



Я.М. Романюк,
суддя Верховного Суду
України

Summary

It goes about the fact that introduction of state registration of juristic acts on realty was an objective necessity effecting in profound positive changes in substantive law and therefore, effective laws should be reserved and improved further on

Державна реєстрація правочинів: її суть та правове значення

Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно, їх обтяжень, а також правочинів щодо нерухомості є однією з новел Цивільного кодексу України 2003 р. (далі — ЦК). Можливо, саме тому вона недостатньо висвітлена в сучасній українській цивільно-правовій науці. Однак, якщо звернутися до історії цього питання, не можна не визнати відносності такої новизни. Більше того, багато питань, які сьогодні викликають жваві дискусії, були предметом обговорення та вирішення багато років тому.

Так, ще в I ст. до н.е. в Давньому Єгипті існував інститут обов'язкової реєстрації актів про нерухомість. Схожі інститути сучасні дослідники виявили в індіанців-ацтеків доколумбової епохи¹. Нині спеціальна реєстрація прав на нерухоме майно та правочинів з нерухомістю, яку здійснюють спеціально уповноважені на це органи, існує в переважній більшості країн світу. В сусідніх з нашою державою обов'язкову державну реєстрацію нерухомості та правочинів з нею встановлюють, зокрема, статті 130 та 164 ЦК Російської Федерації, статті 131 та 165 ЦК Республіки Білорусь.

І ця новизна, і її відносність є доволі яскравими ілюстраціями того, що реєстрація прав на нерухоме майно та правочинів з нерухомістю об'єктивно необхідні в будь-якій правовій системі, яка допускає обіг нерухомості.

Історичний погляд на проблему правового регулювання обігу нерухомого майна дає підстави для висновку, що саме об'єктивні властивості нерухомих речей стали причиною формування особливого правового режиму нерухомості, ядром якого є те, що сьогодні законодавець назвав реєстрацією прав на нерухоме майно та правочинів з нерухомістю.

Відомий російський вчений Й.О. Покровський (1868—1920 рр.) у своїй праці «Основні проблеми цивільного права» писав: «Відсутність чітких і для всіх легко зрозумілих форм встановлення речових прав на нерухомість насамперед шкідливо відбивалося на поземельному кредиті. Особа, яка надає кредит під заставу нерухомості, ніколи не могла бути впевнена, що на ту саму нерухомість немає інших, раніше встановлених заставних прав, внаслідок чого такі кредити були дуже ризикованими і якщо й надавали-

¹ Див.: Латыев А.Н. Регистрация прав на недвижимое имущество и владение: соотношение и влияние на оборот недвижимости // Объекты гражданского оборота: Сборник статей / Отв. ред. М.А. Рожкова. — М., 2007. — С. 428.

ся, то на вкрай тяжких умовах. З метою вирішення цієї проблеми наприкінці XVIII ст. у Європі виник інститут іпотечних книг: будь-яке заставне право на нерухомість мало юридичну силу для третіх осіб лише в тому разі, якщо воно записане в особливі книги, які ведуться офіційними установами і є відкритими для довідок усіх зацікавлених осіб. Тепер для особи, до якої звертаються з проханням про кредит під заставу нерухомості, достатньо переконатися в тому, що на цю нерухомість в іпотечній книзі відсутнє інше заставне право; її пріоритет на задоволення своїх вимог за рахунок цієї нерухомості було гарантовано»².

Реєстрація прав на нерухоме майно та правочинів з нерухомістю об'єктивно необхідні в будь-якій правовій системі, яка допускає обіг нерухомості

На Русі традиційно зміна власника нерухомості супроводжувалася здійсненням певних обрядів, метою яких було привернути увагу спільноти (насамперед найближчих сусідів) до цього факту, публічно повідомивши в такий спосіб про нового власника. Однак здійснення таких церемоній робило обіг нерухомості надміру громіздким і не завжди досягало своєї мети, адже людська пам'ять виявилася не надто надійним хранителем такої важливої інформації.

Поступово людство стало переходити до письмової форми закріплення прав на нерухомість, передусім земельних ділянок, як найбільш значимого об'єкта власності в цивільному обігу тих часів.

На частині українських земель, що починаючи з XVI ст. входили до складу Російської держави, при укладенні договорів з нерухомістю купчі обов'язково подавалися в прикази. Договори із землею мали записуватися в земські прикази, з будинком — в помісні. На прохання сторін оформлялися спеціальні грамоти, якими підтверджувалося право на нерухомість і відображався факт внесення відповідних записів у прикази³.

Так, у ст. 34 гл. XVII Соборного Уложення 1649 р. зазначено: «А будет кто вотчину свою ... кому продаст, и деньги возьмет и купчую даст, а в Поместном приказе в книгах ту вотчину за купцом не запишет, да после того тое же свою вотчину иному кому продаст воровством, и деньги возьмет, и в Поместном приказе в книги ту вотчину за последним купцом запишет, и тою вотчиною владети тому, за кем та вотчина в Поместном приказе в книгах записана, а первому купцу тою вотчиною владе-

ти не велети, для того, что он ту вотчину купя, в Поместном приказе за собою в книгах не записал»⁴.

Схожий порядок закріплення прав на нерухомість при її відчуженні встановлювали «Права, за якими судиться малоросійський народ» 1743 р. (п. 1 артикулу 3 глави четвертої надесять)⁵ та «Зібрання малоросійських прав» 1807 р. (§ 16 глави о изъявлениях воли, § 301 глави о даровых записях, § 338 главы о купчих крепостях или о купле и продаже)⁶.

У ст. 321 Загального Цивільного Уложення Австрійської імперії 1811 р. зазначено, що «законное владение вещным правом на недвижимые вещи приобретается только через надлежащее внесение в публичные книги». Згідно зі ст. 431 цього Уложення «для перехода права собственности на недвижимые вещи, сделка о приобретении должна быть внесена в назначенные для него публичные книги»⁷.

Проведений аналіз законодавства тих часів дозволяє дійти висновку, що фіксація факту відчуження нерухомості у відповідному публічному реєстрі набула обов'язкового характеру і саме з нею отожднювалося поняття переходу речового права.

Із середини XIX ст. функція закріплення прав на нерухомість була передана нотаріусам. Відповідно до ст. 1417 відділення 2 розд. III Зводу Законів Російської імперії 1832 р. «продажа всех недвижимых имуществ совершается посредством купчих крепостей». «Купчая крепость совершается нотариальным порядком и обращается в акт крепостной через утверждение ее Старшим Нотариусом» (ст. 1420 Зводу Законів)⁸.

У процесі розвитку цивілізації людство поступово перейшло до письмової форми закріплення прав на нерухомість, передусім земельних ділянок як найбільш значимого об'єкта власності в цивільному обігу тих часів

У радянський період система спеціального режиму закріплення прав на нерухомість була ліквідована. Було заборонено приватну власність на землю і перехід не лише земельних ділянок, а й прав користування ними від однієї особи до іншої. Сам поділ речей на рухомі і нерухомі було скасовано. У примітці до ст. 21 ЦК УСРР 1922 р. зазначалося: «З скасуванням приватної власності на землю поділ майна на рухоме і нерухоме скасовано»⁹. Земля та

⁴ Кодифікація цивільного законодавства на українських землях: в 2 т. / За ред. Р.О. Стефанчука та М.О. Стефанчука. — К., 2009. — Т. 1. — С. 369.

⁵ Там само. — С. 569—570.

⁶ Там само. — С. 918, 981, 984.

⁷ Там само. — С. 1055, 1064.

⁸ Кодифікація цивільного законодавства на українських землях: в 2 т. / За ред. Р.О. Стефанчука та М.О. Стефанчука. — К., 2009. — Т. 2. — С. 160.

⁹ Там само. — С. 683.

² Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. — М., 2009. — С. 199 (тут і далі — переклад автора).

³ Див.: Манылов И.Е. Наследование жилых помещений. — М., 2007. — С. 44.

інші об'єкти, які раніше належали до нерухомого майна, були проголошені власністю держави. Відповідно, відпала і потреба в реєстраційній системі.

Однак, незважаючи на те, що реєстраційної системи в нинішньому її розумінні не було, норми про реєстрацію прав на нерухоме майно існували в тій мірі, в якій обіг нерухомого майна дозволявся законом. Так, у ч. 2 ст. 227 ЦК УРСР 1963 р. було встановлено, що договір купівлі-продажу жилого будинку підлягає реєстрації у відповідному виконавчому комітеті місцевої Ради депутатів трудящих¹⁰. Проте така реєстрація мала суто статистичну мету і право власності у набувача за таким договором виникало з моменту його нотаріального посвідчення.

Такий стан справ був цілком природним, оскільки згідно з чинним на той час законодавством лише індивідуальний дім або його частина могли бути об'єктом приватної власності громадянина і, відповідно, об'єктом договорів, спрямованих на зміну власника. Всі інші об'єкти нерухомого майна перебували переважно у державній власності, перехід цих об'єктів із володіння однієї юридичної особи до іншої не був пов'язаний зі зміною власника, ним у будь-якому разі залишалася держава. Тому фіксація цих процесів мала характер внутрішнього обліку власником свого майна і не потребувала спеціальної публічної реєстрації.

Початок докорінній зміні ситуації поклав Закон СРСР від 6 березня 1990 р. № 1305-І «Про власність в СРСР», який у ч. 2 ст. 7 проголосив членів кооперативів, утворених для спорудження об'єктів нерухомості (житлових, житлово-будівельних, дачних, гаражних чи інших), власниками наданих їм у користування об'єктів (квартир, дач, гаражів, інших будівель або приміщень) за умови повної сплати ними пайових внесків.

Фіксація факту відчуження нерухомості у відповідному публічному реєстрі набула обов'язкового характеру і саме з нею ототожнювалося поняття переходу речового права

Закон УРСР від 7 лютого 1991 р. № 697-ХІІ «Про власність» у ч. 1 ст. 13 містив перелік об'єктів права індивідуальної власності, а саме — жилі будинки, квартири, дачі, садові будинки, засоби виробництва, а також інше майно споживчого і виробничого призначення. У ч. 3 цієї ж статті законодавець установив, що склад, кількість і вартість майна, яке може бути у власності громадян, не обмежується, крім випадків, передбачених законом.

Новим етапом у розширенні кола власників об'єктів нерухомості став Декрет Кабінету

Міністрів України від 26 грудня 1992 р. № 15-92 «Про приватизацію земельних ділянок» (далі — Декрет № 15-92). Паралельно розвивалося законодавство про приватизацію державного житлового фонду та майна. Це призвело до того, що до переліку об'єктів, які могли бути у приватній власності, увійшли практично всі види нерухомого майна — від окремих жилих і нежилых приміщень до земельних ділянок.

Обов'язкова державна реєстрація правочинів передбачена як ЦК України, так і іншими законами. При цьому запроваджену державну реєстрацію правочинів не можна ототожнювати з передбаченими законом випадками державної реєстрації окремих об'єктів цивільного права з метою ведення статистики, обліку, забезпечення безпеки тощо

Одночасно з цим розвивалося і законодавство про реєстрацію правочинів з нерухомістю. Так, реєстрацію в місцевих органах влади договорів купівлі-продажу об'єктів нерухомого майна передбачали прийняті у 1992 р. закони України від 4 березня № 2163-ХІІ «Про приватизацію майна державних підприємств» (ч. 4 ст. 27), від 6 березня № 2171-ХІІ «Про приватизацію невеликих державних підприємств (малу приватизацію)» (ч. 6 ст. 25), Декрет № 15-92 (ч. 2 ст. 4). Державну реєстрацію договорів оренди землі передбачав Закон України від 6 жовтня 1998 р. № 161-ХІV «Про оренду землі» (ч. 1 ст. 16). Однак, як влучно висловився російський вчений-цивіліст професор М.І. Брагинський, така державна реєстрація правочинів з нерухомістю відіграла швидше роль додатка до їх нотаріальної форми¹¹.

ЦК надав державній реєстрації правочинів з нерухомістю зовсім інше правове значення. У ст. 182 цього Кодексу визначено загальні засади здійснення державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухомі речі, обтяжень цих прав, їх виникнення, переходу і припинення. Статтею 210 ЦК передбачено, що у випадках, встановлених законом, державній реєстрації підлягають і правочини.

Випадки обов'язкової державної реєстрації правочинів передбачено як ЦК, так і іншими законами. При цьому запроваджену державну реєстрацію правочинів не можна ототожнювати з передбаченими законом випадками державної реєстрації окремих об'єктів цивільного права з метою ведення статистики, обліку, забезпечення безпеки тощо (наприклад, транспортних засобів, у тому числі морських, річкових та повітряних суден; космічних об'єктів, зброї, окремих видів цінних паперів

¹⁰ Див.: Кодифікація цивільного законодавства на українських землях: в 2 т. / За ред. Р.О. Стефанчука та М.О. Стефанчука. — К., 2009. — Т. 2. — С. 831.

¹¹ Див.: Брагинский М.И., Витрянский В.В. Договорное право. Книга первая: Общие положения. 2-е изд. — М., 2005. — С. 341.

та ін.). Така реєстрація на цивільно-правовий режим правочинів в цілому не впливає.

Так, відповідно до ч. 5 ст. 126 Земельного кодексу України (далі — ЗК) договором оренди землі, зареєстрованим відповідно до закону, посвідчується право оренди земельної ділянки. Державній реєстрації підлягають договори купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна (ст. 657 ЦК), міни (ст. 716 ЦК), договори про передачу нерухомого майна під виплату ренти (ч. 2 ст. 732 ЦК), договори довічного утримання, за якими відчужується нерухоме майно (ч. 2 ст. 745 ЦК), договори найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремих частин) строком не менше ніж на три роки (ст. 794 ЦК), договори управління нерухомим майном (ч. 2 ст. 1031 ЦК).

Аналізуючи зміст поняття «державна реєстрація» правочинів, російський вчений професор С.А. Степанов наголошує, що державна реєстрація правочинів є не лише юридичним актом визнання і підтвердження державою виникнення, обтяження, переходу або припинення прав на нерухоме майно, а також є єдиним доказом існування зареєстрованих і права, і правочину¹². Таку ж позицію обстоюють і автор постатейного коментаря до Федерального закону РФ від 17 червня 1997 р. «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» О.М. Ткач¹³ та ректор Російської школи приватного права П.В. Крашенінніков¹⁴.

Державна реєстрація правочинів є юридичним фактом, який забезпечує правову легітимність вчинених правочинів, а отже, головною метою існування системи їх державної реєстрації є забезпечення захисту майнових прав на нерухомість учасників цивільного обігу

За визначенням російського науковця-цивіліста професора Є.О. Суханова державна реєстрація правочинів і прав є способом забезпечення державної (публічної) достовірності відомостей про існування або відсутність правочинів і прав¹⁵. Таке ж визначення державної реєстрації правочинів дають автори навчального посібника «Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним» О.О. Чевранова та С.Г. Певницький¹⁶.

¹² Див.: Гражданское право: Учебник: в 3 т. / Под общ. ред. С.А. Степанова. — М.; Екатеринбург, 2010. — Т. 1. — С. 224.

¹³ Див.: Комментарий к Федеральному закону «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (постатейный) / Отв. ред. А.Н. Ткач. — М., 2007. — С. 16.

¹⁴ Див.: Крашенінніков П.В. Сделки с жилыми помещениями: Комментарий гражданского и жилищного законодательства и практика его применения. — М., 2009. — С. 125.

¹⁵ Див.: Гражданское право: в 4 т. / Отв. ред. Е.А. Суханов. — М., 2008. — Т. 1: Общая часть. — С. 474.

¹⁶ Див.: Чевранова Е.А., Певницький С.Г. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: Правовые основы. Введение в профессию государственного регистратора. — М., 2009. — С. 111.

З наведеного можна дійти висновку, що державна реєстрація правочинів є юридичним фактом, який забезпечує правову легітимність вчиненого правочину.

Отже, головною метою існування системи державної реєстрації правочинів є забезпечення захисту майнових прав на нерухомість учасників цивільного обігу.

Разом з тим із цього загального правила законодавець зробив нелогічний виняток. Так, не передбачено обов'язкової державної реєстрації договору дарування нерухомості (ст. 719 ЦК). На нашу думку, це може призвести до зловживань на ринку нерухомості та виникнення спорів, чого можна уникнути, внісши відповідні зміни до ч. 2 зазначеної статті й виклавши її у такій редакції: «Договір дарування нерухомої речі укладається у письмовій формі й підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації».

Деякі автори критикують положення, за яким реєстрації підлягають і правочини щодо нерухомості, і право на об'єкт нерухомого майна, набуте за такими правочинами, через надмірну громіздкість процедури державної реєстрації та її зайву повторюваність (наприклад В.О. Алексєєв)¹⁷.

Однак погодитися з цим не можна. Головним завданням системи державної реєстрації, як було зазначено вище, є забезпечення захисту майнових прав на нерухомість учасників цивільного обігу. Без реєстрації жоден з учасників цивільного обігу не може бути певен у достовірності своїх прав, так само як і прав інших учасників ринку нерухомості. Як акт офіційного визнання і підтвердження державою зареєстрованого права реєстрація дає особі впевненість у стабільності його прав на нерухомість.

Особливе значення це має для нашої держави, адже в сучасних умовах нерухомість (квартири, будинки, земельні ділянки тощо) є основним, а подекуди чи не єдиним істотним надбанням переважної більшості громадян. Для багатьох громадян нерухомість є і єдиним (або основним) джерелом доходу, адже вона може бути предметом оренди, об'єктом застави при отриманні кредиту тощо. В умовах, коли доходи значної частини населення є нижчими за офіційно встановлений прожитковий мінімум, держава зобов'язана вживати всіх необхідних заходів для захисту того, що є єдиною цінністю й умовою існування для багатьох її громадян.

За таких умов державна реєстрація правочинів зайвою гарантією речових прав громадян бути не може. Наприклад, при укладенні договору від-

¹⁷ Див.: Алексєєв В.А. Недвижимое имущество: государственная регистрация и проблемы правового регулирования. — М., 2007. — С. 198—212.

чуження нерухомості під відкладальною умовою, коли перехід права на об'єкт нерухомості сторони пов'язують з повною сплатою покупної ціни, державна реєстрація договору стане на заваді бажанню недобросовісного продавця ще раз відчужити його за іншим договором та захистить як права набувача, так і третіх осіб, які через відсутність державної реєстрації вже укладеного договору будуть позбавлені можливості довідатися про його існування, що може призвести до укладення ними ще одного договору щодо того ж об'єкта нерухомості, а це, у свою чергу, викличе спір.

Державна реєстрація правочину зайвою гарантією речових прав громадян бути не може. Наприклад, при укладенні договору відчуження нерухомості під відкладальною умовою, коли перехід права на об'єкт нерухомості сторони пов'язують з повною сплатою покупної ціни, державна реєстрація договору стоятиме на заваді бажанню недобросовісного продавця ще раз відчужити його за іншим договором та захистить як права набувача, так і третіх осіб

Тим більше дивує позиція українського законодавця, який у Законі від 11 лютого 2010 р. № 1878-VI «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» (далі — Закон № 1878-VI) вкотре підтвердив свою непослідовність та суперечливість, передбачивши скасування з 1 січня 2012 р. встановленої ст. 657 ЦК державної реєстрації договорів купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна, ч. 2 ст. 732 ЦК — договорів про передачу нерухомого майна під виплату ренти, ч. 2 ст. 745 ЦК — договорів довічного утримання (догляду), за якими передається набувачеві у власність нерухоме майно, ст. 794 ЦК — договорів найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладених на строк не менше ніж на три роки, а ч. 2 ст. 1031 ЦК — договорів управління нерухомим майном, одночасно залишивши чинними положення про необхідність державної реєстрації договорів оренди землі (ч. 5 ст. 126 ЗК).

Не можна погодитися також і з думкою деяких юристів про те, що державна реєстрація правочину є порушенням принципу свободи договору, яким керується ЦК (п. 3 ст. 3, ст. 627 ЦК).

Так, орган державної реєстрації не здійснює перевірки відповідності зовнішнього волевиявлення сторін договору їх внутрішній волі, так само як і відповідності його умов вимогам закону. Ці повноваження і надалі залишаються за нотаріусом при вчиненні нотаріального посвідчення договору.

Конституційний Суд Російської Федерації, даючи відповідь на аналогічне питання, в ухвалі від 5 липня 2001 р. № 154-О «Про відмову у прийнятті

до розгляду скарги закритого акціонерного товариства «СЕВЕНТ» на порушення конституційних прав і свобод положеннями п. 1 ст. 165, п. 3 ст. 433 і п. 3 ст. 607 ЦК РФ» з цього приводу вказав: «Державна реєстрація — як формальна умова забезпечення державного, в тому числі судового, захисту прав особи, які виникли з договорів з нерухомістю, — покликана лише посвідчити з боку держави юридичну силу відповідних правовстановлюючих документів. Тим самим державна реєстрація створює гарантії належного виконання сторонами зобов'язань і, відповідно, сприяє зміцненню і стабільності цивільного обігу в

цілому. Вона не зачіпає самого змісту зазначеного цивільного права, не обмежує свободу договорів, юридичну рівність сторін, автономію їх волі та майнову самостійність і тому не може розглядатися як неприпустиме свавільне втручання держави в приватні справи або обмеження прав людини та громадянина, в тому числі гарантованого Конституцією права

володіти, користуватися і розпоряджатися майном, яке належить їй на законних підставах, а також свободи підприємницької діяльності»¹⁸.

З державною реєстрацією правочину законодавець пов'язав настання відповідних правових наслідків. Згідно з ч. 1 ст. 210 ЦК правочин, який за законом підлягає державній реєстрації, є вчиненим з моменту такої реєстрації. Незважаючи на те, що законодавець безпосередньо не визначив правові наслідки недотримання положень про державну реєстрацію правочинів, вони впливають із контексту ч. 1 ст. 210 ЦК, — не будучи вчиненими до моменту їх державної реєстрації, такі правочини не можуть породжувати для їх суб'єктів бажаного правового результату, а врешті й відповідних прав і обов'язків. Щодо договірних правочинів цей висновок додатково підтверджується ч. 3 ст. 640 ЦК. Саме до цього цілком виправдано зводяться і роз'яснення Пленуму Верховного Суду України, які він надав у п. 8 постанови від 6 листопада 2009 р. № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними».

Однак при цьому законодавець створив істотну проблему. На практиці трапляються неодинокі випадки, коли сторони домовилися щодо всіх істотних умов договору платного відчуження нерухомості і відбулося його повне або часткове виконання однією із сторін, але друга сторона ухиляється від нотаріального посвідчення договору. Не будучи за таких обставин укладеним, зазначений договір не може бути визнаний судом дійсним на підставі ч. 2 ст. 220 ЦК, яка встановлює порядок визнання дійсними нікчемних договорів,

¹⁸ http://ksportal.garant.ru:8081/SESSION/S_pXZn09ml/PILOT/doc/doc_print.html?pv

на що також звернув увагу Пленум Верховного Суду України в п. 13 згаданої вище постанови.

Так, у серпні 2007 р. З. звернулася до суду з позовом до К.О. та П. про визнання договору купівлі-продажу квартири дійсним, посилаючись на те, що в березні 2007 р. домовилася з К.О. та його батьком К.П. про купівлю спірної квартири, яка належала їм на праві спільної часткової власності, й повністю сплатила їм покупну ціну. З К.О. вона уклала і нотаріально посвідчила договір купівлі-продажу належної йому частки квартири, а з К.П. уклала договір лише у письмовій формі та не встигла нотаріально посвідчити його, оскільки той раптово захворів і помер.

Ленінський районний суд м. Миколаєва рішенням від 17 квітня 2009 р. в задоволенні позову відмовив. Не погодившись із таким рішенням, Апеляційний суд Миколаївської області своїм рішенням від 16 липня 2009 р. скасував його та ухвалив нове — про задоволення позову.

Колегія суддів Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України ухвалою від 23 грудня 2009 р. рішення апеляційного суду скасувала, а рішення суду першої інстанції залишила без змін (справа № 6-20347св09).

Законодавцю пропонувалося внести відповідні зміни до ч. 3 ст. 640 ЦК, за якими договір, що підлягає нотаріальному посвідченню і (або) державній реєстрації, вважався б укладеним з моменту його нотаріального посвідчення

Таким чином, добросовісну сторону договору законодавець позбавив можливості захистити своє право в суді.

Вирішення цієї проблеми ми вбачаємо у запровадженні порядку, за яким договір, що підлягає і нотаріальному посвідченню, і державній реєстрації, вважатиметься укладеним з моменту його нотаріального посвідчення. З цією метою у своїх попередніх статтях¹⁹ автор пропонував законодавцю внести відповідні зміни до ч. 3 ст. 640 ЦК, за якими договір, який підлягає нотаріальному посвідченню і (або) державній реєстрації, вважався б укладеним з моменту його нотаріального посвідчення. Необхідність внесення таких змін до закону була очевидною і згідно з підпунктом 6 п. 3 Закону № 1878-VI, який відповідно до п. 1 розд. II «Прикінцеві та перехідні положення» цього Закону набере чинність з 1 січня 2012 р., ч. 3 ст. 640 ЦК викладено в новій редакції: «Договір, що підлягає нотаріальному посвідченню, є укладеним з дня такого посвідчення». Будучи спеціальною, ця норма підлягатиме застосуванню незалежно від положень ч. 1 ст. 210 ЦК.

Саме такий порядок вже існував тривалий час на підставі ч. 3 ст. 132 ЗК при укладенні договорів відчуження земельних ділянок до внесення відповідних змін Законом від 5 березня 2009 р. № 1066-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо документів, що посвідчують право на земельну ділянку, а також порядку поділу та об'єднання земельних ділянок».

За державною реєстрацією договору на сьогодні також зберігається інше передбачене ч. 4 ст. 334 ЦК положення — з моменту державної реєстрації договору у набувача за таким договором виникає право власності.

Отже, на відміну від радянського періоду, нині державна реєстрація правочину має не технічне, а юридичне (правоутворююче) значення. Тобто право в особи на нерухомість, набуто за договором, виникає на підставі юридичного складу, який містить два юридичних факти: досягнення згоди та надання їй відповідної форми, а також акт державної реєстрації цієї згоди.

Разом з тим Законом № 1878-VI ч. 4 ст. 334 ЦК викладено в новій редакції, відповідно до якої з 1 січня 2012 р. права на нерухоме майно у набувача за договором виникатимуть не з моменту державної реєстрації такого договору, адже державна реєстрація договорів щодо нерухомості скасовується, а з моменту державної реєстрації права на набуто за договором нерухоме майно.

У зв'язку з цим виникне інша проблема. На сьогодні державну реєстрацію договору здійснюють нотаріуси, відбувається це одночасно з нотаріальним посвідченням договору, і тоді ж набувач за договором відчуження нерухомості набуває права власності на неї. З прийняттям нового закону між нотаріальним посвідченням договору та державною реєстрацією права, яке здійснюватимуть територіальні органи державної реєстрації прав, на набуто за цим договором нерухоме майно неодмінно пройде певний час. У зв'язку з цим на практиці обов'язково постане питання: якими правомочностями щодо об'єкта нерухомості в цей проміжок часу володітимуть відчужувач і набувач? Чи буде набувач забезпечений від того, що в цей період часу недобросовісний відчужувач не відчужить нерухомість ще комусь?

На нашу думку, відповідь на ці питання повинна бути такою: до моменту державної реєстрації права власності на набуто за договором нерухоме майно набувач, якому передано майно, не може ним розпорядитися, оскільки ще не є його власником, адже право власності виникає з моменту його державної реєстрації. Після передачі об'єкта нерухомості набувачу і до моменту державної реєстрації права на цей об'єкт за набувачем не може ним вдруге розпорядитися і відчужувач, оскільки об'єкт нерухомості в такому разі вже буде предметом виконаного ним

¹⁹ Див.: Романюк Я.М. Момент вчинення правочину та його правове значення // Вісник Верховного Суду України. — 2009. — № 8. — С. 36—40; Умови та порядок визнання нічужених правочинів дійсними // Вісник Верховного Суду України. — 2010. — № 2. — С. 35—40.

зобов'язання за договором і покупець на той час вже стане його законним володільцем. У разі укладення нового договору про відчуження раніше переданої покупцю нерухомості продавець нестиме відповідальність за його невиконання. Саме такі роз'яснення надав Пленум Вищого Арбітражного Суду Російської Федерації у п. 14 постанови від 25 лютого 1998 р. № 8 «Про деякі питання практики розгляду спорів, пов'язаних із захистом права власності та інших речових прав»²⁰.

Схожа ситуація існує і в українському спадковому праві. Так, відповідно до ч. 5 ст. 1268 ЦК незалежно від часу прийняття спадщини право володіння та користування нерухомим майном, яке є у складі спадщини, виникає у спадкоємця з часу відкриття спадщини, однак розпорядитися ним він відповідно до ч. 2 ст. 1299 ЦК може лише після державної реєстрації права на спадщину.

Разом з тим, на нашу думку, саме по собі таке роз'яснення за відсутності чіткого законодавчого механізму, спрямованого на унеможливлення повторного відчуження вже відчуженого об'єкта, на практиці породить непоодинокі спори.

До моменту державної реєстрації права власності на набуте за договором нерухоме майно набувач, якому передано майно, не може ним розпорядитися, оскільки ще не є його власником, адже право власності виникає з моменту його державної реєстрації. Після передачі об'єкта нерухомості набувачу і до моменту державної реєстрації права на цей об'єкт за набувачем не може ним вдруге розпорядитися і відчужувач

Оскільки законодавець не передбачив також і строк, упродовж якого набувач повинен зареєструвати свої права на набуте за договором нерухоме майно, так само як і відповідальності за ухилення від такої реєстрації, це неодмінно призведе й до зволікання набувачів з такою реєстрацією з метою ухилення від сплати, наприклад, земельного податку, чи приховування фактів набуття права власності на об'єкти нерухомого майна недобросовісними державними службовцями, а також призведе до значної невідповідності наявної в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно інформації з фактичним станом справ.

Отже, викладена у Законі № 1878-VI нова редакція ч. 4 ст. 334 ЦК не лише не сприятиме запобіганню та присканню правопорушень у сфері правовідносин, пов'язаних з нерухомістю, а й утруднить реалізацію фіскальної функції держави.

Не позбавлене запроваджене нове положення і суто термінологічної вади. Так, законодавець встановив, що права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації. Таким чином, державній реєстрації підлягають вже існуючі права, але разом з тим виникають вони лише після такої реєстрації. Тобто державній реєстрації підлягає те, що не існує і що виникне лише як її наслідок.

Державна реєстрація правочинів щодо нерухомості є об'єктивною необхідністю, її запровадження викликало фундаментальні позитивні зміни в матеріальному праві і відмовлятися від неї не слід, а навпаки — чинне законодавство про таку реєстрацію слід зберегти і в подальшому вдосконалити

Аналіз наведеного свідчить про доцільність збереження існуючого на сьогодні положення щодо необхідності державної реєстрації правочинів щодо нерухомості та виникнення права власності на об'єкти нерухомого майна за договором з моменту державної реєстрації такого договору.

Відповідно до ч. 2 ст. 210 ЦК перелік органів, які здійснюють державну реєстрацію правочинів, порядок їх реєстрації, а також порядок ведення відповідних реєстрів встановлюється законом. Однак поки що це положення на практиці не реалізоване і такого закону український законодавець не прийняв. Для заповнення цієї законодавчої прогалини постановою Кабінету Міністрів України від 26 травня 2004 р. № 671 було створено Державний реєстр правочинів, адміністратором якого визначено державний департамент «Інформаційний центр» Міністерства юстиції України. Тією ж постановою Кабінет Міністрів України затвердив Тимчасовий порядок державної реєстрації правочинів, відповідно до якого державну реєстрацію правочинів, змін, внесених до них, відомостей про припинення їх дії згідно з укладеним з адміністратором зазначеного реєстру договором проводять державні нотаріальні контори та приватні нотаріуси. Пунктом 3 розд. II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 1878-VI встановлено, що державна реєстрація правочинів проводитиметься нотаріусами до 1 січня 2012 р.

Підсумовуючи наведене, можна дійти висновку, що державна реєстрація правочинів щодо нерухомості є об'єктивною необхідністю, її запровадження викликало фундаментальні позитивні зміни в матеріальному праві і відмовлятися від неї не слід, а навпаки — чинне законодавство про таку реєстрацію слід зберегти і в подальшому вдосконалити.

²⁰ Сборник постановлений Пленумов Верховного Суда и Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации по гражданским делам. — М., 2008. — С. 215.