

**Дудорова К.Б.**, к.ю.н., доц.,  
доцент кафедри правознавства  
Бердянського державного педагогічного університету

## **МОМЕНТ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО: ОКРЕМІ ДИСКУСІЙНІ ПИТАННЯ**

Одним із головних завдань правової держави у сфері економічної політики є оптимізація обігу нерухомості. Провідне місце у цьому напрямі займає правове регулювання відносин, пов'язаних із нерухомістю.

Поділ речей на рухомі та нерухомі є традиційним для цивільного права з давніх давен. У ст. 181 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) зазначено, що до нерухомих речей належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Режим нерухомої речі може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації.

Оборотоздатність нерухомих речей є більш ускладненою порівняно з обігом переважної частини рухомих речей. Специфічний режим нерухомості полягає, зокрема, у встановленні особливого порядку набуття права власності на нерухоме майно, який включає нотаріальне посвідчення правочинів та державну реєстрацію прав.

Відповідно до ст. 182 ЦК право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Державна реєстрація прав на нерухомість є публічною, здійснюється відповідним органом, який зобов'язаний надавати інформацію про реєстрацію та зареєстровані права в порядку, встановленому законом. Таким нормативним актом є Закон України від 01.07.2004 р. «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон). Відмова у державній реєстрації права на нерухомість, ухилення від реєстрації, відмова від

надання інформації про реєстрацію можуть бути оскаржені до суду. Порядок проведення державної реєстрації прав на нерухомість та підстави відмови в ній встановлюються законом.

Згідно з положеннями ст. 328 ЦК право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності чи необґрунтованість активів, які перебувають у власності, не встановлені судом.

Відповідно до ст. 657 ЦК договір купівлі-продажу нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі.

Згідно з ч.3 ст. 334 ЦК право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту такого посвідчення або з моменту набрання законної сили рішенням суду про визнання договору, не посвідченого нотаріально, дійсним. На підставі ч. 4 цієї ж статті права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону.

Буквальне тлумачення вищезазначених норм дозволило фахівцям зробити висновок про те, що основний акт цивільного законодавства України пов'язує момент виникнення права власності у набувача нерухомого майна за договором з моментом державної реєстрації права власності.

Свого часу Пленум Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ у п. 5 постанови № 5 від 07.02.2014 р. «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» роз'яснював судам: «...якщо права на нерухоме майно підлягають державній реєстрації, то право власності у набувача виникає з дня такої реєстрації відповідно до закону( ст. 334 ЦК) та з урахуванням положення про дію закону в часі на момент виникнення спірних правовідносин (ст. 5 ЦК)».

Пленум наголошував на тому, що до державної реєстрації права власності за новим набувачем покупець за договором про відчуження майна, виконаним

сторонами, не має права розпоряджатися цим майном, оскільки право власності на нього зберігається за продавцем, проте має право на захист свого володіння на підставі статті 396 ЦК. При цьому слід мати на увазі те, що після оплати вартості проданого майна і передання його покупцеві, але до державної реєстрації переходу права власності, продавець також не має права ним розпоряджатися, оскільки це майно є предметом виконаного продавцем зобов'язання, яке виникло з договору про відчуження майна (п. 1 ч. 1 ст. 346 ЦК), а покупець є його законним володільцем. У разі укладення нового договору про відчуження раніше переданого покупцю майна без розірвання попереднього договору чи визнання судом його недійсним продавець несе відповідальність за його невиконання у виді відшкодування збитків новому покупцеві [1].

Зазначене роз'яснення відповідало положенням ч. 4 ст. 334 ЦК. Однак, на мою думку, воно не узгоджувалось із змістом ст. 2 Закону, згідно з якою державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (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.

Запроваджуючи обов'язкову реєстрацію речових прав на нерухоме майно, держава прагнула сформувати консолідований банк даних про права на нерухомість для того, щоб створити ефективний механізм надання гарантій зареєстрованих прав. Однак поступово на практиці почали виявлятися розбіжності між записами в Державному реєстрі речових прав і відомостями у документах, які засвідчували належність майна тій або іншій особі. Певну негативну роль у цьому процесі зіграли «чорні реєстратори». Проблеми виникли у випадках, коли підставою для записів слугували судові рішення про визнання права власності на нерухоме майно, що набули законної сили, а вже після реєстрації були скасовані. Водночас інформація про ці зміни до Державного реєстру не була внесена.

Збільшення кількості складних «реєстраційних спорів» підштовхнуло Верховний Суд до висловлювання своєї правової позиції з цього дискусійного питання. Так, у постанові Верховного Суду у складі суддів Об'єднаної палати Касаційного господарського суду від 24 січня 2020 р. № 910/10987/18 міститься положення про те, що за змістом ст. 2 Закону державна реєстрація прав не є підставою набуття права власності, а лише засвідчує вже набуте особою право власності, що унеможливує ототожнення факту набуття права власності з фактом його державної реєстрації. Обґрунтовуючи свою позицію, Верховний Суд пояснював: «При дослідженні судом обставин існування в особи права власності, необхідним є перш за все встановлення підстави, на якій особа набула таке право, оскільки сама по собі державна реєстрація прав не є підставою виникнення права власності, такої підстави закон не передбачає. Відповідно до ч. 2 ст. 12 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» записи, що містяться у Державному реєстрі прав, повинні відповідати відомостям, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії. У разі їх невідповідності пріоритет мають відомості, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії. Наведеною нормою законодавець врегулював правову ситуацію, коли відомості, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, не відповідають наявним чинним та некасаваним правовстановлюючим документам, на підставі яких проведені реєстраційні дії та які мають пріоритет над записами, що містяться у Державному реєстрі» [2].

Подібний висновок викладений у постанові Великої Палати Верховного Суду від 12.03.2019 у справі № 911/39/17, а також у постанові Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 27.02.2018 р. у справі № 925/1121/17.

Згідно з ч. 3 ст. 334 ЦК право власності на майно за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню, виникає у набувача з моменту набрання законної сили рішенням суду про визнання договору, не посвідченого нотаріально, дійсним. Так, у ч. 1 ст. 220 ЦК зазначено, що у разі недодержання

сторонами вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору такий договір є нікчемним. Згідно із ч. 2 цієї ж статті, якщо сторони домовилися щодо усіх істотних умов договору, що підтверджується письмовими доказами, і відбулося повне або часткове виконання договору, але одна із сторін ухилилася від його нотаріального посвідчення, суд може визнати такий договір дійсним. У цьому разі наступне нотаріальне посвідчення договору не вимагається.

Як засвідчує Єдиний державний реєстр судових рішень, пред'являючи позови про визнання дійсними договорів на підставі ч. 2 ст. 220 ЦК, позивачі переважно висували окремі вимоги про визнання за ними права власності на нерухоме майно. Така практика склалася в Україні давно. І вона була сприйнята реєстраційною установою.

Наприклад ОСОБА\_1 звернулась до реєстраційної служби Кременчуцького РЮО з метою здійснити державну реєстрацію права власності на нерухоме майно. При цьому вона надала належним чином засвідчену копію рішення Кременчуцького районного суду Полтавської області від 05 листопада 2014 року про визнання договору купівлі-продажу нерухомості дійсним. Однак державну реєстрацію не було здійснено через відсутність у резолютивній частині судового рішення інформації про визнання за позивачкою права власності на придбану нерухомість. Розглядаючи спір, Полтавський апеляційний суд у своїй постанові від 28.05.2019 р. по справі № 536/1441/14-ц звернув увагу на неправильне тлумачення державним реєстратором змісту та правового значення судового рішення. Суд вказав на те, що рішення суду про визнання договору купівлі-продажу дійсним є підставою для набуття права власності в порядку ч. 3 ст. 334 ЦК, а тому підлягає державній реєстрації на підставі ст. 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [3, с. 31].

Погоджуючись з позицією суду, відзначу, що за таких обставин недоцільним є висування вимоги про визнання права власності на нерухоме майно.

Системний аналіз законодавства дає підстави для висновку про те, що набуття права власності на нерухоме майно відбувається до його державної реєстрації. Видається, що суперечність між ч. 3 та ч. 4 ст. 334 можна усунути лише шляхом виключення ч. 4 зі ст. 334 ЦК.

### **Використана література:**

1. Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав: Постанова Пленуму Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 07 лютого 2014 року № 5. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/go/v0005740-14> (дата звернення: 03.05.2020).

2. Постанова Полтавського апеляційного суду від 28 травня 2019 року. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/82053774> (дата звернення: 03.05.2020).

3. Постанова Верховного Суду у складі суддів Об'єднаної палати Касаційного господарського суду від 24 січня 2020 року. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/87559633> (дата звернення: 03.05.2020).

**Калюга К. В.,**

к.ю.н., заступник завідувача кафедри  
кримінального права, процесу та криміналістики  
інституту права імені Володимира Сташиса  
Класичного приватного університету

*Ніколи такого не було, і ось знову*

(В. С. Черномирдін)

### **ЩОДО ОСОБИ "КАРАНТИННОГО" ЗЛОЧИНЦЯ**

**Анотація:** Здавалося б, сучасне суспільство з розвинутою системою гігієни, медицини, заходами щодо запобігання хворобам (профілактика, щеплення і т. п.) Залишило в далекому минулому страшні епідемії, викошувати