

НАЦІОНАЛЬНИЙ ЮРИДИЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ЯРОСЛАВА МУДРОГО
КАФЕДРИ ЦИВІЛЬНОГО ПРАВА № 1, № 2
КИЇВСЬКИЙ РЕГІОНАЛЬНИЙ ЦЕНТР
НАЦІОНАЛЬНОЇ АКАДЕМІЇ ПРАВОВИХ НАУК УКРАЇНИ
ВСЕУКРАЇНСЬКА ГРОМАДСЬКА ОРГАНІЗАЦІЯ
«АСОЦІАЦІЯ ЦИВІЛІСТІВ УКРАЇНИ»

**ПРОБЛЕМИ ВДОСКОНАЛЕННЯ
ПРИВАТНОПРАВОВИХ МЕХАНІЗМІВ
НАБУТТЯ, ПЕРЕДАЧІ, ЗДІЙСНЕННЯ
ТА ЗАХИСТУ СУБ'ЄКТИВНИХ
ЦИВІЛЬНИХ ТА СІМЕЙНИХ ПРАВ**

**Матеріали науково-практичної конференції,
присвяченої пам'яті професора Ч. Н. Азімова**

(Харків, 19 грудня 2018 р.)

Харків
2018

Відповідальний за випуск
доктор юридичних наук, доцент *В. В. Надьон*

Проблеми вдосконалення приватноправових механізмів набуття, пед-
П78 редачі, здійснення та захисту суб'єктивних цивільних та сімейних прав:
матеріали науково-практичної конференції, присвяченої пам'яті проф.
Чингізхана Нуфатовича Азімова (Харків, 19 грудня 2018 р.). – Харків,
2018. – 334 с.

19 грудня 2018 року кафедрами цивільного права № 1 та № 2 Національно-
го юридичного університету імені Ярослава Мудрого разом з Київським регіо-
нальним центром Національної академії правових наук України і Всеукраїнською
громадською організацією «Асоціація цивілістів України» проведена науково-
практична конференція, присвячена 87-й річниці з дня народження доктора
юридичних наук, професора, члена-кореспондента АПрН України Чингізхана
Нуфатовича Азімова, в якому прийняли участь не тільки викладачі, аспіранти,
студенти Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого, а й
науковці інших юридичних вузів України, а також практичні робітники.

До збірника увійшли тези доповідей і повідомлень учених, практикуючих
юристів, представників судових органів, а також аспірантів, здобувачів та сту-
дентів.

Видання адресоване науковим співробітникам, аспірантам, викладачам
юридичних факультетів вищих навчальних закладів, а також працівникам суду,
адвокатури, органів юстиції, практикуючим юристам, іншим особам, які ви-
вчають і застосовують цивільне та господарське законодавство.

УДК 347.15

- © Національний юридичний університет імені
Ярослава Мудрого, 2018
- © Київський регіональний центр Національної
академії правових наук України, 2018
- © Всеукраїнська громадська організація «Асо-
ціація цивілістів України», 2018

Спесівцев Д. С.,
*к.ю.н., старший викладач кафедри
цивільно-правових дисциплін
Східноєвропейського національного університету
імені Лесі Українки*

**ДОСЛІДЖЕННЯ ПРАВОВОГО ТИТУЛУ:
ДОДАТКОВИЙ ІНСТРУМЕНТ ВІЯВЛЕННЯ
ТА ОЦІНКИ ЮРИДИЧНИХ РИЗИКІВ В ОБОРОТІ
НЕРУХОМОГО МАЙНА**

Дослідження правового титулу на об'єкти нерухомого майна є інструментом визначення та оцінки юридичних ризиків, пов'язаних з вчиненням

конкретного правочину з певною нерухомою річчю і являє собою результат розвитку інформаційного компоненту механізмів виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість.

Наразі щонайменше в двох країнах Європи, зокрема у Франції та Бельгії дослідження правового титулу на об'єкт нерухомого майна є обов'язковою частиною юридичного механізму переходу прав на відповідну річ.

Зокрема, невід'ємною частиною роботи французького нотаріуса з підготовки документів для вчинення правочину щодо переходу права власності на нерухомість є одержання витягу, який відображає всю гілку переходів прав на відповідний об'єкт нерухомості протягом останніх тридцяти років [1, с. 57]. Реєстр земель містить інформацію про всі переходи прав власності на об'єкти нерухомого майна, іпотечні кредити, збори та сервітути, що реєструвались з 1956 року [2]. Аналогічна процедура також передбачена юридичним механізмом переходу суб'єктивних цивільних прав на нерухомість в Бельгії. Відповідна інформація міститься в Реєстрі іпотек і відображає відомості про всі речові права, в тому числі права узурфрукту, суперфіцію тощо на відповідний об'єкт, дати їх виникнення та інші відомості [3].

Одержані відомості допомагають встановити наявність або відсутність обставин, що можуть вплинути на законність вчинюваного правочину або сформулювати більш широке уявлення про правовий режим відповідного об'єкта цивільних правовідносин. Більше того, історія переходу титулу безпосереднім чином впливає на умови страхування титулу набувача, зокрема на розмір страхових платежів, що підлягатимуть оплаті, оскільки сигналізує про рівень ризику настання страхового випадку. При цьому дослідженні титулу на об'єкти нерухомого майна не перекладає на державу ризики дефектності в реалізації юридичного механізму переходу прав на нерухомість. Права попередніх власників забезпечуються класичними зобов'язально-правовими та речово-правовими способами захисту, а також страховим захистом – наслідком страхування професійної відповідальності нотаріуса.

Обмеження «глибини» дослідження тридцятирічним строком є результатом кореляції відповідного юридичного інструменту з положеннями законодавства стосовно позовної давності. Зокрема, статтею 2272 Цивільного кодексу Франції встановлюється тридцятирічний строк давності, необхідний для набуття прав на нерухомість [4], а статтею 2262 Цивільного кодексу Бельгії визначено строк позовної давності в тридцять років для дій реального характеру, пов'язаних з недобросовісністю [5].

У світлі викладеного вище стає очевидним, що головна позитивна сторона використання дослідження титулу в цивільному обороті нерухомості полягає в можливості (при високопрофесійному підході) комплексної оцін-

ки юридичних та економічних ризиків й наділенні набувача правом прийняти рішення в залежності від одержаного результату.

У той же час необхідні умови його максимально ефективного використання варто тезово розглянути в аспекті вітчизняних правових реалій.

1. Нормативні передумови. Положення чинного цивільного законодавства України не передбачають обов'язковості проведення дослідження титулу на об'єкт нерухомого майна в ході реалізації механізмів виникнення, переходу та припинення речових прав на нього.

Поряд із цим, наразі в Україні активно розвивається концепція відкритості інформаційних баз, в яких містяться відомості про об'єкти нерухомого майна, речові права на них та їх обтяження. З 2014 року в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» з'явилося положення, відповідно до якого інформація про зареєстровані права та їх обтяження, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, є відкритою та загальнодоступною (частина перша статті 28). При цьому частиною третьою наведеної статті Закону передбачається надання доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно окремим органам державної влади та місцевого самоврядування у зв'язку із здійсненням ними повноважень, визначених законом, а також адвокатам [6]. Це створює необхідні правові передумови для проведення адвокатами, які мають доступ до зазначеного Реєстру, дослідження титулу на об'єкти нерухомого майна.

2. Інформаційна складова проведення дослідження титулу на об'єкт нерухомого майна визначається доступністю інформації, необхідної для всебічної оцінки юридичних ризиків, пов'язаних з трансфером прав. Однак саме в цій частині вітчизняна правова система стикається з певними факторами, що не дозволяють ефективно використовувати досліджуваний нами юридичний інструмент.

Першим фактором виступає відсутність уніфікованої інформаційної системи, що містить відомості про об'єкти нерухомого майна, виникнення, перехід та припинення прав на них та юридичні факти, що стосуються нерухомості. До 01 січня 2013 року земельні ділянки та речові права на них реєструвались в Державному реєстрі земель органами земельних ресурсів. Реєстрація прав на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельних ділянках, проводилась комунальними підприємствами бюро технічної інвентаризації в Реєстрі прав власності на нерухоме майно. У свою чергу, правочини з нерухомістю реєструвались в Державному реєстрі правочинів нотаріусами при їх посвідченні. Реєстрацію іпотек нотаріуси проводили в Державному реєстрі іпотек, а державну реєстрацію обтяжень речових прав

на нерухоме майно – в Єдиному реєстрі заборон відчуження об’єктів нерухомого майна.

Незважаючи на те, що наразі Реєстр прав власності на нерухоме майно, Єдиний реєстр заборон відчуження об’єктів нерухомого майна та Державний реєстр іпотек є невід’ємною архівною складовою частиною Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, доступ до окремих відомостей, що містять інформацію про історію переходу титулу залишаються обмеженими. Зокрема, відомості Державного реєстру земель в частині архівних записів про права на земельні ділянки перебувають за межами відкритого доступу. У свою чергу доцільність доступу до інформації Державного реєстру правочинів залишається до кінця не визначеною. З одного боку, його відсутність протягом останніх п’яти років не породжує критичних проблем, а з іншого – до сих пір зустрічаються випадки, коли правочин із земельною ділянкою було вчинено в проміжок час з 2009 по 2013 рік, однак набувач не одержав новий державник акт, або на його документах відсутня відмітка органів земельних ресурсів про перехід прав на ділянку. Так само в практиці зустрічаються випадки, коли 01 січня 2013 року укладено договори про перехід права власності, однак відомості про нового власника не зафіксовані в Реєстрі прав власності на нерухоме майно.

Другим фактором виступає відсутність необхідного обсягу інформації, до якої існує доступ. Зокрема, неоцифрованими залишаються відомості про об’єкти нерухомого майна, що містяться на паперових носіях в бюро технічної інвентаризації. Із введення в експлуатацію у 2003 році Реєстру прав власності на нерухоме майно він містив лише відомості про підставу виникнення права, власне право, що виникало, відомості про об’єкт нерухомого майна. У той же час електронні копії відповідних документів у зазначеному Реєстрі не містяться. Разом із тим можливість суду захищати порушене право в разі поважності причин пропуску строку позовної давності забезпечена частиною п’ятою статті 267 Цивільного кодексу України [7], підкреслює важливість доступу до відповідної інформації.

Більше того, всупереч імперативній нормі стосовно виготовлення державними реєстраторами та нотаріусами як спеціальними суб’єктами електронних копій документів, що долучаються до реєстраційної справи, та їх розміщення у відповідному розділі Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, що з’явилась у 2013 році ця вимога не завжди виконувалась відповідними суб’єктами, що визнає і Міністерство юстиції України [8].

Узагальнюючи викладене вище, необхідно констатувати, що дослідження титулу на об’єкт нерухомого майна є ефективним інструментом визначення юридичних ризиків, пов’язаних з набуттям прав на відповідну річ.

При цьому його використання юридичними фірмами та адвокатами в якості додаткового сервісу, що не є обов'язковою процедурою механізму переходу прав на об'єкт нерухомого майна, в цілому здатне спричинити позитивний вплив на цивільний оборот нерухомості, зокрема, покращити його стабільність шляхом зменшення негативних проявів, стимулювати учасників правовідносин до квалідації допущених дефектів, підвищити інвестиційну привабливість ринку нерухомості шляхом створення додаткових інструментів комплексної оцінки ризиків понесення втрат та визначення їх розміру. Поряд із цим ефективне функціонування досліджуваного інструменту в Україні безпосередньо залежить від наявності оперативного доступу до відповідної інформації. До тих пір, доки існуючі інформаційні системи не передбачатимуть можливості звернення до відомостей про історію трансферу прав у межах строків позовної давності, а важлива інформація існуватиме у формі, відмінній від електронних копій документів, ефективність використання дослідження титулу як інструменту визначення юридичних ризиків залишатиметься невисокою.

Література:

1. Jérôme Gertler France. *Deloitte Legal Handbook for Real Estate Transactions*. 2017. P. 54–62.
2. Ease of doing business in France. URL: http://www.doingbusiness.org/en/data/exploreconomies/france#DB_rp (access date: 10.10.2018).
3. Ease of doing business in Belgium. URL: http://www.doingbusiness.org/en/data/exploreconomies/belgium#DB_rp (access date: 10.10.2018).
4. Code civil des Français: loi France du 21 mars 1804 (version consolidée au 2 mars 2017). URL: <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?cidTexte=LEGITEXT000006070721> (date d'appel: 10.10.2018).
5. Code civil: loi Belge du 21 mars 1804 N 1804032155. – Livre III: Manières dont on acquiert la propriété – Titre III à V (art. 1101–1581) (mise à jour le 6 avril 2012). URL: http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/loi_a1.pl?DETAIL=1804032135%2FF&caller=list&row_id=1&numero=6&rech=14&cn=1804032135&table_name=LOI&nm=1804032155&la=F&dt=CODE+CIVIL&language=fr&fr=f&choix1=ET&choix2=ET&fromtab=loi_all&trier=promulgation&chercher=t&sql=dt+contains+%27CODE%27%26+%27CIVIL%27and+actif+%3D+%27Y%27&tri=dd+AS+RANK+%imgcn.x=39&imgcn.y=7#Art.2262bis (date d'appel: 10.10.2018).
6. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952 – IV. *Відом. Верхов. Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553 (зі змінами).
7. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV. *Відом. Верхов. Ради України*. 2003. №№ 40–44. Ст. 356 (із змінами).

8. Типові помилки, які виникають під час державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а також державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань: матеріали спільної робочої групи Міністерства юстиції України та Нотаріальної палати України, 2017. URL: <https://minjust.gov.ua/files/general/2018/03/03/20180303102151-47.docx> (дата звернення: 21.10.2018).