

УДК 347.214.2:347.136

DOI <https://doi.org/10.32782/chc.v057.2025.10>

Перейман В'ячеслав Юрійович,

здобувач вищої освіти

Міжнародного гуманітарного університету

ORCID ID: 0009-0001-3574-7062

ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ МАЙНОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ДОГОВОРІВ ЩОДО РОЗПОРЯДЖЕННЯ МАЙНОВИМИ ПРАВАМИ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

Постановка проблеми. Питання захисту прав інвесторів є вкрай актуальним в Україні, особливо в період воєнного стану та необхідності стимулювання економіки в кризових умовах. Актуальність теоретичних та процедурних питань реєстрації майнових прав на нерухоме майно підтверджується неодноразовими рекомендаціями та роз'ясненнями, що надаються органами, пов'язаними із здійсненням реєстрації та будівельною сферою, а також кількістю звернень за роз'ясненнями до практикуючих юристів як девелоперами, так й інвесторами будівництва.

Таким чином, вважаємо актуальним для наукового осягнення цивільно-правових відносин в сфері здійснення та розпорядження майновими правами на нерухоме майно, а **метою** даного дослідження є визначення особливостей правового регулювання та практики правозастосування в сфері реєстрації майнових прав на нерухоме майно та договорів щодо розпорядження майновими правами на нерухоме майно.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Наявні прогалини та невирішені питання у цивільному, господарському та адміністративному законодавстві та юридичній практиці щодо процедур здійснення державної реєстрації майнових прав на нерухоме майно та договорів щодо розпорядження майновими правами на нерухоме майно та наслідків порушення законодавчих вимог зумовлюють актуальність наукових досліджень у даному напрямку. Проблематиці правового регулювання особливостей державної реєстрації майнових прав на нерухоме майно та договорів щодо розпорядження майновими правами на нерухоме майно присвячені нещодавні роботи таких дослідників як О. Бунякіна, В. Малютяк, А. Мельник, І. Непом'ящая, В. Павлова, Д. Спесівцев, Г. Трипильський. Однак, аналіз вищезазначених досліджень лише підтверджує актуальність питань проблематики теми та появу значного коли-

питань теоретичного та практичного характеру, які залишаються нагальними для осмислення або набувають додаткової актуальності в умовах зміни законодавства та формування нової правозастосовчої практики.

Виклад основного матеріалу. Правова природа державної реєстрації є досить неоднорідною, що неодноразово відмічалось в юридичній літературі [5, с.49; 18, с.107], а методологічні та процедурні моменти державної реєстрації регулюються широким колом юридичних норм, що застосовуються в різних сферах суспільного життя.

Під державною реєстрацією (пізньолат. *registratio* – внесення до списку, переліку) в юридичній науці розуміють письмовий запис або фіксацію іншим чином фактів, явищ, відомостей чи певних матеріальних об'єктів з метою їх державного обліку та контролю, засвідчення дійсності і надання їм законного (легітимного) статусу [3, с. 162]. Державна реєстрація також розглядається як засвідчення факту появи, зміни чи припинення суб'єкта права шляхом внесення відповідних записів до Єдиного державного реєстру та здійснення державного обліку і контролю за законністю вищевказаних дій [12, с. 200].

І. Спасибо-Фатєєва виділяє наступні об'єкти державної реєстрації:

- право на об'єкт (наприклад, право власності та інші речові права, право інтелектуальної власності);
- сам об'єкт-майно (автомобіль, судно), цінні папери, майнове право (наприклад, право на частку в статутному капіталі);
- інші неоднорідні об'єкти, що підлягають державній реєстрації, такі як застава; рішення власника про припинення юридичної особи; вихід з ТОВ [13].

Ю. Фетько зазначає, що державній реєстрації за чинним законодавством підлягають юридичні особи незалежно від організаційно-правової

форми, форми власності та підпорядкування, їхня символіка (у випадках, передбачених законом), громадські формування, що не мають статусу юридичної особи, та фізичні особи – підприємці; акти цивільного стану; речові права на нерухоме майно та їх обтяження; рухоме майно та його обтяження; друковані засоби масової інформації [18, с. 107].

Слід відзначити, що будь-який перелік об'єктів державної реєстрації не є вичерпним, а враховуючи вищезазначене можна виділити наступні види об'єктів державної реєстрації:

- одноосібні та колективні суб'єкти права зі спеціальним статусом (наприклад, господарчі суб'єкти, суб'єкти-платники єдиного податку тощо);
- об'єкти матеріального світу з особливим призначенням або соціальною значущістю їх використання (наприклад, лікарські або транспортні засоби);
- юридичні факти (наприклад, акти цивільного стану);
- права суб'єктів та їх обтяження (наприклад, право власності на нерухоме майно або права інтелектуальної власності);
- інші об'єкти, державна реєстрація яких або прав на які, передбачена законодавством.

Слід також відрізнити обов'язок державної реєстрації та можливість такої реєстрації, адже в законодавстві зустрічаємо норми щодо обов'язковості державної реєстрації суб'єктів підприємницької діяльності як передумови законного здійснення підприємницької діяльності. В той же час суб'єкт права може мати право на державну реєстрацію певного об'єкта з метою надання додаткового захисту права на даний об'єкт, недопущення перепон у здійсненні прав на такий об'єкт, полегшення доказування тощо. До таких випадків належить реєстрація шлюбу, адже не існує жодних обов'язків державної реєстрації сімейних відносин, а проживання однією сім'єю може бути свідомо незареєстрованим в органах реєстрації цивільного стану.

Враховуючи той факт, що для здійснення державної реєстрації необхідні відповідні дії державних органів, державна реєстрація може розглядатися як юридичний факт або як процедура здійснення дій державного реєстратора як суб'єкта публічної влади. В. Джафарова вважає, що слід відмежовувати юридичний факт державної реєстрації речового права від процедури державної реєстрації, адже у першому випадку виникають приватноправові відносини, у другому – публічно-правові, що в свою чергу зумовлює різницю

при визначенні методів правового регулювання та у випадку встановлення судової юрисдикції, зокрема цивільної або адміністративної [7].

Серед функцій державної реєстрації можна виділити наступні: державна засвідчує право, державна реєстрація породжує право (є підставою його набуття), державна реєстрація підтверджує право [13].

Майновими правами називають права, які відрізняються від права власності, які залежать від майна і передбачають хоча б одну із правомочностей власника, тобто право володіння, користування та розпорядження, а також право вимоги. Державна реєстрація майнових прав на нерухоме майно є невід'ємним атрибутом сучасної правової системи України, оскільки саме вона покликана забезпечувати юридичну визначеність щодо об'єктів, які будуються, захист прав інвесторів будівництва та стабільність ринку нерухомості. Як відзначає В. Малютяк, система державної реєстрації прав відіграє ключову роль у розвитку економіки та суспільства, сприяючи залученню інвестицій, забезпеченню кредитування під заставу нерухомості та правовому регулюванню обороту нерухомого майна. Крім того, в Україні питання державної реєстрації прав на нерухоме майно набуває особливої актуальності в умовах реформування правової системи, європейської інтеграції та діджиталізації адміністративних процесів [9, с. 125].

Згідно законодавства державній реєстрації підлягають такі речові права на нерухоме майно: право власності, а також право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, право довірчої власності як спосіб забезпечення виконання зобов'язання на майбутній об'єкт нерухомості; спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості.

Також, державній реєстрації підлягають речові права на нерухоме майно, що є похідними від права власності, а саме: право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право господарського відання; право оперативного управління; право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки; право користування (найму, оренди) будівлею або іншою капітальною спорудою (їх окремою частиною), що виникає на підставі договору найму (оренди) будівлі або іншої капітальної споруди (їх

окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки; право довірчої власності на отриманий в управління об'єкт нерухомого майна, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості; інші речові права відповідно до закону.

Загальним принципом державної реєстрації майнових прав є внесення інформації до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно виключно на підставі та в порядку, визначених Законом про реєстрацію прав [9, с. 127].

Слід відзначити, що зміни законодавства в сфері реєстрації прав на нерухоме майно свідчать про зміну підходу до визначення ролі державної реєстрації прав від застарілої пострадянської суто адміністративної до спрямованості на захист прав та інтересів інвесторів та їх правонаступників.

Важливим в даному контексті є прийняття та впровадження положень щодо реєстрації спеціальних майнових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому. Механізм реєстрації спеціальних майнових прав є важливим аспектом захисту прав на об'єкти нерухомості, що створюються в майбутньому. Для практичної реалізації положень постанови КМУ від 13 червня 2023 року № 596 «Деякі питання виконання вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», Порядку поширення дії Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому», змін, що були внесені до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у реєстрі будівельної діяльності запрацював новий розділ «Спеціальне майнове право». До нього вносять дані про майбутні об'єкти нерухомості згідно вимог Закону України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть побудовані в майбутньому». Як зазначає В. Джафарова, відтепер кожен користувач системи може перевірити майбутні об'єкти нерухомості, об'єкти незавершеного будівництва та отримати всю інформацію про них, в тому числі про наявність права на виконання будівельних робіт, проектною документації на будівництво, містобудівних умов та обмежень [8, с. 428], що безумовно свідчить про додатковий рівень захисту прав та інтересів інвесторів будівництва та дає можливість вчасно та ефективно реагувати на спроби порушення їх прав та зловживань, що суперечать інтересам майбутніх власників нерухомого майна.

Г. Трипільський визначає гарантії, передбачені Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» від 15.08.2022 № 2518-IX, як заходи охорони таких прав, що направлені на попередження необхідності застосування судового захисту прав інвесторів, хоча механізм охорони та захисту таких прав є єдиним правовим полем та направлений на створення дієвих можливостей реалізації своїх прав, як для інвесторів так і для забудовників, в кінцевому варіанті за для створення прозорого ринку нерухомості [17, с. 106].

Міністерство юстиції України підтверджує значимість державної реєстрації спеціальних майнових прав на об'єкти незавершеного будівництва та майбутні об'єкти нерухомості для захисту вкладів інвесторів у нове житло, уникнення можливих шахрайських схем і створення бази доброчесних забудовників [2].

В. Павлова визначає наступний перелік умов державної реєстрації спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва, яка проводиться вперше:

- умова одночасної державної реєстрації спеціального майнового права на всі майбутні об'єкти нерухомості, які є складовими частинами такого подільного об'єкта незавершеного будівництва;
- умова одночасної державної реєстрації обтяження гарантійної частки, умови, визначені пунктами 1–5, 7 частини першої статті 27-2 Закону № 1952-IV;
- наявність у складі об'єкта незавершеного будівництва майбутніх об'єктів нерухомості [6].

Слід відзначити що початкова реєстрація можлива лише після внесення/створення/отримання визначених документів у Єдиній державній електронній системі у сфері будівництва (ЄДЕССБ): отримання технічних умов; отримання містобудівних умов та обмежень; внесення завдання на проектування; внесення проектною документації з ідентифікаторами; несення експертного звіту; затвердження проектною документації; отримання документа, що дає право на виконання будівельних робіт; отримання рішення щодо адреси на кожен будівлю та складові частини в разі подільності об'єкта.

В контексті реєстрації майнових прав на нерухоме майно важливо також відмітити наступні обов'язкові юридичні факти реєстрації (етапи внесення інформації до ЄДЕССБ):

- реєстрація договору про організацію та фінансування будівництва (за наявності), в якому визначено частку девелопера та замовника будівництва на майбутні об'єкти;

- реєстрація гарантійної частки;
- формування заяви про реєстрацію спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості;
- державна реєстрація спеціального майнового права в ДРРП [6].

Значення державної реєстрації майнових прав на нерухоме майно може також розкриватися через оборотоздатність та відчужуваність окремого об'єкта майнових прав. Так, відповідно до ст.2 Закону «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» неподільний об'єкт незавершеного будівництва може перебувати у цивільному обороті лише за умови державної реєстрації права власності або спеціального майнового права, або обтяження на користь особи, яка сплатила частково ціну такого об'єкта, у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно [8].

Як відзначає Д. Спесівцев, реєстрація за інвестором спеціального майнового права його надає йому право вільного відчуження такого права, адже в такому сенсі не може бути перешкод із боку замовника (девелопера) будівництва, оскільки останній не бере участі в процесі розпорядження відповідним правом. Якщо ж таке право зареєстроване, однак не забезпечене повним виконанням інвестором своїх обов'язків, зокрема й щодо фінансування будівництва, то у відповідних правовідносинах інвестор перебуває одночасно в статусі боржника і кредитора, тому його заміна (відповідно до статті 520 ЦК України) потребує погодження кредитора. Водночас останнє, на думку автора, лише підкреслюватиме зобов'язально-правову природу спеціального майнового права і, відповідно, унеможливлуватиме його захист речово-правовими способами, характерними для захисту права власності [14, с.100].

Окремо слід відзначити особливості посвідчення договорів в сфері обігу майнових прав на нерухоме майно. Для цілей даного дослідження свідомо визначено нотаріальне посвідчення договорів щодо відчуження майнових прав на нерухоме майно як форму їх реєстрації з метою комплексного дослідження меж державного впливу на приватноправові відносини в даній сфері як з метою забезпечення додаткового захисту прав суб'єктів даних відносин, так і з метою контролю та недопущення правопорушень і зловживань правом, що шкодять суспільним інтересам.

Положення договорів між забудовником та інвестором завжди були предметом невдоволення, адже зазвичай забудовник пропонував

покупцю схвалено саме забудовником редакцію договору. Відтак в договорах на відчуження майнових прав, наслідком укладення яких є придбання об'єкта нерухомості в будинку, що будується, встановлювались всі можливі права та захищались інтереси забудовника, в той же час майже не передбачалась відповідальність забудовника за вчинені ним порушення умов договору та в мінімальному обсязі визначались права покупця. За умови виникнення спірних питань між забудовником та покупцем, у останнього майже не залишалось засобів впливу на забудовника, наявність яких забезпечував би договір [16].

Законом «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому» було внесено ряд змін з питань суті та форми договорів щодо розпорядження майновими правами на нерухоме майно, зокрема, положення закону визначають два способи «передачі» спеціального майнового права на майбутній об'єкт нерухомості:

- договори відчуження (купівля-продаж, міна, дарування тощо);
- відступлення прав за договором купівлі-продажу [15].

Покупець за договором купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості, який сплатив частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості та на користь якого зареєстровано обтяження речових прав, має право відступити свої права за таким договором іншій особі (особам), а такий договір підлягає нотаріальному посвідченню.

Слід також відзначити, що спеціальне майнове право на майбутні об'єкти нерухомості, зареєстроване за декількома особами, зумовлює необхідність визначення частки кожної з них у неподільному об'єкті незавершеного будівництва шляхом укладення договору, що підлягає нотаріальному посвідченню.

В контексті визначення особливостей реєстрації майнових прав на нерухоме майно слід відзначити, що з 24 лютого 2022 року відповідно до Закону України «Про правовий режим воєнного стану» державна реєстрація речових прав на нерухоме майно здійснюється з урахуванням особливостей, визначених постановою Кабінету Міністрів України від 06 березня 2022 року № 209 «Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану» [6]. Метою запровадження змін стало забезпечення безперервності процесу та захист інформації (зокрема щодо персональних даних власників або користу-

вачів нерухомого майна) в умовах воєнного стану. Положеннями вищезазначеної постанови також було визначено нові правила державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень на підставі договорів, посвідчених нотаріусом під час воєнного стану.

Висновки. Підсумовуючи зазначене, можна зробити висновок, що зміни в правовому регулюванні реєстрації майнових прав на нерухоме

майно свідчать про зміну підходу до визначення ролі державної реєстрації прав від застарілої пострадянської суто адміністративної до спрямованості на захист прав та інтересів інвесторів та їх правонаступників. Обов'язок нотаріального посвідчення договорів щодо розпорядження відповідними майновими правами також свідчить про формування практики впорядкування даної сфери.

ЛІТЕРАТУРА:

1. Алгоритми реєстрації спеціального майнового права на об'єкти незавершеного будівництва: роз'яснення. URL: <https://ualaw.org/algorytmy-reestratsiyi-speczialnogo-majnovogo-prava-na-obyekty-nezavershenogo-budivnytstva-rozysnennya/>
2. Алгоритми реєстрації спеціального майнового права на об'єкти незавершеного будівництва або майбутні об'єкти нерухомості. URL: <https://minjust.gov.ua/news/ministry/algorithmi-reestratsii-spetsialnogo-majnovogo-prava-na-obekti-nezavershenogo-budivnytstva-abo-maybutni-obekti-neruhomosti>
3. Апанасюк О. Г. Державна реєстрація фізичних осіб-підприємців: мета та завдання. Право і безпека. 2006. № 5'1. С. 111–113.
4. Болгар О.В. Сутність державної реєстрації як форми публічного адміністрування. Юридичний науковий електронний журнал. 2021. №5. С. 336–340.
5. Гудима М. Правова природа державної реєстрації як юридичного факту в механізмі динаміки речових прав. Вісник НТУУ «КПІ» Політологія. Соціологія. Право. 2020. № 1(45). С.45–51.
6. Деякі питання державної реєстрації та функціонування єдиних та державних реєстрів, держателем яких є Міністерство юстиції, в умовах воєнного стану: Постанова Кабінету Міністрів України від 06.03.2022 № 209. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/209-2022-%D0%BF#Text>
7. Джафарова В. Правова природа та особливості державної реєстрації речових прав. Підприємництво, господарство і право. 2020. № 2. С. 31–37.
8. Дзюма В. Основні аспекти гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому. Теоретико-прикладні проблеми правового регулювання в Україні : матеріали VII Всеукраїнської наук.-практ. конф. (м. Львів, 08 грудня 2023 р.). С. 425–429.
9. Малютяк В. Правові засади державної реєстрації речових прав на нерухоме майно. Наукові записки. Серія: Право 2024. № 16. С. 124–128.
10. Павлова В. Особливості державної реєстрації спеціального майнового права на об'єкт незавершеного будівництва та майбутній об'єкт нерухомості. Часопис цивілістики. 2023. №48. С.42–47.
11. Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому: Закон України від 15.08.2022 № 2518-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2518-20#Text>
12. Солонар А.В. Деякі аспекти визначення поняття «державна реєстрація». Міжнародно-правове забезпечення стабільності та безпеки суспільства: матеріали науково-теоретичної конференції викладачів, аспірантів та студ. юридичного фак-ту (м. Суми, 25 травня 2013 р.). С. 199–201.
13. Спасибо-Фатєєва І. Державна реєстрація як юридичний факт. URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/Pres_Spasibo_Fateeva.pdf
14. Слесівцев Д. С. Спеціальне майнове право на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості: проблеми правової природи та захисту. Юридичний науковий електронний журнал. 2021. № 2. С. 99–102.
15. Ткаченко А. Схеми продажу майнових прав на майбутню нерухомість за новим законодавством. Протокол. URL: https://protocol.ua/ua/shemi_prodagu_maynovih_prav_na_maybutnyu_neruhomist_za_novim_zakonodavstvom_1/
16. Топор І. Особливості договору купівлі-продажу майбутнього об'єкта нерухомості. URL: https://jurliga.ligazakon.net/analitics/215956_osoblivost-dogovoru-kupvi-prodazhu-maybutnogo-obkta-nerukhomost
17. Тріпільський Г.Я. Перспективи захисту та охорони прав інвесторів житлової нерухомості: судові та позасудові засоби. Науковий вісник Ужгородського Національного університету. 2021. Серія ПРАВО. Вип. 66. С. 103–107.
18. Фетько Ю.Б. Правова природа та сутність державної реєстрації. Київський часопис права. 2022 (2). с. 106–110.

Переїман В'ячеслав Юрійович

Особливості державної реєстрації майнових прав на нерухоме майно та договорів щодо розпорядження майновими правами на нерухоме майно

Статтю присвячено визначенню особливостей правового регулювання та практики правозастосування в сфері реєстрації майнових прав на нерухоме майно та договорів щодо розпорядження майновими правами на нерухоме майно.

Відмічено, що слід відрізняти обов'язок державної реєстрації та можливість такої реєстрації. Враховуючи той факт, що для здійснення державної реєстрації необхідні відповідні дії державних органів, державна реєстрація може розглядатися як юридичний факт або як процедура здійснення дій державного реєстратора як суб'єкта публічної влади.

