

Кравчук В.А., студент магістратури
юридично-психологічного факультету
Національної академії внутрішніх справ
*Науковий керівник: кандидат юридичних
наук, доцент Полішко Н.Л.*

ОСОБЛИВОСТІ УКЛАДАННЯ ПРАВОЧИНІВ З НЕРУХОМІСТЮ

Правове регулювання відносин з нерухомістю протягом останніх років зазнало значних змін. Це пов'язано насамперед з прийняттям 25.10.2001 року Земельного кодексу України та 16.01.2003 року Цивільного кодексу України. Крім того, Верховна Рада України прийняла декілька спеціальних законів, які регулюють питання, пов'язані з іпотекою (Закон України Про іпотеку від 5.06.2003 р.), державною реєстрацією прав на нерухоме майно (Закон України Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень від 1.07.2004 р.), будівництвом житла та інших об'єктів нерухомості (Закон України Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю від 19.06.2003 р.) тощо. На черзі прийняття нового Житлового кодексу України.

До введення в дію цих законодавчих актів правова база правочинів (угод) з нерухомістю була не достатньою і малоефективною, адже за радянських часів, коли приймалися основні в цій галузі нормативні акти (ЖК, ЦК УРСР та ін.) існувала зовсім інша державна політика щодо нерухомості, зокрема, такі об'єкти, що відносилися до засобів виробництва, не могли знаходитися у будь-яких інших власників, окрім держави; право індивідуальної власності на будинки, квартири, гаражі та інші об'єкти нерухомості всіляко обмежувалося. Тому з набуттям Україною незалежності на початку 90-х років постала потреба чітко урегулювати відносини щодо нерухомості, яка є важливим майновим благом, та захистити його власників і володільців від можливих зловживань з боку інших осіб.

Об'єктивна необхідність реформування законодавства, що регулює відносини з приводу нерухомості, та відповідні новели законодавства, що запровадженні останнім часом зумовлюють підвищений інтерес науковців до проблеми правочинів з нерухомістю. Однак цей інтерес існував й раніше. Над цією проблемою працювали такі вчені як Алексеев С.С., Бабаскін А.Ю., Бородін М.І., Волчков М.Г., Гопанчук В.С., Дзера О.В., Іоффе О.С., Кебмен І.В., Красавчиков О.А., Маслов В.П., Мічурін Є.О., Нагорняк В.А., Рабинович М.В., Романов О.А., Сліпченко С.О., Соболев О.В., Халфіна Р.О.

На сьогодні правочини і, насамперед, договори, мають достатньо широке використання на практиці. Роздержавлення засобів виробництва, приватизація державного і комунального житлового фонду визначила розповсюдження правочинів з відчуження нерухомості, які сьогодні займають значне місце серед правочинів. Учасниками цих правочинів є фізичні та юридичні особи. Відносини між ними будуються на основах свободи договору, справедливості, сумлінності та розумності, що визначено ст. 3 ЦК України.

Відповідно до ст. 202 ЦК України правочином є дія особи, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав і обов'язків. Правочин є вольовим актом-дією, що відрізняє його від юридичних подій.

Однією з особливостей більшості правочинів з нерухомістю є те, що вони потребують нотаріального посвідчення, тобто вчиняються у письмовій формі та

посвідчуються нотаріусом чи певною уповноваженою посадовою особою.

Нотаріальна форма вносить ясність і визначеність відносно існування факту укладання правочину та його змісту. Значно полегшується захист прав, що випливають із правочинів, посвідчених нотаріусом. Адже при нотаріальному посвідченні підтверджується достовірність правочину.

Слід пам'ятати, що на бажання сторін посвідчуються й інші правочини, для яких законодавством не встановлено обов'язкової нотаріальної форми, як, наприклад, договори про порядок володіння та користування спільним майном (житловим будинком, садибою, квартирою, садовим будинком, дачею, земельною ділянкою тощо), про визначення часток або про зміну часток, договір доручення тощо.

Таким чином, за бажанням учасників будь-якому правочину може бути надана нотаріальна форма (факультативно, тобто необов'язково). Це робиться для того, щоб забезпечити правочинам, які укладаються, законність, достовірність, а також доказати їх зміст і свободу волевиявлення учасників у разі спору.

Нотаріальна форма правочинів у ряді випадків забезпечує не тільки охорону (неприпустимість порушення), але й захист (поновлення при порушенні) прав сторін. Адже за нотаріально посвідченим правочином, що передбачає одержання грошей або майна, можна у ряді випадків здійснити стягнення за виконавчим написом нотаріуса.

За допомогою нотаріуса учасники правочину можуть точно та ясно встановити і зафіксувати в юридичному документі свої відносини. Суворій відповідності нотаріальних дій вимогам нормативних актів сприяє те, що згідно з Законом України Про нотаріат діяльність нотаріуса контролюється Міністерством юстиції України.

ЦК України встановлює вимоги щодо нотаріального посвідчення правочинів з відчуження житла окремо щодо кожного з видів договорів.

Ст. 220 ЦК України встановлює правові наслідки недодержання вимоги закону про нотаріальне посвідчення договору. У разі недодержання сторонами вимоги закону про нотаріальне посвідчення, договір є нікчемним.

Згідно із законом деякі правочини є вчиненими лише у момент їх державної реєстрації (ст. 210 ЦК України). Тобто до здійснення державної реєстрації укладений стороною (сторонами) правочин не є вчиненим та ніяких цивільних наслідків не породжує.

Правочини підлягають державній реєстрації лише у випадках, передбачених законом.

Переважає більшість правочинів з нерухомістю вчиняються з дотриманням обов'язкового нотаріального посвідчення. Така форма правочинів, для яких законодавством встановлено обов'язкове нотаріальне посвідчення, є незамінною, тобто не допускається оформлення правочинів на товарній біржі чи у інший спосіб.

Відповідно до чинного законодавства правочини з нерухомістю підлягають державній реєстрації, і лише з моменту вчинення такої реєстрації вони вважаються укладеними. Державну реєстрацію правочинів з нерухомістю слід відрізнити від державної реєстрації речових прав на нерухомість. Наявність двох реєстраційних процедур, на наш погляд, ускладнює процес укладання правочинів з нерухомістю. Тому пропонується створити єдину систему державної реєстрації і прав, і правочинів щодо нерухомості. Законодавче регулювання державної реєстрації правочинів на сьогодні є досить обмеженим. Окрім загальних положень ЦК України і Тимчасового порядку реєстрації інших нормативно-правових актів в цій галузі немає. Закон України Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно хоч і є прогресивним актом, але абсолютно не стосується процедури державної реєстрації, тобто не скасовує дуалізм державної реєстрації. Така ситуація вимагає продовження наукових розробок даної проблематики і винесення на їх основі обґрунтованих пропозицій щодо удосконалення чинного законодавства;

Виникають сумніви з приводу віднесення державної реєстрації прав на нерухомість до компетенції державних органів землеустрою. На наш погляд, це питання більше стосується компетенції органів юстиції, на що вимога законодавства про наявність у державного реєстратора юридичної освіти. Незрозумілим є подальший статус комунальних бюро технічної інвентаризації, що здійснювала і

тимчасово продовжує здійснювати реєстрацію прав на нерухомість. Логічним було б зберегти функції органів державної реєстрації прав на нерухомість на місцях за бюро технічної інвентаризації без зміни форми їх власності з комунальної на державну, поклавши на них також обов'язок внесення необхідної інформації до єдиного державного реєстру.