розвитку законодавства у цій сфері.

Слід вказати, що новий ЦК передбачає необхідність державної реєстрації як прав на нерухомість (ст. 182), так і правочинів (ст. 210). Саме ці статті ЦК мають містити взаємоузгоджені базові положення відносно здійснення такої реєстрації та наслідків порушення вимог щодо неї. На жаль, такої узгодженості бракує, що негативно позначається на практичній діяльності нотаріусів та органів, що мають здійснювати державну реєстрацію прав на нерухомість та правочини. Зрештою, це зачіпає і інтереси тих осіб, які є суб'єктами таких прав та сторонами правочинів. Дійсно, якщо в ч.1ст. 182 ЦК йдеться про те, що державній реєстрації підлягає право власності та інші речові права **на нерухомі речі** обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення, то в ч. 2 цієї ж статі, в якій йдеться про публічний характер такої реєстрації, вказується і на державну реєстрацію **правочинів щодо нерухомості** (виділено мною – А.Д.). Ця стаття безпосередньо не встановлює наслідків порушення вимог щодо такої реєстрації, а лише закріплює правило про те, що відмова у державній реєстрації права на нерухомість або правочинів щодо нерухомості, ухилення від реєстрації, відмова від надання інформації про реєстрацію можуть бути оскаржені до суду. В ст. 210 ЦК закріплено правила про те, що правочин підлягає державній реєстрації у випадках встановлених законом, такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації. При цьому не акцентується на тому, що державній реєстрації підлягають правочини щодо нерухомого майна. Аналіз норм, вміщених в ньому свідчить, що ЦК передбачає необхідність державної реєстрації договору земельного сервітуту (ст. 402), договору купівлі-продажу нерухомого майна (ст. 657), договору міни нерухомого майна (ст. 716), договору про передачу нерухомого майна під виплату ренти (ст. 732), договору довічного утримання (догляду), за яким передається набувачеві у власність нерухоме майно (ст. 745), договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менше одного року (ст. 794), договору управління нерухомим майном (ст.1031), договору щодо розпорядження майновими правами інтелектуальної власності (ст. 1114), договору комерційної концесії (ст. 1118). Отже, державній реєстрації за новим ЦК підлягають не тільки правочини, щодо нерухомого майна, а й правочини, предметом яких виступають об'єкти права інтелектуальної власності.

В тій частині, в якій йдеться про державну реєстрацію правочинів щодо нерухомого майна, виникає ситуація «подвійності» державної реєстрації. Спочатку відповідно до ст. 210 ЦК державній реєстрації підлягає нотаріально посвідчений правочин, оскільки він вважається вчиненим з моменту його державної реєстрації, а потім, відповідно до вимог ст. 182 ЦК, – право власності та інші речові права на нерухомі речі, породжені ним, їх виник-

нення, перехід і припинення. Не можна не погодитися з К. Дудоровою щодо нежиттєздатності конструкції такої «подвійної» реєстрації [9, с.11]. На нашу думку, необхідно удосконалити відповідні базові положення ЦК аби уникнути такої подвійності в державній реєстрації правочинів щодо нерухомого майна. Шляхи такого удосконалення можуть бути різними. Можна, наприклад, залишити державну реєстрацію прав на нерухомість, що виникають, переходять, припиняються або обмежуються не на підставі правочину, а на підставі інших юридичних актів (державного акту про власність на земельну ділянку, акту прийому нерухомого майна до експлуатації, рішення суду, що набрали чинності тощо). Що ж до випадків виникнення права власності чи іншого речового права на нерухоме майно, його переходу, припинення чи обмеження на підставі правочину, слід залишити лише державну реєстрацію правочину, на підставі якого зазначені права виникають, змінюються, припиняються чи обтяжуються. Це потребує відповідних змін як до ст. 182, так і до ст. 210 ЦК.

Слід вказати і на те, що державна реєстрація договорів щодо розпорядження майновими правами інтелектуальної власності (ст. 1114 ЦК) та договорів комерційної концесії (ст. 1118 ЦК) має суттєві відмінності. Так, згідно зі ст. 1114 ЦК, обов'язковій державній реєстрації підлягає факт передання лише таких виключних майнових прав інтелектуальної власності, які є чинними після їх державної реєстрації. Державна ж реєстрація ліцензійних договорів про створення за замовленням, використання об'єкта інтелектуальної власності та договори про передання інших виключних майнових прав інтелектуальної власності не є обов'язковою і здійснюється на вимогу ліцензіара або ліцензіата у порядку, встановленому законом. Відсутність державної реєстрації не впливає на чинність прав, наданих за ліцензією або іншим договором, та інших прав на відповідний об'єкт права інтелектуальної власності. Виходячи зі змісту положень ст. 1118 ЦК України, чинність договору комерційної концесії також не пов'язана з його державною реєстрацією. Лише у відносинах з третіми особами сторони договору комерційної концесії мають право посилатися на договір з моменту його державної реєстрації. У відносинах же між правоволодільцем та користувачем договір є чинним і без державної реєстрації. Крім того, державна реєстрація таких договорів взагалі має здійснюватися органом, що здійснює державну реєстрацію юридичної особи чи фізичної особи-підприємця, яка виступає в договорі як правоволодільць. За таких обставин на ці договори не може беззастережно поширюватися правило ст. 210 ЦК про те, що такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації, а тому і це базове положення підлягає відповідній корекції шляхом доповнення другого речення ч. 1 ст. 210 словами «якщо інше не встановлено законом».

Відсутність чіткості в ЦК щодо вирішення базових питань відносно державної реєстрації правочинів та її співвідношення з державною реєстрацією прав на нерухомість не сприяють встановленню цілей такої реєстрації та її юридичної природи. В науці щодо цілей державної реєстрації правочинів існують різні точки зору. Так, на думку С. Фурси, метою державної реєстрації правочинів є спосіб фіксації права власності [10, с. 38]. З цим

важко погодитися, оскільки сам договір, як документ, що підписаний сторонами і посвідчений нотаріусом, безумовно фіксує виникнення, припинення, зміну чи обтяження права власності. На нашу думку, більш виправданим розглядати спосіб фіксації права власності як мету державної реєстрації прав на нерухомість, що базується не на правочині.

К. Глиняна стверджує, що метою державної реєстрації правочинів є перевірка його законності та облік прав, що витікають з правочину [6, с. 183]. Таку ж позицію займає і Є.О.Харитонов. Навряд чи вірним є його твердження про те, що метою державної реєстрації є своєрідний додатковий контроль законності змісту правочину, дотримання порядку його укладення тощо [7, с. 141]. Адже згідно з ч.3 ст. 209 ЦК України, нотаріус посвідчує лише такі правочини, які відповідають загальним вимогам, встановленим ст. 203 ЦК України, тобто є дійсними. Тому думається, що метою державної реєстрації є публічно-правова легітимація дійсного правочину, вчинена відповідною посадовою особою (державним реєстратором) в межах своєї компетенції. Така легітимація пов'язана з необхідністю визнання відомостей, що будуть міститися в Єдиному державному реєстрі, власністю держави та закріпленням презумпції їх правдивості. До речі, саме така ідея закріплена в Законі України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб підприємців» від 15 травня 2003р [3]. Юридична природа державної реєстрації правочинів знаходить свій прояв в тому, що цивільне законодавство визнає за нею якість юридичного факту сфери публічного права, який є необхідним, а в сукупності з іншими юридичними фактами сфери приватного права складає фактичний склад, який є достатнім для того, щоб правочин вважався вчиненим з моменту його державної реєстрації (ст. 210 ЦК).

Новий ЦК загальним чином вирішує питання про те, хто має здійснювати державну реєстрацію прав на нерухомість та правочинів. Певна неузгодженість є у вирішенні і цього питання. Якщо ст. 182 ЦК зазначає, що державна реєстрація прав на нерухомість і правочинів щодо нерухомості здійснюється відповідним органом (йдеться, безумовно, про єдиний орган – А.Д.), то ст. 210 ЦК вказує на те, що перелік **органів (виділено мною – А.Д.)**, які здійснюють державну реєстрацію правочинів, визначається законом (йдеться про множинність таких органів). Незважаючи на таку неузгодженість, безумовним є те, що така реєстрація прав на нерухомість і правочинів має здійснюватися на підставі закону. Оскільки до цього часу такий закон не прийнято, зберігає чинність Тимчасове положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно, затверджене наказом Міністерства юстиції України від 7 лютого 2002 р №7/5 [5], який не регулює державну реєстрацію правочинів, а розглядає їх лише як документ, на підставі якого здійснюється реєстрація прав власника на нерухомість. Таким чином, положення ЦК щодо державної реєстрації правочинів фактично блоковані. До речі, проект Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» [4] теж не вирішує питання про державну реєстрацію правочинів. Прийняття Закону України, передбаченого ЦК з урахуванням його вимог, введення Єдиного державного реєстру (далі –

Реєстр) створюють необхідні умови для забезпечення визнання та захисту державою речових прав на нерухомість, розвитку ринкових відносин та активізації інвестиційної діяльності, зведе нанівещь ризики при вчиненні особами відповідних правочинів.

Що ж стосується держави як власника відомостей, що містяться в Реєстрі, та з урахуванням презумпції їх достовірності, то на неї, у разі спростування цієї презумпції, має покладатися відповідальність за майнову та немайнову (моральну) шкоду, завдану користувачеві таких відомостей.

У Законі необхідно також визначити службовий статус державного реєстратора та його компетенцію. У зв'язку з цим набуває актуальності як в теоретичному, так і в практичному плані проблема взаємодії нотаріуса та державного реєстратора при нотаріальному посвідченні та державній реєстрації правочину. Вважаємо, що в даному випадку не повинно мати місце дублювання їх функцій, оскільки цілі проведення нотаріального посвідчення та державної реєстрації правочинів є різними. Якщо метою нотаріального посвідчення є перевірка вимог, додержання яких є необхідним для чинності правочину, то метою державної реєстрації є публічно-правова легітимація дійсного правочину.

Підлягає вирішенню і таке питання. Новий ЦК закріпив у ст. 210 імперативне правило про те, що у разі відсутності державної реєстрації правочину, у випадках, коли вона є обов'язковою, правочин вважається не вчиненим, хоч він і відповідає усім вимогам дійсного правочину, закріплених у ст. 203 ЦК. Але при цьому не враховуються причини, за яких не відбувається державна реєстрація правочину. На нашу думку, слід внести доповнення до ст.210 ЦК, спрямоване на надання стороні, яка бажає здійснення державної реєстрації право чину, права звернутися до суду про винесення відповідного рішення та покладення на другу сторону правочину, яка ухиляється від його державної реєстрації, обов'язку про відшкодування завданих цим збитків.

Викладене дає підстави для наступних висновків. Метою державної реєстрації правочинів є публічно-правова легітимація дійсного правочину з метою забезпечення визнання та захисту державою речових прав на нерухомість. Юридична природа державної реєстрації правочинів знаходить свій прояв в тому, що цивільне законодавство визнає за нею якість юридичного факту сфери публічного права, який є необхідним, а в сукупності з іншими юридичними фактами сфери приватного права складає фактичний склад, який є достатнім для того, щоб правочин вважався вчиненим з моменту його державної реєстрації. Існує необхідність взаємоузгодження базових положень нового ЦК щодо здійснення державної реєстрації правочинів та прав на нерухомість, внесення відповідних змін до ЦК та прийняття Закону України про державну реєстрацію правочинів та прав на нерухомість.

Список літератури: 1. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV// Голос України № 45-46 від 12.03.2003; 47-48 від 13.03.2003. 2. Цивільний кодекс Української РСР від 18.07.1963 № 1540-VI // Відомості Верховної Ради УРСР 1963 р. № 30. Ст. 463. 3. Закон України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб підприємців» від 15 травня 2003 р. // Відомості Верховної Ради (ВВР) України, 2003,

№ 31–32, ст. 263. 4. Проект Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» // <http://www.rada.gov.ua..webprok.34.21/04/2004>. 5. Тимчасове положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно, затверджене наказом Міністерства юстиції України від 7.02.2002 №7/5 в редакції Наказу Міністерства юстиції України № 6/5 від 28.01.2003 // Офіційний вісник України. 2003. №8. Ст. 326. 6. Цивільний кодекс України. Коментар за загальною редакцією Є.О.Харитонова та О.М. Калітенка. Одеса. 2003. 7. Цивільний кодекс України. Коментар / За загальною редакцією Є.О.Харитонова та О.М.Калітенка. Х., 2003. 8. Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право: Общие положения. М., 1997. 9. Дудорова Е. Нотариальная форма договора купли-продажи жилого дома (квартиры) и его государственная регистрация // Підприємництво, господарство і право. 2003. №2. 10. Фурса С. Нотаріат України та Агентство з реєстрації прав на нерухоме майно: порівняльні аспекти їх діяльності // Підприємництво, господарство і право. 2001. №10.

Надійшла до редколегії 17.05.04

С.С. Мирза

ЩОДО ПИТАННЯ ПРО ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТТЯ ЖИТЛОВО-КОМУНАЛЬНОЇ ПОСЛУГИ

Сфера житлово-комунальних послуг є важливою складовою частиною політичної, соціально-економічної та правової системи. У зв'язку з переходом нашої країни до ринкових відносин виникла необхідність у реформуванні житлово-комунального господарства. Ілюстрація цьому – Програма реформування і розвитку житлово-комунального господарства на 2002–2005 роки та на період до 2010 року [1].

Питання, пов'язані з договорами про надання житлово-комунальних послуг, що виникли в період реформування, є дуже актуальними і потребують чіткого правового регулювання. Метою даної статті є спроба визначити поняття житлово-комунальної послуги, оскільки відсутність його характеристики в юридичному аспекті є проблемою при дослідженні договорів про надання вищезазначених послуг. Це також дозволить виявити особливості цивільно-правового регулювання договорів про надання житлово-комунальних послуг і заповнить науково-правовий вакуум в цивільному праві. Для чого є необхідним аналіз нормативно-правових актів та основних точок зору, що склалися в науці з цього приводу.

Щоб досягти поставленої мети, потребує попереднього аналізу таке вихідне поняття як «житлово-комунальна послуга». Перш за все, бачимо необхідність розкрити поняття «послуги» як родового по відношенню до житлово-комунальної послуги. Існують наступні точки зору щодо змісту цього поняття. Послуга – це робота, що виконується для задоволення потреб під час обслуговування будь-кого [2, с.11]. Послуга – це діяльність, результати якої задовольняють будь-які потреби людей [2, с.11]. Послуга («service») – це дещо нематеріальне, якому притаманна певна цінність [2, с. 11].

Послуги вже неодноразово розглядалися у роботах таких вчених-цивілістів як С. Алексєєв, О.С. Іоффе, А.Ю. Кабалкін, Ю.Х. Калмиков та