

УДК 347.214.2(477)

Н.В. Іванюта, А.О. Подстєпна

РЕЧОВІ ПРАВА НА НЕРУХОМЕ МАЙНО: ТЕОРЕТИКО-ПРАКТИЧНИЙ АСПЕКТ

Стаття присвячена особливостям реалізації речових прав на нерухоме майно у теоретичному та практичному аспекті. Розглянуті питання процедури здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в контексті регулювання даної системи нормами національного та міжнародного законодавства. Авторкою досліджується поняття земельної ділянки, як особливого виду речових прав на нерухоме майно, а також проводиться аналіз проблеми взаємодії Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Державного земельного кадастру.

Ключові слова: речові права на нерухоме майно, земельна ділянка, Державний реєстр речових прав на нерухоме майно, Державний земельний кадастр, Європейський союз, право власності, доктрина.

Постановка проблеми. Інститут речових прав на нерухоме майно є одним із центральних інститутів у національній системі цивільного права. Протягом усього історичного періоду розвитку нашої держави, яка налагоджувала законодавчу систему гарантій захисту даного інституту, він зазнавав суттєвих змін, а ставлення до нього були неоднозначними. Право власності, як основний вид речового права довгий час не визнавалося державою, що у свою чергу відзначилося на недосконалої його правового регулювання та складності розуміння даного поняття.

На сьогоднішній день, особливої уваги потребують дослідження питання, пов'язані з реалізацією закріпленої законодавчими актами процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та визначення практичних особливостей реалізації права власності, як одного із основних видів речових прав на нерухоме майно.

Актуальність розгляду даної проблеми зумовлена наявністю розбіжностей із нормами законодавчих актів, оскільки загальні норми не дають відповіді на питання, що виникають у життєвих ситуаціях, створюючи у свою чергу складність та неоднозначність у їх тлумаченні в судовій практиці. Окремо, потребують уваги вивчення питання щодо взаємодії системи Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Дослідженням проблем визначення місця речових прав на нерухоме майно у цивільній системі, а також проблемам функціонування державної реєстраційної системи, присвячено праці таких вітчизняних й зарубіжних науковців, як Н.В. Майка, Т.В. Предчук, В.О. Шаповалова, Ю.В. Кіхая, Ю.П. Пацурківський, О.А. Мартинюк, В.К. Райхер, О.С.Іоффе, Н.Ю.Голубєва, І.В. Венедіктова, А.М. Мірошніченко, І.Я.Головня, В.Скрипник та багато інших.

Водночас, наведені дослідження проводилися або в контексті вивчення принципів та ознак речового права, які можуть допомогти охарактеризувати речові права, або у визначенні розуміння цього поняття в суб'єктивному та об'єктивному сенсі.

Виклад основного матеріалу. Перші історичні витоки формування речового права беруть свій початок за часів римського приватного права, в якому вперше були розроблені положення про право приватної власності та право на чужі речі. Слід зазначити, що характерною особливістю джерел римського права була відсутність

прямого визначення поняття «речового права». Однак вважалося, що приватне право поділяється на право, яке стосується речей, під яким малося на увазі «право особи на річ», та право, що стосується позовів, так зване «право на особистість». Із плином часу, право на річ перетворилося на вже відоме нам речове право, яке давало можливість використовувати будь-яку річ за власним розсудом.

На початку XIX ст. у правовій науці були відсутні монографічні дослідження із цивільного права та мала розвиток позиція заперечення існування категорії речового права. Розвиток цивільно-правової доктрини умовно можна поділити на три періоди: дореволюційний, радянський та сучасний.

Дореволюційний період характеризується відсутністю закріпленого поняття «речове право», оскільки воно включало у себе широке коло цивільних правовідносин, особливо ті, що стосувалися земельних питань [1].

В радянський період, речове право більшою мірою розглядалось як застаріла категорія, пережиток минулого основна роль якого зводилась до панування права власності, що у свою чергу не могло розвиватись надалі у новій соціалістичній державі в якій державна форма власності практично стала монополістом у цивільному праві [2].

Сучасний період надає дві теорії щодо розуміння речового права, а саме: як відносини особи з певною річчю між яким існує певний юридичний зв'язок, а друга - як абсолютні юридичні правовідносини, учасниками яких може бути необмежене коло осіб.

У доктрини цивільного права неодноразово досліджувалися питання, щодо розуміння поняття права власності та речового права на чужі речі. Проаналізувавши праці деяких вчених, ми дійшли висновку що думки розділяються. На приклад, О.О. Михайлеко у дисертації «Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім Римським та сучасним цивільним правом України», вказує на запозичення класифікації речових прав, які були характерні для римського приватного права [3, с.15]. Автор наголошує, що речові права на чуже майно не слід вважати похідними від права власності, оскільки власник надає тимчасовий період на користування його майно для задоволення майнових потреб суб'єкта (сервітут, право оренди тощо). Тому виходить, що речові права на чужі речі мають самостійний характер і мають бути окремою підгалуззю інституту речових прав.

Іншої точки зору дотримується Н.В.Майка, яка вказує на те, що сутність речових прав на чуже майно є похідними від основного речового права-права власності. Також, автор дотримується думки загальноприйнятої у доктрині речового права, щодо розуміння речових прав як абсолютної категорії, за якою усі сторонні особи мають знати, що ці права належать певному власнику [4].

На нашу думку, обидві точки зору заслуговують своєї уваги. З аналізу даних позицій, спробуємо сформулювати власну точку зору щодо вирішення цього питання. Речові права на чуже майно у новому Цивільному кодексі України виділені в окремий розділ, що говорить про їх певну відокремленість від розділу права власності. Однак, вони знаходяться в одній книзі, яка включає у собі норми щодо права власності та інших речових прав. Таким чином, можна сформулювати висновок, що речові права на чуже майно, охарактеризовані терміном «інші речові права» є самостійною категорією, але певною мірою залежать від права власності. Як приклад, володіти земельною ділянкою можна як на підставі державного акту на право власності на земельну ділянку, так і на підставі державного акту на право постійного користування земельною ділянкою; надавати в оренду майно може не тільки власник, а й користувач у якості орендаря (при наданні у суборенду нерухомого майна третім особам).

Категорія власності є різновидом речових прав та є невід'ємним правом кожної

людини. Цивільний кодекс України закріплює під правом власності можливість власника володіти, користуватися та розпоряджатися власною річчю [5]. Однак, на практиці виникає ряд питань, які дають підстави для детальнішого аналізу закріплених законодавством положень тріади права власності.

Як приклад, можна розглянути особливості реалізації права власності у квартирі, а саме: можливість вільного здійснення власником перепланування без наявності згоди на це відповідних органів місцевої влади чи інших мешканців багатоповерхового будинку. Проаналізувавши сучасні зміни у нормативно правових актах із регулювання житлової нерухомості, зокрема встановлено, що у разі коли зміни в житлових об'єктах не стосуються втручання у несучі стіни (наприклад, їх знесення), а також, якщо такі ремонтні роботи не погіршують житлові умови інших мешканців будинку, то такі роботи не вимагають узгодження з органами місцевого самоврядування [6]. Цікавим є той факт, що прибудова до власного балкону без отримання спеціального дозволу від архітектури є незаконною дією, оскільки вони вважаються розширенням житлової площі спрямованих на поліпшення експлуатаційних показників приміщень, а тому потребують надання спеціального дозволу на будівельні роботи.

Питання реалізації права власності у багатоквартирному будинку полягає у тому, як правильно розмежувати категорію власності як окремого власника квартири та права співвласника спільного майна. На практиці виникають питання, чи може співвласник втручатися у право власності на квартиру іншого співвласника багатоквартирного будинку.

Цивільний кодексом України передбачено, що власник квартири має право володіти, користуватися та розпоряджатися нею, на власний розсуд, не зазнаючи при цьому будь-якого втручання власників інших квартир у будинку. Тобто, власник може використовувати житло для проживання, здійснювати поточний ремонт, здавати житло в найм, оренду, тощо. Співвласники багатоквартирного будинку мають право втручатися в разі, коли дії власника стосуватимуться спільного майна в будинку. Наприклад, самовільне здійснення утеплення зовнішньої частини фасаду будинку, де знаходиться квартира власника не відповідає вимогам законодавства, оскільки несучі конструкції будинку є спільним майном його співвласників, відтак, окремий співвласник не може самостійно його змінювати.

Така ситуація стосується встановлення відповідних об'єктів на зовнішній частині будинку, оскільки у цьому випадку змінюється фасад будинку, що є спільним майном відповідно до законодавства. Для уникнення подальших суперечок, власникам квартири необхідно встановлювати бажані об'єкти на частині зовнішньої стіни, належної саме відповідному мешканцю квартири. Для прикладу, рішенням Києво-Святошинського районного суду Київської області було задоволено позов експлуатуючої організації до власника однієї з квартир, зобов'язавши його здійснити демонтаж зовнішніх блоків кондиціонерів і привести в належний стан частину фасаду будинку, цілісність якого була порушена(у справі від 20.07.2015 р. № 369/5628/15-ц) [7].

Таким чином, особливостями практичної реалізації права власності на нерухоме можна визначити те, що при його здійсненні враховуються інтереси інших осіб, а також нормативними актами та цивільно-правовими договорами застосовуються певні законодавчі обмеження права власності. Формулювання поняття «здійснення будь-яких дій не заборонених», слід аналізувати як здійснення лише тих дій, які передбачені законодавчими актами. Однак, дій які на перший погляд можна характеризувати як неповну реалізацію права власності, направлені на забезпечення інтересів усіх громадян. Згода подружжя при укладенні правочинів з нерухомістю, наявність дозволу

співвласників на проведення відповідних радикальних дій із власним нерухомим майном – це окремі приклади, які можна характеризувати, що держава захищає право власності, встановлюючи певні норми для його реалізації. Однак не втручається у сам процес реалізації власником свого безпосереднього права впливу на річ. На підставі чого, у разі самовільного здійснення не погоджених дій із майном, дане питання буде вирішуватись у судовому порядку.

Для повноцінної реалізації права власності, необхідно здійснити його державну реєстрацію. В Україні систему реєстрації прав на нерухомість у сучасному вигляді запроваджено Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 року, який запрацював у повному обсязі лише після кількох змін та викладення в новій редакції з 01.01.2013 року [8].

Державна реєстрація прав – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Отже, держава гарантує та захищає на законодавчому рівні речове право особи на придбане ним нерухоме майно, що у свою чергу унеможливить шахрайські дії із нерухомістю.

Така система є досить зручною та вигідною, оскільки відтепер вся інформація, яка вносилась раніше до Державного реєстру іпотек, Державного реєстру обтяжень, Реєстру прав власності на нерухоме майно, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та Державного реєстру земель, вноситься до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, до якого навіть мають доступ самі власники нерухомого майна, шляхом реєстрації в особистому кабінеті на електронних сервісах Міністерства юстиції України [8].

Проблемними питаннями, однак, на сьогоднішній день залишаються не урегульованість даного інституту на законодавчому рівні. Зокрема, через постійні зміни у законодавстві зустрічаються колізійні норми, такі як суперечність інструкції про порядок державної реєстрації речових прав основному Закону України про державну реєстрацію. Наприклад, проблемним є питання трактування порядку державної реєстрації речових прав за померлою особою, оскільки право власності може бути реалізовано після його реєстрації.

Якщо у спадкодавця відсутній документ про державну реєстрацію прав власності на нерухоме майно, то згідно з Порядком № 1127 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», спадкоємець має право звернутись до суб'єкта державної реєстрації прав або державного реєстратора прав на нерухоме майно із заявою про державну реєстрацію права власності спадкодавця, що було набуто останнім за життя [9].

Однак, законодавець також прописав, що державна реєстрація права власності на підставі заяви спадкоємця проводиться шляхом внесення до Державного реєстру прав відомостей про суб'єкта права власності - спадкодавця з обов'язковим зазначенням відомостей про смерть такої особи. У даному випадку, виникає питання як саме слід трактувати дану норму: державний реєстратор має реєструвати право власності за спадкодавцем чи за спадкоємцем.

Комісією нотаріальної палати України у жовтні 2016 року були розроблені методичні рекомендації щодо забезпечення застосування нотаріусами єдиної практики щодо здійснення відповідних реєстраційних дій. Комісія приділила увагу питанням, які виникли після внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Зокрема, щодо питання про реєстрацію права

власності за спадкоємцями, у даних рекомендаціях зазначається, що право власності на майно яке підлягає державній реєстрації, проводиться нотаріусом після подання документів, що посвідчують право власності спадкодавця на таке майно, крім випадків державної реєстрації права власності на нерухоме майно без видачі документа, що посвідчує таке право. Якщо до складу спадщини входить майно, яке належить спадкодавцю, і на яке він набув права за життя, але вчасно не зареєстрував його нотаріус перед видачею свідоцтва про право на спадщину вносить відомості про право власності спадкодавця на таке майно у Державний реєстр речових прав на нерухоме майно шляхом проведення відповідної державної реєстрації права власності за заявою спадкоємця [8].

Отже, із наведених рекомендацій випливає, що спадкоємець може звернутися із заявою про реєстрацію права власності за спадкодавцем, якщо останнім не було здійснено реєстраційних дій щодо нерухомого майна з обов'язковим зазначенням відомостей про смерть такої особи. Тобто, реєстрація права власності буде здійснюватися вже після смерті спадкодавця, а тому виникає питання, чи можна вважати таку дію правомірною. У даному випадку виходить, що внесення відомостей про право власності на нерухоме майно за заявою спадкоємця є офіційним визнанням державою факту наявності права власності у спадкодавця, набутого ним за життя.

Законодавством передбачено, що контроль у сфері державної реєстрації прав здійснюється Міністерством юстиції України, у тому числі шляхом моніторингу реєстраційних дій у Державному реєстрі прав з метою виявлення порушень порядку державної реєстрації прав державними реєстраторами, уповноваженими особами суб'єктів державної реєстрації прав.

Найбільш актуальним питанням яким займаються законодавстві є забезпечення взаємодії у процесі здійснення реєстраційних дій між Державним земельним кадастром та Реєстром речових прав на нерухоме майно, сутність якої полягає у можливості мати доступ у будь-якого із суб'єктів державної реєстрації до зареєстрованих даних про земельну ділянку. Земельна ділянка є особливим об'єктом речового права та державної реєстрації. Дана особливість полягає у тому, що саме земельна ділянка, а не земля в цілому є об'єктом цивільних правовідносин, які виникають лише після сформування такої земельної ділянки та надання їй технічних характеристик. При роботі із Державним реєстром речових прав у реєстраційній програмі міститься вкладка під назвою «ДЗК», яка повинна надавати доступ до інформації про зареєстровану земельну, що дає підстави не витребувати зайві документи у власників. У даному випадку – Витяг з Державного земельного кадастру. На сьогоднішній день, така взаємодія перебуває на стадії формування.

Постановою Кабінету Міністрів України від 12.07.2017 р. № 509 «Про затвердження Порядку доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно та користування відомостями Державного земельного кадастру» запроваджено інформаційну взаємодія між органами Державного земельного кадастру та реєстром речових прав, що здійснюється на центральному рівні в електронному вигляді телекомунікаційними каналами зв'язку і забезпечує власникам надання інформації щодо об'єктів нерухомості [10].

Запровадження почалося лише з 01.11.2017 року, але така взаємодія дає можливість доступу до інформації про земельну ділянку лише про безпосередній роботі суб'єктів державної реєстрації з даним видом нерухомого майна. Наприклад, при реєстрації заяви щодо права власності на земельну ділянку. Окремо до цієї заяви, при внесення кадастрового номеру, реєстр надає додатковий файл із інформацією про земельну ділянку. Але, для цього, власнику при вчиненні правочину, необхідно знову ж

таки, надати Витяг з Державного земельного кадастру. Суб'єкт державної реєстрації має звірити надані власником дані та отримані реєстратором при формуванні заяви. Отже, ефективність такої взаємодії не виправдовує себе, оскільки суб'єкт державної реєстрації витрачає час на перевірку наданих даних іншою реєстраційною службою.

При внесенні змін до земельної ділянки пов'язаної із правом власності або іншими речовими правами, внести відомості необхідно у два реєстри. При наявності доступу до функцій реєстратора певного реєстру, внесення змін про земельну ділянку можливо було б робити в одному місці. Наприклад, при зміні власника, одразу реєструється право власності і суб'єкт державної реєстрації права власності також міг би внести корегуючі відомості до Державного земельного кадастру.

На даний час, таку дію виконують дві окремі реєстраційні служби.

У Державах Європейського союзу, таких як Польща, Швеція, США, Німеччина також існують дві реєстраційні системи щодо права власності та реєстрації земельних ділянок, однак, вони більш менш взаємодіють між собою. Наприклад в Німеччині нотаріус не наділений повноваженнями реєстрації права власності. Такі функції закріпили за місцевими поземельними судами, але нотаріус зобов'язаний довести до відома покупців усю наявну інформацію із поземельної книги. Даний реєстр є загальнодоступним, як для суб'єктів реєстрації так і до самих власників. В Україні, для створення Єдиного централізованого реєстру, можливо, за основу було взято досвід Швеції, яку вважають найбільш успішною у створенні державної системи реєстрації права власності на нерухоме майно, де було впроваджено єдину базу даних з інформацією про власників та об'єкти нерухомості. Реєстр нерухомості та земельний кадастр складають основу усієї реєстраційної системи [11]. Однак, регулювання речових прав на нерухоме майно на міжнародному рівні не передбачає наявності єдиного законодавчого акту, оскільки проблеми, які виникають при їх реалізації вирішуються виходячи із специфіки правової системи кожної окремої держави. Міжнародними законодавчими актами та міжнародними угодами, передусім, забезпечуються права людини і громадянина на власність та безперешкодне здійснення такого права. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права.

Висновки. Отже, з аналізу зазначених питань можна зробити висновок, що речові права на нерухоме майно є складним та багатограним інститутом у системі цивільного права. На сучасному етапі, можна сказати, що Українська держава створила базову основу для подальшого регулювання цивільно-правових відносин у сфері речових прав на нерухоме майно та надало їм окремого статусу, що знайшло своє відображення у відповідному розділі Цивільного кодексу України, та інших законодавчих актах України. З огляду на історичні особливості розвитку української держави та із розвитком сучасних інформаційних технологій досить визначним є той факт, що держава на законодавчому рівні закріпила право кожного громадянина на власність та ввела поняття «державної реєстрації речових прав на нерухоме майно». І хоча у Європі на сьогоднішній час на існує єдності, щодо доцільності використання певної системи для реєстрації речових прав на нерухоме майно, світовий досвід показує, що навіть наявність формальної реєстраційної системи дозволить захистити права власності на нерухомість, як приватних власників, так і держави.

Значущість державної реєстрації прав на нерухоме майно полягає у тому, що акт реєстрації є рішенням компетентного органу, який вказує на юридичний стан суб'єкта, а реєстраційні дії мають юридичні наслідки. Державна реєстрація прав на нерухоме майно є найважливішим елементом правового регулювання обігу нерухомості, а захист

майнових прав його учасників є головною метою державної реєстрації прав.

Список використаної літератури

1. Гладкий С.О. Римське приватне право / С.О. Гладкий. – Полтава, 2016. – С. 247; Hladkyi S.O. Rymyske pryvatne pravo / S.O. Hladkyi. – Poltava, 2016. – S. 247
2. Харченко Г.Г. Вітчизняна доктрина речових прав: історичні нариси / Г.Г.Харченко // Вісник Національної академії наук України. Серія: Право. – 2014. – Вип. 4. – С. 114-122; Kharchenko H.H. Vitchyzniana doktryna rechovykh prav: istorychni narysy / H.H.Kharchenko // Visnyk Natsionalnoi akademii nauk Ukrainy. Serii: Pravo. – 2014. – Vyr. 4. – S. 114-122
3. Речово-правові обмеження права приватної власності за стародавнім Римським та сучасним цивільним правом України / О.О. Михайленко [Електронний ресурс].– Режим доступу: URL: <http://referatu.net.ua/referats/7569/150981>; Rechovo-pravovi obmezhenia prava pryvatnoi vlasnosti za starodavnim Rymyskym ta suchasnym tsyvilnym pravom Ukrainy / O.O. Mykhailenko [Elektronnyi resurs].– Rezhym dostupu: URL: <http://referatu.net.ua/referats/7569/150981>
4. Поняття і види речових прав на чужу нерухомість / Н.В.Майка. – Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія: Право. – 2017. – Вип. 43. – [том. 1]. – С. 116-121; Poniattia i vydy rechovykh prav na chuzhu nerukhomist / N.V.Maika. – Naukovyi visnyk Uzhhorodskoho natsionalnoho universytetu. Serii: Pravo. – 2017. – Vyr. 43. – [tom. 1]. – S. 116-121
5. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. - № 40. – Ст. 356; Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: Zakon Ukrainy vid 16.01.2003 № 435-IV // Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy. – 2003. - № 40. – St. 356
6. Житловий кодекс Української РСР: Закон України від 30.06.1983 № 5464-X // Відомості Верховної ради України. – 1983. – Ст. 573; Zhytlovyi kodeks Ukrainiskoi RSR: Zakon Ukrainy vid 30.06.1983 № 5464-X // Vidomosti Verkhovnoi rady Ukrainy. – 1983. – St. 573
7. Заочне рішення Києво-Святошинського районного суду Київської області від 20.07.2015 р., справа № 369/5628/15-ц [Електронний ресурс].– Режим доступу: URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/47658164>; Zaochne rishennia Kyievo-Sviatoshynskoho raionnoho sudu Kyivskoi oblasti vid 20.07.2015 r., sprava № 369/5628/15-ts [Elektronnyi resurs].– Rezhym dostupu: URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/47658164>
8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. - № 51. – Ст. 553; Pro derzhavnu reiestratsiiu rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen: Zakon Ukrainy vid 01.07.2004 № 1952-IV // Vidomosti Verkhovnoi Rady Ukrainy. – 2004. - № 51. – St. 553
9. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету міністрів України від 25.12.2015 № 1127 // Офіційний вісник України. – 2016. - № 2. – Ст. 108; Poriadok derzhavnoi reiestratsii rechovykh prav na nerukhome maino ta yikh obtiazhen: Postanova Kabinetu ministriv Ukrainy vid 25.12.2015 № 1127 // Ofitsiinyi visnyk Ukrainy. – 2016. - № 2. – St. 108
10. Про затвердження Порядку доступу державних реєстраторів прав на нерухоме майно та користування відомостями Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету міністрів України від 12 липня 2017 р. № 509 // Офіційний вісник України від. – 2017. - № 59. – Ст. 1802; Pro zatverdzhennia Poriadku dostupu derzhavnykh reiestratoriv prav na nerukhome maino ta korystuvannia vidomostiamy Derzhavnoho

zemelnoho kadastru: Postanova Kabinetu ministriv Ukrainy vid 12 lypnia 2017 r. № 509 // Ofitsiyni visnyk Ukrainy vid. – 2017. - № 59. – St. 1802

11. Характерні риси реєстрації речових прав на нерухоме майно в державах Європейського союзу / М.О. Самойлов. – Право і суспільство. – 2014. – Вип. 1-2. – С. 62-66; Kharakterni rysy reiestratsii rechovykh prav na nerukhome maino v derzhavakh Yevropeiskoho soiuzu / M.O. Samoilov. – Pravo i suspilstvo. – 2014. – Vyp. 1-2. – S. 62-66

Стаття надійшла до редакції 21.11.2017 р.

N.V. Ivaniuta, A.O. Podstepna

REAL RIGHTS TO REAL ESTATE: THEORETICAL AND PRACTICAL ASPECT

The article is devoted to definition of the peculiarities of theoretical and practical aspects of realization of rights on the real estate by analyzing the current legal acts and judicial practice in Ukraine.

The article deals with theoretical and practical aspects of realization of the right of ownership to real estate, the implementation of their state registration, the stages of historical development of the legislation which are based on the regulation of real rights to immovable estate, determined the features and problematic issues of interaction of the state register of rights to real estate and the state land cadaster in Ukraine, analyzed international legal acts on the regulation of real rights to immovable property at international level.

The Institute of Real Property Rights for Real Estate is one of the central institutes in the national system of civil law. During the whole historical period of development of our state, which established the legislative system of guarantees of the protection of this institution, he experienced significant changes, and the attitude towards it was ambiguous. Ownership, as the main form of real property, has not been recognized by the state, which in turn has been marked by the imperfection of its legal regulation and the complexity of understanding this concept. At the present stage, we can say that the Ukrainian state created the basis for further regulation of civil law relations in the field of real rights to real estate and gave them a separate status, which was reflected in the relevant section of the Civil Code of Ukraine, and other legislative acts of Ukraine.

Given the historical peculiarities of the development of the Ukrainian state and the development of modern information technologies, the fact that the state at the legislative level has consolidated the right of every citizen to own property and introduced the notion of «state registration of real rights to real estate» is quite prominent. The significance of the state registration of rights to immovable property is that the registration act is the decision of the competent authority, indicating the legal status of the entity, and the registration actions have legal consequences. State registration of rights to real estate is the most important element of legal regulation of real estate turnover, and protection of property rights of its participants is the main goal of state registration of rights.

On the basis of the research, perspective directions of activation of foreign economic relations of Ukraine with the countries - members of the European Union with interaction in the sphere of state regulation of real rights to real estate are revealed.

Key words: *real estate rights to real estate, State register of real property rights to real estate, state land cadaster, international experience, European Union, theoretical and practical aspects, peculiarities of the realization of property rights, doctrine of real rights, international legal acts.*