

ПРАВОВА ПРИРОДА ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ЯК ЮРИДИЧНОГО ФАКТУ В МЕХАНІЗМІ ДИНАМІКИ РЕЧОВИХ ПРАВ

Гудима М. М.,

кандидат юридичних наук, доцентка,

докторантка кафедри цивільного права

Навчально-наукового юридичного інституту

ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника»

ORCID ID: 0000-0001-6242-3445

У даній науковій публікації здійснено спробу з'ясувати правову природу державної реєстрації як юридичного факту в механізмі динаміки речових прав. Проведено критичний аналіз позицій прихильників визнання за державною реєстрацією правостановлюючого характеру та поглядів науковців-прибічників виконання державною реєстрацією функції підтвердження, легалізації вже встановлених прав. Проаналізовано законодавчий підхід до відповідної проблематики, в якому виявлено неузгодженість нормативних положень щодо місця та значення державної реєстрації в механізмі динаміки речових прав. Корінь усіх різногось та неузгодженостей бачиться в бажанні чітко зайняти позицію щодо виконання державною реєстрацією суто однієї функції: чи то правостановлюючої, чи то правопідтверджуючої, тоді як можливість одночасного виконання цих двох функцій практично не розглядалася.

Обґрунтовано, що юридична природа державної реєстрації виявляється досить неоднорідною. Якщо говорити про речово-правове значення акта державної реєстрації, то для сторін договору чи інших безпосередніх учасників відносних правовідносин, спрямованих на перехід речового права на нерухомість, вона матиме правопідтвердуюче значення, а для третіх осіб в абсолютних правовідносинах – правостановлююче, забезпечуючи доведення даного факту до їхнього відома. Якщо ж розглядати державну реєстрацію під кутом зору динаміки процесу переходу речового права, визначати її роль у даному механізмі, то це – завершальний юридичний факт в юридичному складі, який тягне за собою виникнення в нового правоволодільця відповідного права.

У публікації підкреслено, що, надаючи державній реєстрації значення завершального юридичного факту в юридичному складі, що спричиняє перехід речового права, все ж не слід змішувати акценти й розглядати його пріоритетним юридичним фактом у порівнянні з іншими. Реєстрація речових прав, хоч і має обов'язковий характер, проте є вторинною в механізмі переходу права власності та інших речових прав на нерухоме майно, адже втрачає будь-який сенс і абсолютно неможлива без настання інших юридичних фактів, у тому числі – укладення договору (реального чи консенсуального).

Ключові слова: державна реєстрація, юридичний факт, правопідтвердуюче та правостановлююче значення, динаміка речових прав.

Постановка проблеми. Аналіз вітчизняного законодавства свідчить, що державна реєстрація визнається обов'язковим елементом порядку набуття, переходу та припинення речових прав на нерухоме майно, тим самим законодавець надає їй статусу особливого юридичного факту. І хоча в цивілістиці проблема сутності та значення державної реєстрації не є новою, а становить предмет широкого обговорення, наразі поспішно констатувати вичерпаність усіх дискусійних питань вказаної тематики. Приміром, одне із цікавих та до кінця не вирішених запитань у межах проведених досліджень становить визначення правової природи державної реєстрації саме як юридичного факту в механізмі динаміки речових прав.

Видається, що розв'язання вказаної проблеми має не лише суто теоретичний ракурс, а й практичне спрямування, адже проблема визначення місця державної реєстрації в механізмі динаміки речових прав фактично впирається в питання щодо визначення моменту набуття права власності, що своєю чергою має першорядне значення для цивільних правовідносин, оскільки саме з цього моменту набувач зможе реалізувати всю повноту правомочностей власника, в цей момент на нього переходить і тягар утримання майна (ст. 322 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України), і ризик випадко-

вого знищення та випадкового пошкодження (псування) майна (ст. 323 ЦК України). Наявність різних підходів до вирішення наведених питань потребує свого розв'язання, зокрема шляхом дослідження правової природи юридичного факту державної реєстрації речових прав.

Справедливо відзначити, що окремі проблемні питання у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно часто виступали предметом наукових розвідок і українських, і зарубіжних учених, таких як: Н.В. Майка, М.М. Дякович, Р.А. Майданик, Т.В. Малярчук, С.О. Слободянюк, І.А. Спасибо-Фатєєва, Д.С. Спесівцев, В.В. Степаненко, Г.Г. Харченко, В.В. Чубаров, С.І. Шимон, А.В. Швабауер, Н.Ю. Шеметова, Ю.М. Юркевич та ін. Однак чималий науковий інтерес до піднятої проблематики не ознаменувався цілісним єдиним підходом до вирішення проблеми правової природи державної реєстрації та її місця в механізмі динаміки речових прав. У зв'язку з цим існує нагальна теоретична та практична затребуваність у здійсненні науково обґрунтованого аналізу юридичного складу, що веде до переходу права власності на нерухоме майно та визначення місця, відведеного в ньому державній реєстрації.

Мета статті полягає в з'ясуванні правової сутності державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на підставі аналізу наукових позицій та чинного законодавства, а саме визначення її правової природи та з'ясування місця і ролі в механізмі переходу права власності чи іншого речового права.

Виклад основного матеріалу. Аналіз положень вітчизняного законодавства дає можливість переконатися, що акт реєстрації в цілому ряді випадків відіграє роль елемента юридичного складу переходу права власності та інших речових прав. Наприклад, у разі переходу права власності на майно від засновників до новоствореної юридичної особи необхідним є елемент реєстрації, адже юридична особа вважається створеною з дня її державної реєстрації (ч. 4 ст. 87 ЦК України); аналогічно для переходу права власності під час реорганізації юридичних осіб у формі злиття, поділу, виділу, перетворення необхідна державна реєстрація новостворених виниклих юридичних осіб, у формі приєднання – внесення до єдиного державного реєстру юридичних осіб запису про припинення діяльності приєднаної юридичної особи (ч. 4–8 ст. 4 ЗУ «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань» [1]). Для переходу права власності на майно, що залишилось після задоволення вимог кредиторів, під час ліквідації юридичної особи від останньої до її учасників (ч. 12 ст. 111 ЦК України) необхідним є внесення запису про ліквідацію юридичної особи в єдиний державний реєстр юридичних осіб. Нарешті, для переходу права власності та інших речових прав на нерухоме майно потрібна реєстрація переходу, адже ч. 1 ст. 182 ЦК України встановила, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.

В останньому випадку очевидним стає те, що різниця в правових режимах речей (рухомих і нерухомих) впливає на структуру юридичного складу – підстави переходу права власності на них. Видається, що для нерухомого майна без акту реєстрації цей склад буде незавершеним і у правонабувача нерухомості не виникне право власності. Однак щодо значення державної реєстрації в цивілістичній доктрині виникла жвава дискусія з приводу того, що саме спричиняє запис у реєстрі: створює право на нерухому річ чи всього лише підтверджує те право, яке вже виникло з правочину чи іншого юридичного факту?

Ряд науковців дотримується позиції визнання за державною реєстрацією правовстановлювального характеру. Зосібна І.А. Спасибо, В.В. Чубаров, Н.В. Майка прямо зазначають, що процес державної реєстрації має правовстановлювальне значення [2, с. 12; 3, с. 42–51; 4, с. 43–45]. Прихильником вказаної концепції виступає і П.В. Крашенінніков, який зауважує, що державна реєстрація має не технічне, а юридичне, правостворююче значення [5, с. 4]. Р.С. Бевзенко пише, що «права, визнані законодавцем такими, що підлягають державній реєстрації, виникають з моменту реєстрації, відзначаючи, що Кодекс чітко і недвозначно прийняв точку зору, відповідно до якої державна реєстрація є не просто доказом існування права, а юридичним фактом, що породжує право. Науковець використовує формулу: є реєстрація – є права, немає реєстрації – немає прав» [6, с. 31–40].

Друга ж когорта науковців виступає прихильниками концепції, за якої державна реєстрація виконує функцію підтвердження, легалізації вже встановлених прав і є правопідтверджуючим юридичним фактом. А.В. Швабауер зазначає, що «акт державної реєстрації є адміністративним актом легалізуючого характеру щодо об'єктів реєстрації (прав, правочинів, обтяжень), оскільки з моменту державної реєстрації за загальним правилом виникає визнане державою право, обтяження, правовідносини з реєстрованого правочину» [7, с. 8]. Цікавими є доводи К.І. Скловського, що не держава дарує нам приватні права, а тільки інші приватні особи. Тому «визнання» державою права – це не більше, ніж виконання вимог обороту. Невипадково занадто прискіпливих реєстраторів дозволено спонукати до реєстрації через суд. Така судова вимога про реєстрацію є приватноправовою, а не публічною природою самої системи реєстрації» [8, с. 416].

М. М. Дякович, Ю. М. Юркевич стверджують, що якщо надати державній реєстрації правовстановлювального характеру, то це знівелює низку засад цивільного законодавства і свободу договору, а також суперечитиме вимогам ЦК України, оскільки не зважатиме на правовідносини, що виникли до моменту державної реєстрації [9, с. 72–78]. Державна реєстрація має лише правопідтверджуюче (декларативне) значення; підставою набуття права власності на нерухомість є не державна реєстрація, а дії сторін, – пише М. Б. Жужжалов [10, с. 105]. Н. Ю. Шеметова стверджує, що «в традиційну конструкцію цивільно-правових договорів був включений новий елемент – «визнання і підтвердження державою прав на нерухоме майно та угод з ним». Дане формулювання передбачає, що права на нерухомість і правочини з нею вже існують на момент їх державної реєстрації. Остання лише констатує, «зміцнює» їх» [11, с. 98].

Аналіз нормативного підходу до змісту реєстрації, який розглядає її як офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень») [12], доводить Д. С. Слесівцева висновку, що відповідні обставини (юридичні факти набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно) мають місце до моменту реєстрації, а сама реєстрація лише фіксує їх та робить загальновизнаними і обов'язковими для всіх учасників цивільного обороту [13, с. 107]. Водночас ЦК України встановлює, що якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації (ч. 2 ст. 331 ЦК України), що викликає здивування в ракурсі вищезгаданої норми Закону. У разі системного тлумачення вказаних норм може скластися враження, що виникнення чи перехід права власності повинні вже відбуватися до їх реєстрації, водночас державна реєстрація є підставою та моментом виникнення відповідного права. Не зрозуміло тільки, коли саме виникає чи переходить право власності: до реєстрації чи в момент такої? Вказана законодавча лексика може сприйматися як використання законодавцем різних фактів – виникнення, перехід і припинення права власності та їх підтвердження, хоча, як відзначає І. В. Спасибо-Фатєєва, очевидно, що законодавець саме цього і прагнув уникнути, пропонуючи «накладення» цих фактів один на одного з виникненням їх єдності [14, с. 152].

Проблема вказаних різноголось та неузгодженостей бачиться в бажанні дослідників чітко зайняти позицію щодо виконання державною реєстрацією суто однієї функції: чи то правовстановлюючої, чи то правопідтверджуючої, тоді як мало ким розглядається можливість одночасного виконання цих двох основних її функцій. Ми солідарні з І. В. Спасибо-Фатєєвою з приводу багатовекторності реєстрації, різноманітності її призначення та правових наслідків [14, с. 147]. Отже, вирішення проблеми правовстановлюючого або правопідтверджуючого значення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно знаходиться в зовнішньому та внутрішньому вимірах правовідносин. Останню тезу слід розтлумачити в ключі різноплосинності відносин з досліджуваного переходу речового права, адже можна виділити дві групи відносин: 1) відносного характеру між чітко визначеними учасниками правовідносин, які відбуваються для досягнення мети – переходу речового права (наприклад, між сторонами договорів, спрямованих на перехід права власності); 2) абсолютного характеру між володільцем абсолютного права та всіма пасивно зобов'язаними третіми особами, в тому числі й тими, які забезпечують інтереси суспільства (приміром, нотаріусами).

Отже, в аспекті внутрішніх правовідносин попереднього правоволодільця та правонаступника (скажімо, сторін договору) визначним для їх встановлення є вольовий аспект (домовленість, спрямованість воль учасників на досягнення спільної мети – забезпечення переходу права власності чи іншого речового права, що передбачає погодження сторонами всіх істотних умов договору для консенсуальних договорів або для реальних – ще й вчинення фактичних дій, приміром, передача речі). Тобто у внутрішніх (відносних) правовідносинах, за загальним правилом, досліджуваний перехід зумовлюється вольовим моментом, реалізованим за допомогою певних цивільно-правових підстав у рамках відповідного способу правонабуття. «Виникнення правового титулу у власника відбувається до державної реєстрації, але при цьому такий титул через те ж розмежування реальних і консенсуальних правочинів може виникати або в момент укладення договору (у разі консенсуального договору), або в момент передачі речі, що слідує за укладенням договору (у разі реального договору)», – акцентує Д. С. Слесівцев [13, с. 108]. Проте відзначимо, що законодавець не завжди пов'язує момент переходу речового права у відносинах між безпосередніми учасниками саме з вольовим моментом, адже видається, що не він має принципове значення за похідних способів правонабуття, а ознака базування, залежності прав нового володільця від прав попередника. Тобто існує різноманіття нормативних підходів до визначення моменту досліджуваного переходу у внутрішніх відносинах, що є визначальним для його здійснення.

Закцентуємо на тому, що у вказаних відносних правовідносинах речове право виступатиме їхнім об'єктом, як тим благом, на досягнення якого спрямовуються дії учасників, а перехід указанного права – метою правовідносин.

Продовжуючи думку, відзначимо, що вищевказаний момент переходу у внутрішніх відносинах сторін, хоча і має першорядне значення, оскільки повинен відбутися до моменту державної реєстрації, все ж не є вирішальним. Реєстроване право чи його обтяження з'являються тільки тоді, якщо держава в порядку відповідної процедури з цим погодиться (легалізує, підтвердить), офіційно визнавши їх. З точки зору мети, яку ставили перед собою учасники потенційних правовідносин власності, державна реєстрація не змінює природу тих правовідносин, які вони створюють, проте без реєстрації вони все ж виникнути не можуть. Це означає, що право на нерухомість виникло, наприклад, у момент передачі речі за договором, а вже виникле право підлягає державній реєстрації, яка у свою чергу забезпечить публічну достовірність цього права [15, с. 53]. Отже, в ракурсі досліджуваної групи правовідносин державна реєстрація має переважно правопідтверджуюче значення. Свідченням цього є й ч. 2 ст. 12 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [12], яка встановлює, що записи, які містяться в 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.

Вважаємо необхідним здійснити уточнення, що йдеться про правопідтверджуюче значення, а не про визнання державної реєстрації прав на нерухоме майно правопідтверджуючим юридичним фактом. Останнє видається теоретично невірним. Традиційним є правовий постулат, за якого під юридичним фактом розуміється певна життєва обставина, визначена правовою нормою як така, що здатна породити виникнення, зміну чи припинення цивільних прав та обов'язків. Тому за юридичними наслідками, які тягнуть відповідні життєві обставини, вони поділяються на правовстановлюючі, правозмінюючі та правоприпинюючі. Отже, констатуємо, що правопідтверджуючих юридичних фактів у вказаній класифікації немає, що є цілком логічним: юридичний факт не здатен лише підтвердити правовідносини, не зумовлюючи їх виникнення, зміну чи припинення.

Розглянемо іншу групу правовідносин – правовідносини абсолютного характеру, які виникають між володільцем речового права та всіма іншими пасивно зобов'язаними третіми особами. У відношенні до третіх осіб момент переходу речового права на нерухоме майно визначається моментом державної реєстрації і не може вважатися для них таким, що відбувся до реєстрації прав. Державна реєстрація дозволяє оперативно довести момент досліджуваного переходу до відома всіх третіх осіб. Державна реєстрація переходу прав на нерухоме майно має на меті закріпити речове право за новим правоволодільцем, окресливши уповноважену особу в даних правовідносинах абсолютного типу та міру її можливостей і визначивши всіх інших учасників з цього моменту пасивно зобов'язаними. У межах указаних правовідносин речове право виступатиме вже елементом їхнього змісту, а факт державної реєстрації переходу права матиме правовстановлююче значення, адже з ним пов'язуватиметься виникнення певних правомочностей у нового правоволодільця речового права і, відповідно, кореспондуючих їм пасивних обов'язків третіх осіб.

Резюмуємо, що юридична природа державної реєстрації виявляється досить неоднорідною. Якщо говорити про речово-правове значення акта державної реєстрації, то для сторін договору чи інших безпосередніх учасників відносин правовідносин, спрямованих на перехід речового права на нерухомість, вона матиме правопідтверджуюче значення, а для третіх осіб в абсолютних правовідносинах – правовстановлююче, забезпечуючи доведення даного факту до їхнього відома. Якщо ж розглядати державну реєстрацію під кутом зору процесу переходу речового права, визначати її роль у даному механізмі, то – це юридичний факт в юридичному складі, який тягне за собою виникнення в нового правоволодільця відповідного права.

Розкриваючи останній аспект розуміння державної реєстрації (як динамічної категорії), слід навести тезу Н.С. Кузнецової, що державну реєстрацію слід розглядати як невід'ємну складову частину юридичного факту щодо виникнення, зміни або припинення суб'єктивних прав на нерухоме майно (разом з актом волевиявлення уповноважених осіб і закріпленням цього акту в нотаріальній формі) [16, с. 7]. Дійсно, згідно з позицією сучасного законодавця факт укладення правочину ще не призведе до виникнення речового права у набувача, поки воно не буде зареєстроване у встановленому законом порядку. Так, ч. 4 ст. 334 ЦК України чітко вказує на те, що права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають із дня такої реєстрації відповідно до Закону. Схвально розцінює такий законодавчий підхід К.І. Скловський, який пише, що момент виникнення права власності у набувача за договором повинен пов'язуватися лише з державною реєстрацією прав; учений наполягає на імперативності цієї норми, оскільки в протилежному разі руйнуватиметься сам принцип державної реєстрації [17, с. 164].

Така ж ситуація не лише має місце під час переходу права власності за договором, а й у випадках набуття права власності на майно в порядку спадкового правонаступництва. Серед юристів-практиків переважає думка, що до моменту державної реєстрації спадщини спадкоємець вважається

таким, що прийняв спадщину (має право на спадщину), але не є власником відповідної нерухомої речі [18, с. 95]. Розгорнуто висловила таку позицію Л.В. Козловська, яка дійшла висновку, що право на спадщину як майнове право виникає з часу прийняття спадщини – вчинення спадкоємцем правочину прийняття спадщини, а також за сукупністю умов, установлених законодавцем для спадкування в порядку спадкової трансмісії (ст. 1276 ЦК). На її думку, це не суперечить положенням законодавства, згідно з якими право власності на об'єкти нерухомого майна в порядку спадкування виникає з моменту державної реєстрації цього майна, адже йдеться про різні майнові права: у першому випадку набувається право на спадщину в цілому (об'єкт спадкування), а в другому – право власності на об'єкт нерухомого майна. У разі смерті спадкоємця, який прийняв спадщину, але не одержав свідоцтва про право на спадщину (ст. 1296, 1297 ЦК) та (або) не здійснив його державної реєстрації, право на набутої спадщину входить до складу спадщини, що відкрилась [19, с. 151].

Надаючи державній реєстрації значення завершального юридичного факту в юридичному складі, що спричиняє перехід речового права, все ж не слід зміщувати акценти і розглядати його пріоритетним юридичним фактом у порівнянні з іншими. Така постановка проблеми змістить центри тяжіння, зменшуючи роль диспозитивності як споконвічно притаманної цивільному праву характеристики, знівелює можливість учасників цивільних правовідносин самостійно їх врегульовувати, набуваючи цивільні права своєї волею і у своєму інтересі, й необґрунтовано підвищить роль державно-владного регулювання цивільно-правових відносин, спричинивши відхід від класичних засад цивільного судочинства. Принагідно процитуємо Й.О. Покровського, що «вона (держава) не наказує приватній особі стати власником, спадкоємцем або вступити в шлюб, все це залежить від самої приватної особи або декількох приватних осіб (контрагентів за договором); але державна влада буде охороняти те ставлення, яке буде встановлено приватною волею» [20, с. 39]. Тобто держава в особі компетентних органів шляхом реєстрації самостійно не створює права між приватними особами, вона тільки може надати їм юридичну силу.

Реєстрація речових прав хоч і має обов'язковий характер, проте є вторинною в механізмі переходу права власності та інших речових прав на нерухоме майно. Це і демонструє нормативний підхід до реєстрації, який розглядає її як офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни та припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ст. 2 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [12]). Звідси слідує логічний висновок, що відповідні обставини (юридичні факти набуття, зміни або припинення прав) мають місце до моменту реєстрації, а сама реєстрація фіксує їх та робить загальноновизнаними й обов'язковими для всіх учасників цивільного обороту. З огляду на це державна реєстрація речових прав, зокрема права власності в разі його переходу фіксує факт переходу, а перехід є наслідком юридичного факту [13, с. 107].

Вважаємо, що виходячи з існуючих теоретичних догм із приводу розуміння категорії «юридичний факт», реєстрацію речових прав на нерухомість все ж слід вважати юридичним фактом, таким, що носить завершальний характер у системі юридичних фактів, які ведуть до виникнення, зміни чи припинення речового права на нерухоме майно, однак слід у даному випадку говорити про умовний поділ юридичних фактів: безпосередню підставу виникнення, зміни чи припинення права власності й похідний юридичний факт – саму реєстрацію такого виникнення чи переходу. Як зазначає І.А. Спасибо-Фатєєва: «Звичайно, ніхто не заперечуватиме, що виникнення, перехід та припинення прав відбуваються на підставі правочинів. Це впливає зі ст. 11 ЦК України, адже відповідно до ст. 202 ЦК України правочином є дія (дії) особи (осіб), спрямована на набуття, зміну (наприклад, обмеження права чи, навпаки, збільшення обсягу правомочностей) або припинення прав та обов'язків. Однак навряд чи вдасться зареєструвати право без того, аби не вдатися до підстав його набуття, бо ці моменти тісно пов'язані між собою» [2, с. 10]. Тому в ключі останньої тези не можемо погодитися з позицією дослідників, які зауважують, що у зв'язку з тим, що відповідні права виникають у момент державної реєстрації, втрачається сенс поділу договорів на реальні та консенсуальні [21, с. 111].

Державна реєстрація хоч і є завершальним фактом у механізмі набуття, переходу чи припинення речового права на нерухомість, однак має похідний характер, адже втрачає будь-який сенс і абсолютно неможлива без настання інших юридичних фактів, у тому числі укладення договору (реального чи консенсуального). Звісно ж, про самостійний характер юридичного факту – реєстрації речового права як такої обставини, що сама в силі спричинити перехід права власності, не йдеться. Тому не можемо погодитися з І.В. Спасибо-Фатєєвою щодо визнання державної реєстрації самостійним юридичним фактом, здатним спричинити правові наслідки [22, с. 12].

Висновки. Резюмуємо, що юридична природа державної реєстрації є досить неоднорідною. Якщо говорити про речово-правове значення акта державної реєстрації, то для сторін договору чи інших безпосередніх учасників відносних правовідносин, спрямованих на перехід речового права на

нерухомість, вона матиме правопідтверджуюче значення, а для третіх осіб в абсолютних правовідносинах – правововстановлююче, забезпечуючи доведення даного факту до їхнього відома. Отже, не потрібно чітко займати позицію щодо виконання державною реєстрацією суто однієї функції: чи то правовстановлюючої, чи то правопідтверджуючої, слід глянути на проблему в спектрі різноплоскощності відносин, що виникають у зв'язку з переходом речових прав, і тоді стає очевидною можливість одночасного виконання цих двох функцій. Якщо ж розглядати державну реєстрацію під кутом зору динаміки процесу переходу речового права, визначати її роль у даному механізмі, то це – завершальний юридичний факт у різних юридичних складах, що формуються між учасниками відносин досліджуваного переходу в межах відповідного способу правонабуття.

Hudyma M. Legal nature of state registration as a legal fact in the mechanism of dynamics of property rights

This scientific publication attempts to clarify the legal nature of state registration as a legal fact in the mechanism of the dynamics of property rights. There has been made a critical analysis of the viewpoint of supporters of the recognition of the right-establishing character of the state registration and the viewpoint of scholars who consider that the state registration has the function of confirmation, legalization of already established rights. The legislative approach to the relevant issues, which reveals the inconsistency of regulations on the place and importance of state registration in the mechanism of the dynamics of property rights is analyzed. The root of all disagreements and inconsistencies is seen in the desire to take a clear position that the state registration performs only one function: either statutory or confirmatory, while the possibility of simultaneous performance of these two functions was not practically considered.

It is substantiated that the legal nature of state registration is quite heterogeneous. If we talk about the property and legal significance of the act of state registration, then for the parties to the contract or other direct participants in the relative legal relationship aimed at the transfer of property rights to real estate, it will have a confirmatory value, and for third parties in absolute legal relations it will be of legal significance, providing a proof of this fact known. If we consider the state registration from the point of view of the dynamics of the process of transfer of property rights, to determine its role in this mechanism, it is the final legal fact in the legal structure, which entails the emergence of a new right holder.

The publication emphasizes that giving state registration the importance of the final legal fact in the legal structure that causes the transition of property right we should not, however, shift the emphasis and consider it a priority legal fact in comparison with others. Although the registration of property rights is mandatory, it is secondary to the mechanism of transfer of ownership and other property rights to real estate, because it loses any sense and is absolutely impossible without the occurrence of other legal facts, including – the conclusion of a contract (real or consensual).

Key words: state registration, legal fact, legal structure, right-confirming and right-establishing value, dynamics of property rights.

Література:

1. Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань : Закон України. *Відомості ВР України*. 2003. № 31–32. Ст. 263.
2. Спасибо І.А. Набуття права власності в цивільному праві України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 «Цивільне право і цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право»; Національної академії правових наук України. Київ, 2009. 18 с.
3. Чубаров В.В. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним. *Закон. Недвижимость: сделки*. 1999. № 5. С. 42–51.
4. Майка Н.В. Реєстрація речових прав на чужу нерухомість як юридичний факт. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2017. № 4. С. 43–45.
5. Крашенинников П.В. Правовая основа сделок с недвижимостью. *Библиотечка Российской газеты*. 1998. Вып. 21. С. 4–5, 31–42.
6. Бевзенко Р.С. Принципиальные положения статьи 8.1 Гражданского кодекса РФ о государственной регистрации прав на имущество. *Закон*. 2015. № 4. С. 31–40.
7. Швабауэр А.В. Государственная регистрация прав, обременений прав и сделок в гражданском обороте недвижимого имущества : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.03 «Гражданское право; предпринимательское право; семейное право; международное частное право». Санкт-Петербург : Санкт-Петербургский государственный университет, 2011. 227 с.

8. Скловский К.И. Собственность в гражданском праве : монография. 5-е изд., перераб. Москва : Статут, 2010. 893 с.
9. Дякович М.М. Питання реалізації порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: правові аспекти та проблемні питання. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2012. № 4. С. 72–78.
10. Жужжалов М.Б. Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права : сборник статей. Москва : Статут, 2013. 336 с.
11. Шеметова Н.Ю. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним: возникновение права. *Адвокат*. 2014. № 4. С. 25–31.
12. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-ІУ. *Відомості ВР України*. 2004. № 51. Ст. 553.
13. Спасівцев Д.С. Співвідношення юридичних фактів і титулів власності в обороті нерухомості. *Jurnalul juridic national: teorie și practică*. 2016. Decembrie. С. 105–110.
14. Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права : сборник статей. Москва : Статут, 2013. 336 с.
15. Подшивалов Т.П. Критерии соотношения вещных и обязательственных исков. *Государство и право*. 2015. № 1. С. 49–56.
16. Науково-практичний коментар до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (станом на 1 жовтня 2012 р.) / за ред. Н.С. Кузнецова, П.Ф. Кулініч, Р.А. Майданик. Київ : Проект «Локальні інвестиції та національна конкурентоспроможність», 2012. 101 с.
17. Скловский К.И. Применение гражданского законодательства о собственности и владении. Практические вопросы. М о с к в а : Статут, 2004. 365 с.
18. Гвоздик П.О., Бородовський С.О. Проблеми позову про визнання права власності на нерухоме майно, що входить до складу спадщини. *Часопис цивільного і кримінального судочинства*. 2013. № 1 (10). С. 92–103.
19. Козловська Л.В. Співвідношення понять спадкування та набуття права власності в порядку спадкування. *Часопис цивільного і кримінального судочинства*. 2013. № 1 (10). С. 143–151.
20. Покровский И.А. Основные проблемы гражданского права. Москва : Статут, 1998. 353 с.
21. Суханов Е.А. О видах сделок в германском и в российском гражданском праве. *Вестник гражданского права*. 2006. № 2. С. 5–26.
22. Спасибо-Фатеева И.В. Проблемы государственной регистрации прав и сделок. *Мала енциклопедія нотаріуса*. 2004. № 3. С. 7–12.