

Марія Німак

Навчально-науковий інститут права та психології
 Національного університету «Львівська політехніка»,
 асист. кафедри цивільного права та процесу,
 канд. юрид. наук

ПРАВОВСТАНОВЛЮЮЧИЙ ДОКУМЕНТ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО В НОТАРІАЛЬНІЙ ПРАКТИЦІ

© Німак М., 2018

Досліджено різні підходи науковців до з'ясування питання про те, яким об'єднувчим терміном назвати документи про право власності на нерухоме майно, запропоновано власне визначення поняття «правовстановлюючий документ», проаналізовано його ознаки. Проведено розмежування понять «правовстановлюючі документи» та «документи, які тільки підтверджують право власності на нерухоме майно», а також проаналізовано позицію законодавця щодо скасування видачі правовстановлюючого документа на новостворене нерухоме майно.

Ключові слова: правовстановлюючий документ; документ; який тільки підтверджує право власності на нерухоме майно; державна реєстрація права власності на нерухоме майно тощо.

Марія Німак

ПРАВОУСТАНАВЛИВАЮЩИЕ ДОКУМЕНТЫ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО В НОТАРИАЛЬНОЙ ПРАКТИКЕ

В статье исследуются различные подходы ученых к выяснению вопроса о том, каким объединяющим термином назвать документы о праве собственности на недвижимое имущество, предложено собственное определение понятия «правоустанавливающий документ», проанализированы его признаки. Проведено разграничение понятий «правоустанавливающие документы» и «документы, которые только подтверждают право собственности на недвижимое имущество», а также проанализированы позицию законодателя об отмене выдачи правоустанавливающего документа на вновь созданное недвижимое имущество.

Ключевые слова: правоустанавливающий документ; документ; который только подтверждает право собственности на недвижимое имущество; государственная регистрация права собственности на недвижимое имущество и тому подобное.

Mariya Nimak

Institute of Jurisprudence and Psychology,
 Lviv Polytechnic National University,
 Department of Civil Law and Procedure,
 Ph. D.

TITLE DEED ON REAL ESTATE IN NOTARIAL PRACTICE

In the article the different approaches of scholars to elucidation of issue about the unifying term to name documents about right of property of real estate are investigated, own determination of concept «title deed» is offered, its signs are analysed. Differentiation

of concepts «title deeds» and «documents only confirming the right of property of the real estate» is conducted, the position of the legislator to abolition of issuance of title deed of newly created real estate is analysed.

Key words: title deed; a document only confirming the right of property of the real estate; state registration of the right of property of the real estate etc.

Постановка проблеми. Поняття «правовстановлюючий документ» використовувалося українським законодавцем довгий час та, як в законодавстві, так і в науці цивільного права, ототожнювалося із поняттям «документ, що підтверджує право власності» [1, с. 258; 2, с. 223, 3, с. 86]. Так, майже 50 років діяли нормативно-правові акти, які затверджували переліки правовстановлюючих документів [4]. Ці нормативно-правові акти із незначними змінами діяли до 01.01.2013 р., коли законодавцем були внесені зміни до законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно [5, 6]. Вищезгадані нормативно-правові акти вже не містили поняття «правовстановлюючий документ», натомість, з'явилося поняття «документи, що підтверджують виникнення, перехід або припинення права власності на нерухоме майно». Цікаво те, що сам перелік правовстановлюючих документів залишився практично тим самим. До того ж у чинній на той час редакції Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженого Наказом Міністерства юстиції України № 296/5 від 22 лютого 2012 року [7] все ще залишалося поняття «правовстановлюючий документ». Проте так тривало недовго, і вже 27 січня 2016 року були внесені зміни до Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, якими поняття «правовстановлюючий документ» було виключено з цього нормативно-правового акту [8].

У чинній сьогодні Постанові Кабінету Міністрів України №1127 від 25 грудня 2015 року «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [9] (далі – Постанова № 1127), як і в чинній редакції Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [5] від 1 липня 2004 року (далі – Закон) фігурує поняття «документ, що підтверджує право власності на нерухоме майно».

Так, враховуючи законодавство, фактично ті самі документи, що встановлюють та визначають право власності на нерухоме майно, спочатку називалися «правовстановлюючими», а тепер, згідно з чинним законодавством України, називаються «документами, що підтверджують право власності на нерухоме майно». Тим самим законодавець спонукає задуматися над причиною вищевказаних змін і над термінологією також.

Аналіз дослідження проблеми. Дослідження проблем правовстановлюючих документів, документів, що підтверджують право власності, зокрема і визначення змісту цих понять, проводили такі науковці, як О. М. Браніцький, М. Д. Ждан, Н. В. Ільків, О. І. Коляда, І. А. Кузнецов, Я. О. Пonomарьова, А. Ю. Тригуб, І. В. Яремова тощо. Проте дослідження цих питань у межах нещодавніх змін до законодавства України ще не проводилося.

Метою статті є з'ясування змісту поняття «правовстановлюючий документ» та визначення його ознак, а також співвідношення цього поняття із поняттям «документ, що тільки підтверджує право власності на нерухоме майно».

Виклад основного матеріалу. В юридичній літературі деякі науковці розрізняють поняття «правовстановлювальні» та «правопідтверджувальні» документи, зазначаючи при цьому, що правовстановлювальними є ті документи, які безпосередньо засвідчують особу власника, а правопідтверджувальними – ті, які тільки опосередковано підтверджують право власності особи на майно [10, с. 153–157]. Варто погодитися з автором щодо необхідності розмежування цих понять. Проте, виходячи із змісту поняття «правовстановлюючий документ» та аналізуючи ті документи, що є правовстановлювальними, можемо стверджувати, що ці документи не засвідчують особу власника, але встановлюють, визначають право власності особи на нерухоме майно. Так, відповідно до ч. 3 ст. 43 Закону України «Про нотаріат» від 2 вересня 1993 року документами, на підставі яких нотаріус

встановлює особу громадянина, який звернувся за вчиненням нотаріальної дії, є: паспорт громадянина України, паспорт громадянина України для виїзду за кордон, дипломатичний чи службовий паспорт, посвідчення особи моряка, посвідчення члена екіпажу, посвідка на проживання особи, яка мешкає в Україні, національний паспорт іноземця або документ, що його замінює, посвідчення інваліда чи учасника Великої Вітчизняної війни, посвідчення, видане за місцем роботи фізичної особи або інший документ, який робить неможливим виникнення будь-яких сумнівів щодо особи громадянина [11].

Водночас є науковці, які розмежовують поняття «правовстановлюючий документ» і «правопосвідчувальний документ», зазначаючи, що ці поняття означають різні етапи «буття» права власності. На думку О. Браніцького та А. Тригуба, внаслідок вчинення правочину з'являється правовстановлюючий документ, який є підставою виникнення цивільних прав та обов'язків, надалі ж здійснюється державна реєстрація цих прав та обов'язків, як зауважують автори, і з'являється поняття «правопосвідчувальний документ», як такий, що тільки підтверджує державну реєстрацію права власності, що виникло на підставі правочину [12, с. 91].

Загалом, погоджуючись з автором, треба зауважити, що правовстановлюючий документ з'являється не тільки внаслідок вчинення правочину, але й у випадку видачі Свідоцтва про право власності, Свідоцтва про право на спадщину, рішення суду про визнання права власності та інших документів, передбачених ст. 27 Закону [5].

Крім того, науковці розрізняють правопосвідчувальні документи у широкому та вузькому розумінні. Зокрема, вони зазначають у своїй статті, що правопосвідчувальними документами у широкому розумінні слід вважати такі, що засвідчують певне право чи обов'язок (це можуть бути: розписка, вексель, акція та інші документи). Правопосвідчувальними документами ж у вузькому розумінні є документи, які засвідчують те чи інше право, яке пройшло державну реєстрацію (наприклад, свідоцтво про право власності на квартиру або транспортний засіб, державний акт про право власності на землю тощо) [12, с. 91].

Проте, зазначене твердження О. Браніцького та А. Тригуба не узгоджується з їх твердженням, процитованим вище, де йшлося про те, що правопосвідчувальним документом є документ, який тільки підтверджує державну реєстрацію права власності, що виникло на підставі правочину. Так, ні розписка, ні вексель, ні акція, ні державний акт про право власності на земельну ділянку, ні свідоцтво про право власності на квартиру не підтверджують державну реєстрацію права власності, а встановлюють це право власності, тобто вони є правовстановлюючими документами, і вони, власне, відповідно до ст. 27 вищезгаданого Закону є підставою для здійснення державної реєстрації права.

До того ж акція та вексель ні не встановлюють, ні не підтверджують права власності на нерухоме майно, а такого документа, як «розписка», в чинному законодавстві України немає.

Деякі науковці під правовстановлюючим документом розуміють документ, який тільки підтверджує право власності в ньому особи на об'єкт нерухомості [3, с. 86].

Проте підтвердження права це вже наступний етап, якому обов'язково передують виникнення права. Правовстановлюючий документ безумовно підтверджує право власності, але перш за все, він фіксує, засвідчує виникнення цього права, тобто встановлює його.

Як слушно зауважує Н. Ільків, документом, що підтверджує виникнення права власності під час здійснення державної реєстрації права власності на земельні ділянки є Витяг з Державного реєстру прав [13, с. 127]. Хоча автор пише тільки про земельні ділянки, вказане стосується усіх інших об'єктів нерухомого майна, адже згідно з поняттям, яке містить п. 1 ч. 1 ст. 2 Закону державна реєстрація речових прав на нерухоме майно – 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 [5], а Витяг з цього реєстру видається за результатом реєстрації (п. 7 ч. 1 ст. 18 вищезгаданого закону), то Витяг, власне, і є тим документом, що підтверджує право власності, але не встановлює його. Хоча на практиці багато юристів саме Витяг помилково вважають правовстановлюючим документом на нерухоме майно.

У юридичній літературі стикаємося із таким поняттям, як «реєстраційні правовстановлюючі документи», під яким автор розуміє документи, на підставі яких відповідно до законодавства,

здійснюється державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, а саме договори й інші операції стосовно нерухомого майна; акти (свідоцтва) про приватизацію житлових приміщень; свідоцтва про право на спадщину; свідоцтва про право на нерухоме майно; інші акти про права на нерухоме майно [14, с. 117]. Таким чином автор об'єднала два самостійні поняття, не розмежовуючи при цьому факт виникнення права та факт його підтвердження, що видається нелогічним з огляду на викладені вище у цій статті обґрунтування.

Як свідчить наукове дослідження О. М. Самойлова, у більшості країн Європейського союзу під державною реєстрацією розуміють юридичний акт визнання і підтвердження державою виникнення, переходу, припинення чи обмеження (обтяження) прав на нерухоме майно, де змістом державної реєстрації є не встановлення певного юридичного акту, а здійснення дій, спрямованих на внесення у відповідний реєстр відомостей про речові права з метою упорядкування обороту нерухомості [15, с. 66].

Аналізуючи законодавче визначення поняття «державна реєстрація речових прав на нерухоме майно», що міститься у ст. 2 Закону [5], в Україні державна реєстрація права власності це також тільки підтвердження права власності, але не його встановлення; це тільки внесення запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про право власності, яке вже виникло на підставі правовстановлюючого документа.

Отже, існує два самостійних поняття:

- 1) правовстановлюючі документи, які як встановлюють право власності, так і підтверджують його;
- 2) документи, які тільки підтверджують право власності на нерухоме майно.

Отже, правовстановлюючим документом на нерухоме майно є документ, який визначає, встановлює право власності конкретної особи на певний об'єкт нерухомого майна. Водночас після видачі правовстановлюючого документа, його також використовує власник для підтвердження його права власності на нерухоме майно, тобто буде виконувати і правопідтверджуючу функцію. Таким чином правовстановлюючий документ є також і документом, що підтверджує право власності на нерухоме майно.

Підтвердити право власності можна й іншими документами, наприклад, такими як Інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, довідка Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки тощо. Але документи, які тільки підтверджують право власності, не є правовстановлюючими, бо вони не встановлюють, не визначають право, а тільки підтверджують його існування.

Ознаками правовстановлюючих документів, які відрізняють їх від документів, що тільки підтверджують право власності, є:

- 1) це документи, які встановлюють право власності особи на нерухоме майно, тобто засвідчують факт виникнення права;

- 2) видаються тільки один раз. У разі втрати правовстановлюючого документа, можна отримати тільки його дублікат;

- 3) ці документи видаються тільки з підстав виникнення права власності, передбачених Цивільним кодексом України від 16 січня 2003 року [16] (далі – ЦК України);

- 4) в окремих випадках, право власності на нерухоме майно може бути підтверджено тільки правовстановлюючими документами. Так, відповідно до пп. 1.1 п. 1 гл. 2 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій, нотаріус має право посвідчити правочини щодо відчуження або застави майна, право власності на яке підлягає державній реєстрації, тільки в тому випадку, якщо йому будуть подані документи, що посвідчують право власності (довірчої власності) на майно, яке підлягає відчуженню або передачі в заставу, та у випадках, передбачених законом, тих документів, що підтверджують державну реєстрацію прав на це майно у його власників. Ця норма не стосується тих випадків, коли державна реєстрація права власності на нерухоме майно була здійснена на підставі закону без видачі документа, що посвідчує таке право [7]. Згідно пп. 1.2 п. 1 глави 2 розділу II вищезгаданого Порядку документами, що підтверджують право власності на такі об'єкти нерухомого майна, як житловий будинок, квартира, дача, садовий будинок, гараж, інші будівлі і споруди, земельна ділянка, вважаються:

- нотаріально посвідчений договір купівлі-продажу, пожертви, довічного утримання, ренти, дарування, міни, спадковий договір;
- свідоцтво про придбання арештованого нерухомого майна з публічних торгів (аукціонів);
- свідоцтво про придбання заставленого майна на аукціоні (публічних торгах);
- свідоцтво про право власності;
- державний акт на право власності на земельну ділянку;
- свідоцтво про право на спадщину;
- свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя;
- договір про поділ спадкового майна;
- договір про припинення права на утримання за умови набуття права на нерухоме майно;
- договір про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно;
- договір про виділення частки в натурі (поділ);
- іпотечний договір, договір про задоволення вимог іпотекодержателя, якщо умовами таких договорів передбачено передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки;
- рішення суду;
- договір купівлі-продажу, зареєстрований на біржі, укладений відповідно до вимог законодавства,
- дублікати вищезгаданих документів тощо, тобто правовстановлюючі документи [7].

Натомість, документи, які тільки підтверджують право власності, як вже вище обґрунтовано, не встановлюють права власності, а тільки підтверджують його; такі документи можуть видаватися безліч разів, видачу їх дублікатів закон не передбачає (виняток становить Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, оскільки він видається тільки один раз – за результатом проведеної реєстрації, далі на підтвердження права власності може видаватися Інформаційна довідка, яка видається необмежену кількість разів); ці документи видаються вже за наслідками проведеної реєстрації права, а не з підстав виникнення права власності.

Таким чином, до правовстановлюючих документів на нерухоме майно належать усі документи, передбачені ч. 1 ст. 27 Закону [5], а документами, що тільки підтверджують право власності на нерухоме майно, є Реєстраційне посвідчення, Витяг з реєстру прав власності на нерухоме майно, Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, Інформаційна довідка з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, довідка Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки тощо.

Реєстраційне посвідчення видавалося Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки до запровадження Реєстру прав власності на нерухоме майно, а з моменту його активації і до початку роботи Державного реєстру речових прав на нерухоме майно цей орган видавав Витяг з реєстру прав власності на нерухоме майно. Враховуючи норму ч. 3 ст. 3 Закону [5], ці документи визнаються дійсними на сьогодні, оскільки видані відповідно до законодавства, яке було чинним на момент їх видачі.

Вищезгадані документи тільки підтверджують право власності на нерухоме майно, оскільки вони видавалися також за результатом державної реєстрації права власності, яке вже виникло і факт його виникнення було зафіксовано у правовстановлюючому документі. І Реєстраційне посвідчення, і Витяг у своєму змісті обов'язково містять посилання на правовстановлюючий документ.

Як вже зазначалося вище, Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно видається у процесі реєстрації і тільки один раз, далі на підтвердження права власності особа може брати Інформаційну довідку (ст. 32 Закону [5]).

У практиці нотаріусів та реєстраторів існують випадки, коли, крім правовстановлюючого документа, нотаріусу подаються також інші документи на підтвердження права власності. Так, відповідно до п. 1.6 п. 1 глави 2 розділу II Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України у тих випадках, коли право власності на житловий будинок, квартиру, садибу та інше нерухоме майно не зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, нотаріусу подається документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна, та документ, що підтверджує

державну реєстрацію права власності на це майно, право власності на яке підлягало реєстрації відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення. Якщо в Реєстрі прав власності на нерухоме майно, який є архівною частиною Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, є відомості про державну реєстрацію права власності на цей об'єкт нерухомого майна, то документ, що підтверджує державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, не подається [7]. Йдеться про Реєстраційне посвідчення та Витяг з реєстру прав власності на нерухоме майно.

Якщо в документах, які були подані нотаріусу, відсутні частково або повністю відомості, передбачені законом, або такі документи містять суперечності, то нотаріус скеровує у відповідні установи та органи державної влади, які видали такий документ, запит щодо отримання необхідної для вчинення нотаріальної дії інформації [7].

Відповідно до абз. 1 п. 3 ч. 3 ст. 10 Закону, якщо під час здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, які виникли до 1 січня 2013 року, у державного реєстратора не буде доступу до відповідних носіїв інформації, які містять відомості, необхідні для проведення державної реєстрації прав, або за відсутності необхідних відомостей у єдиних та державних електронних реєстрах та/або у разі неподання заявником відповідних документів, то державний реєстратор надсилає запит до органів державної влади, підприємств, установ, організацій, які згідно з чинним законодавством були наділені повноваженнями з реєстрації речових прав на нерухоме майно, щодо надання інформації, необхідної для здійснення ним державної реєстрації права [5].

Оскільки до 1 січня 2013 року реєстрацію права власності здійснювали органи Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки, то вищезгадану інформацію можна отримати у них. Так, в описаних нормах йдеться про довідку Бюро технічної інвентаризації та експертної оцінки про підтвердження права власності та факту його реєстрації. Ця довідка не встановлює право власності, оскільки воно вже виникло раніше і щодо цього факту видано правовстановлюючий документ, але вона тільки підтверджує право власності особи на нерухоме майно.

З набранням чинності 1 січня 2016 року змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [17] було скасовано видачу Свідоцтва про право власності на нерухоме майно. Отже, з цього часу правовстановлюючий документ про право власності на нерухоме майно не видається. Треба звернути увагу на те, що багато журналістів, а інколи, навіть, юристи помилково вважають цю норму абсолютною і застосовують її до усіх випадків виникнення права власності, зазначаючи при цьому, що відтепер власник може прийти до нотаріуса тільки з паспортом та довідкою про присвоєння податкового номера. Проте це не цілком так. Вищезгадана норма не є абсолютною і стосується тільки первинної реєстрації виникнення права власності не на підставі правочину, а з інших підстав, наприклад, завершення будівництва і здача в експлуатацію об'єкта нерухомого майна або проведення його реконструкції, і за умови, що така реєстрація відбувається в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно після 1 січня 2016 року. Усі правовстановлюючі документи, які були видані до цієї дати, є чинними, і при зверненні до нотаріуса з метою відчуження нерухомого майна власник обов'язково подає їх. Це підтверджується ч. 1 ст. 55 Закону України «Про нотаріат», відповідно до якої для посвідчення договорів про відчуження та заставу нерухомого майна, обов'язково подаються документи, що підтверджують право власності на майно, що відчужується або заставляється. Винятком є тільки ті випадки, коли право власності на таке майно вже зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [11]. У Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно є записи тільки про реєстрацію права власності, що була проведена з 1 січня 2013 року – моменту запровадження цього електронного реєстру, тому відомості про реєстрацію права власності до цієї дати немає в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, але право власності, зареєстроване до 1 січня 2013 року визнається дійсним за умови, що його реєстрація була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення; або якщо на момент виникнення права власності діяло законодавство, що не передбачало його обов'язкової реєстрації (ч. 3 ст. 3 Закону [5]).

Вищезгадані нововведення щодо скасування свідоцтва про право власності викликали занепокоєння серед населення, особливо осіб похилого віку, адже їм важко було змиритися з тим, що їхнє право власності тільки підтверджується записом в електронному реєстрі, а жодного правовстановлюючого

документа у них немає. Так, за результатом реєстрації права власності на нерухоме майно з 1 січня 2016 року до 16 листопада 2016 року громадяни отримували Інформаційну довідку з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно без підпису, без печатки, видрукувану без використання бланку (ч. 2 п. 22 Постанови Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [18] в редакції від 25 грудня 2015 року, яка сьогодні вже змінена), яка тільки підтверджувала реєстрацію права власності на нерухоме майно в реєстрі.

Тільки згодом, а саме з 16 листопада 2016 р. внесено зміни до вищезгаданої Постанови, відповідно до яких замість інформаційної довідки законодавець запроваджує Витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Так, відповідно до ч. 2 п. 22 Постанови № 1127 в редакції від 16 листопада 2016 року, яка чинна сьогодні, Витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав надається не в будь-якому разі, а тільки за бажанням заявника. У такому разі, якщо заявник виявив бажання отримати Витяг, державний реєстратор надає Витяг у паперовій формі, обов'язково враховуючи термін державної реєстрації, за який заявник сплати в адміністративний збір. Такий Витяг друкується за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав на аркушах паперу форматом А4 без використання при цьому спеціальних бланків. На витязі державний реєстратор проставляє свій підпис та печатку державного реєстратора [9].

Проте ні Інформаційна довідка, ні Витяг не є правостановлюючими документами, як іноді помилково вважають юристи-практики, це документи, які тільки підтверджують право власності.

Проаналізувавши норми Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [19], затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141, зауважуємо, що у Витязі з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно обов'язково зазначається підстава виникнення права власності, що є ще одним доказом того, що цей Витяг не засвідчує виникнення права власності, а тільки підтверджує його.

Виникнення права власності засвідчується правостановлюючим документом, а моментом виникнення права власності відповідно до ч. 4 ст. 334 ЦК України є момент його державної реєстрації, хоч момент видачі правостановлюючого документа не збігається з моментом державної реєстрації, а завжди передує йому. Складається нелогічна ситуація – документом, що встановлює право власності, тобто засвідчує його виникнення є правостановлюючий документ, але саме право власності, як передбачає закон, виникає з моменту видачі того документа, який тільки підтверджує право власності, а не встановлює його, тобто Витязі з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності. Оскільки виникнення права власності засвідчується правостановлюючим документом, то видається, що і моментом виникнення цього права слід вважати видачу правостановлюючого документа, не відкидаючи обов'язковості державної реєстрації права власності.

За первинної реєстрації виникнення права власності з інших підстав, відмінних від правочину, як вже зазначалося вище, правостановлюючий документ не видається, а тільки здійснюється державна реєстрація права власності. Відповідно до п. 41 Постанови № 1127 для того, щоб здійснити державну реєстрацію права власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна заявник подає такі документи:

- документ, що відповідно до закону засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта нерухомого майна (декларація про готовність об'єкта до експлуатації);
- технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна;
- документ, що підтверджує присвоєння об'єкту нерухомого майна адреси;
- у тому випадку, якщо проводиться державна реєстрація прав щодо майна, що набувається у спільну часткову власність, подається письмова заява або договір співвласників про розподіл часток у спільній власності на новозбудований об'єкт нерухомого майна;
- якщо державна реєстрація проводиться щодо майна, будівництво якого здійснювалось у результаті спільної діяльності, то подається договір про спільну діяльність або договір простого товариства [9].

Жоден з цих документів не є правостановлюючим, оскільки не засвідчує факт виникнення права власності, а тільки вказує на завершення будівництва або визначає адресу чи технічну характеристику об'єкта нерухомого майна тощо.

Ситуацію, коли відсутній правовстановлюючий документ про право власності на нерухоме майно, вважаємо неприпустимою. Законодавець фактично позбавив громадян у цьому випадку одного із способів захисту їхнього права власності, а, як справедливо зазначає О. Б. Гупаловська, одним із найголовніших об'єктів державного захисту виступає саме право власності [20, с. 98]. Наявність паперового документа, який засвідчував право власності на нерухоме майно, було для громадян гарантією їхнього права, а тепер для того, щоб підтвердити, що нерухоме майно належить тій чи іншій особі, власник може тільки отримати інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, яка є актуальною тільки на час її надання (п. 4 Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно [21], затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року №1127) і вже за кілька хвилин після цього втрачає свою актуальність, оскільки після її видачі можуть бути вчинені ті чи інші реєстраційні дії щодо нерухомого майна. Крім того, така інформація надається на папері А4 формату, а не на спеціальному бланку, підпис та печатка державного реєстратора не проставляються [21] (п. 2 вищезгаданого Порядку).

У цій ситуації, навіть, не можемо вести мову про електронний правовстановлюючий документ, бо і його немає, а, як справедливо зазначає О. С. Гиляка, є тільки запис про зареєстроване право власності у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [22, с. 76]. Проте в роботі цього реєстру сьогодні виникає чимало технічних проблем, які інколи призводять до повної або часткової втрати інформації. У такій ситуації, коли ще й немає паперового документа, важко відновити інформацію в електронному реєстрі. Така ситуація не забезпечує захисту права власності на нерухоме майно громадян і потребує врегулювання, адже, як справедливо зауважує М. І. Тарнавська, права та інтереси особи потребують ефективного захисту [23, с. 199].

Висновки. Таким чином, правовстановлюючим документом на нерухоме майно є документ, який визначає, встановлює, а також підтверджує право власності конкретної особи на певний об'єкт нерухомого майна. Враховуючи усі вищевказані обґрунтування щодо доцільності існування поняття «правовстановлюючий документ», незрозумілою є позиція законодавця щодо заміни поняття «правовстановлюючі документи» на «документи, що підтверджують право власності», при тому, що перелік цих документів залишився практично незмінним. Зважаючи на проведене вище розмежування цих понять із вказанням їх відмінних ознак, вважаємо недоцільним скасуванням законодавцем поняття «правовстановлюючий документ». Також вважаємо, що слід відновити дію норм, які передбачали видачу Свідоцтва про право власності, як правовстановлюючого документа про право власності на нерухоме майно, що буде забезпечувати охорону та захист права власності громадян.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Ждан М. Д., Кузнецов І. А., Коляда О. І. *Щодо правовстановлюючих документів на нерухоме майно (крім земельних ділянок) / М. Д. Ждан, І. А. Кузнецов, О. І. Коляда. Форум права. 2011. № 4. С. 258–261.*
2. Яремova І. В. *Особливості судового рішення як підстави набуття права власності на нерухоме майно. Часопис Київського університету права. 2014. № 2. С. 223–226.*
3. Корольова Є. О. *Особливості цивільно-правової охорони житла. Право і суспільство. 2017. № 5. С. 84–88.*
4. Величко О. Л. *Перелік правовстановлюючих документів, на підставі яких проводилася державна реєстрація речових прав на нерухоме майно історія питання 1966–2013 роки. Мала енциклопедія нотаріуса. 2013. № 1. URL: yuradnik.com.ua/wp-content/uploads/2014/10/men01_2013_c191_Velichko-2.doc.*
5. *Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01 липня 2004 року № 1952-IV. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>.*
6. *Про затвердження Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень і Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: Постанова Кабінету Міністрів України № 703 від 22 червня 2011 року (втратила чинність на підставі Постанови Кабінету Міністрів України № 868 від 17.10.2013 р.). URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/703-2011-p>.*
7. *Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Наказ Міністерства юстиції України № 296/5 від 22 лютого 2012 року. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12/ed20160209>.*
8. *Про внесення змін до Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Наказ Міністерства юстиції України № 235/5 від 27 січня 2016*

року. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0143-16>. 9. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України № 1127 від 25 грудня 2015 року. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-n>. 10. Ариванюк Г. О. Правовстановлюючі документи власника. Право власності в Україні: навч. посіб. / О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцова, О. А. Підпригора та ін.; за заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. К.: Юрінком Інтер, 2000. 816 с. 11. Про нотаріат: Закон України від 2 вересня 1993 року № 3425-XII. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/main/3425-12>. 12. Браніцький О., Тригуб А. Державний акт на право приватної власності на землю як правопосвідчувальний документ: проблеми правозастосування. Підприємництво, господарство і право, 2009. № 11. С. 90–94. 13. Льків Н. Оформлення права приватної власності на земельну ділянку: новели законодавства. Вісник академії правових наук України. 2012. № 2. С. 122–130. 14. Пономарьова Я. О. Реєстраційні правовстановлюючі відносини у сфері державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обмежень. Право і Безпека. 2008. Т. 7, № 2. С. 115–118. 15. Самойлов М. О. Характерні риси реєстрації речових прав на нерухоме майно в державах Європейського союзу. Право і суспільство. 2014. № 1–2. С. 62–66. 16. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-XV. URL: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/main/435-15>. 17. Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 26 листопада 2015 року № 834-XIX. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/834-19>. 18. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України в редакції від 25 грудня 2015 року. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-n/ed20151225/page>. 19. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: Постанова Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 року № 1141. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1141-2011-n>. 20. Гупаловська О. Б. Правові засоби захисту права власності. Часопис Хмельницького університету управління та права. 2008. Вип. 3. С. 98–100. 21. Про затвердження Порядку надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-n/ed20160101/paran271#n271>. 22. Гиляка О. С. Юридичний документ: поняття, особливості, види : дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.01 «Теорія та історія держави і права; історія політичних і правових вчень». Х., 2017. 227 с. 23. Тарнавська М. І. Вибір способу захисту цивільного права та інтересу: практичний аспект. Митна справа. 2014. № 4(94). Ч. 2. С. 199–204.

REFERENCES:

1. Zhdan M. D., Kuznecov I. A., Koljada O. I. *Shhodo pravovstanovljujuchyh dokumentiv na neruhome majno (krim zemel'nyh diljanok)* [To title deeds of real estate (except plots of land)]. Forum prava, 2011, Vol. 4, pp. 258–261. 2. Jareмова I. V. *Osoblyvosti sudovogo rishennja jak pidstavy nabuttja prava vlasnosti na neruhome majno* [Features of the court decision as the basis for acquiring of right of property of real estate]. Chasopys Kyi'vs'kogo universytetu prava, 2014, Vol. 2, pp. 223–226. 3. Korol'ova Je. O. *Osoblyvosti cyvil'no-pravovoi' ohorony zhytla* [Features of civil protection of accomodation]. Pravo i suspil'stvo, 2017, Vol. 5, pp. 84–88. 4. Velychko O. L. *Perelik pravovstanovljujuchyh dokumentiv, na pidstavi jakyh provodylasja derzhavna rejestracija rechovyh prav na neruhome majnoistorija pytannja 19662013 roky* [List of title deeds, on the basis of which the state registration of real rights to real estate was carried out – history of the issue 1966–2013]. Mala encyklopedija notariusu, 2013, Vol. 1. Available at: yurradnik.com.ua/wp-content/uploads/2014/10/men01_2013_c191_Velichko-2.doc. 5. *Pro derzhavnu reyestratsiyu rechovykh prav na neruhome mayno ta yikh obtyazhen': Zakon Ukrayiny* vid 1 lypnya 2004 roku No. 1952-IV [About state registration of realrights on the real estate]. Availableat: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>. 6. *Pro zatverdzhennja Porjadku derzhavnoi' rejestracii' prav na neruhome majno ta i'h obtjazhen' i Porjadku nadannja informacii' z Derzhavnogo rejestru rechovyh prav na neruhome majno: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrai'ny* No. 703 vid 22 chervnja 2011 roku (vtratyla chynnist' na pidstavi Postanovy Kabinetu Ministriv Ukrai'ny № 868 vid 17.10.2013 r.) [On approval of the procedure for state registration of rights to real estate and their encumbrances and the

Procedure for providing information from the State Register of Real Property Rights to Real Estate]. Available at:<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/703-2011-п>. 7. **Pro zatverdzhennya Poryadku vchynennya notarial'nykh diy notariusamy Ukrayiny: Nakaz Ministerstva yustytitsiyi Ukrayiny** vid 22.02.2012 roku No. 296/5 [About statement of order of doing of notarial actions by notaries of Ukraine]. Available at:<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/z0282-12/ed20160209>. 8. **Pro vnesennja zmin do Porjadku vchynennja notarial'nyh dij notariusamy Ukrai'ny: Nakaz Ministerstva justycii' Ukrai'ny** No. 235/5 vid 27 sichnja 2016 roku [On Amendments to the order of doing of notarial actions by notaries of Ukraine]. Available at:<http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0143-16>. 9. **Pro derzhavnu rejestraciju rechovyh prav na neruhome majno ta i'h obtjazhen': Postanova Kabinetu Ministriv Ukrai'ny** No. 1127 vid 25 grudnja 2015 roku [About state registration of realrights on the real estate]. Available at:<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-п>. 10. Aryvanjuk G. O. **Pravovstanovljujuchi dokumenty vlasnyka** [Title deeds of the owner]. Pravo vlasnosti v Ukrai'ni: Navch. Posibnykza zag. red. O. V. Dzery, N. S. Kuznjecovoi'. Kyiv, Jurinkom Inter Publ., 2000. 816 p. 11. **Pro notariat: Zakon Ukrayiny** vid 02 veresnya 1993 roku No. 3425-XII [About notariat]. Available at:<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/main/3425-12>. 12. Branic'kyj O., Trygub A. **Derzhavnyj akt na pravo pryvatnoi' vlasnosti na zemlju jak pravoposvidchuval'nyj dokument: problemy pravozastosuvannja** [State act on the right of private ownership of land as a legal document: problems of law enforcement]. Pidprijemnyctvo, gospodarstvo i pravo, 2009, Vol. 11, pp. 90–94. 13. Il'kiv N. **Oformlennja prava pryvatnoi' vlasnosti na zemel'nu diljanku: novely zakonodavstva** [Documentation of the right of private property to the land plot: novels of the legislation]. Visnyk akademii' pravovyh nauk Ukrai'ny, 2012, Vol. 2, pp. 122–130. 14. Ponomar'ova Ja. O. **Rejestracijni pravovstanovljujuchi vidnosyny u sferi derzhavnoi' rejestracii' prav na neruhome majno ta i'h obmezhen'** [Registration rights-establishing relations in the field of state registration of rights to immovable property and their restrictions]. Pravo i Bezpeka, 2008, T. 7, Vol. 2, pp. 115–118. 15. Samojlov M. O. **Harakterni rysy rejestracii' rechovyh prav na neruhome majno v derzhavah Jevropejs'kogo sojuzu** [Characteristic features of the registration of real rights to real estate in the states of the European Union]. Pravo i suspil'stvo, 2014, Vol. 1–2, pp. 62–66. 16. **Cyvil'nyj kodeks Ukrai'ny** vid 16 sichnja 2003 roku No. 435-XV [Civil Code of Ukraine]. Available at:<http://zakon5.rada.gov.ua/laws/main/435-15>. 17. **Pro vnesennja zmin do Zakonu Ukrai'ny Pro derzhavnu rejestraciju rechovyh prav na neruhome majno ta i'h obtjazhen' ta dejakyh inshyh zakonodavchyh aktiv Ukrai'ny shhodo decentralizacii' povnovazhen' z derzhavnoi' rejestracii' rechovyh prav na neruhome majno ta i'h obtjazhen': Zakon Ukrai'ny** vid 26 lystopada 2015 roku No. 834-XIX [On Amendments to the Law of Ukraine On the State Registration of Real Rights to Real Estate and their Encumbrances and some other legislative acts of Ukraine regarding the decentralization of powers for state registration of real rights to immovable property and their encumbrances]. Available at:<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/834-19>. 18. **Pro derzhavnu rejestraciju rechovyh prav na neruhome majno ta i'h obtjazhen': Postanova Kabinetu Ministriv Ukrai'ny** v redakcii' vid 25 grudnja 2015 roku [About state registration of realrights on the real estate]. Available at:<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-п/ed20151225/page>. 19. **Pro zatverdzhennja Porjadku vedennja Derzhavnogo rejestru rechovyh prav na neruhome majno: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrai'ny** vid 26 zhovtnja 2011 roku No. 1141 [On Approval of the Procedure for keeping the State Register of Real Property Rights to Real Estate]. Available at:<http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1141-2011-п>. 20. Gupalov'ska O. B. **Pravovi zasoby zahystu prava vlasnosti** [Legal means of protection of property rights]. Chasopys Hmel'nyc'kogo universytetu upravlinnja ta prava, 2008, Vol. 3, pp. 98–100. 21. **Pro zatverdzhennja Porjadku nadannja informacii' z Derzhavnogo rejestru rechovyh prav na neruhome majno: Postanova Kabinetu Ministriv Ukrai'ny** vid 25 grudnja 2015 roku No. 1127 [On Approval of the Procedure for Providing Information from the State Register of Real Property Rights to Real Estate]. Available at: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-п/ed20160101/paran271#n271>. 22. Gyljaka O. S. **Jurydychnyj dokument: ponjattja, osoblyvosti, vydy. Dys. na zdobuttja nauk. stupenja kand. juryd. nauk spec.12.00.01 «Teorija ta istorija derzhavy i prava; istorija politychnyh i pravovyh vchen'»** [Legal document: concept, features, types]. Kharkov, 2017. 227 p. 23. Tarnavs'ka M. I. **Vybir sposobu zahystu cyvil'nogo prava ta interesu: praktychnyj aspekt** [Choosing a way to protect civil law and interest: apractical aspect]. Mytna sprava, 2014, Vol. 4(94), pp. 199–204.

Дата надходження: 04.04.2018 р.