

ОКРЕМІ АСПЕКТИ СТАНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТКУ ІНСТИТУТУ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ В УКРАЇНІ

Слободянюк С. О.,

здобувач кафедри цивільного права юридичного факультету КНУ імені Тараса Шевченка

Статтю присвячено важливому та актуальному питанню – визначенню історичних етапів становлення та розвитку інституту державної реєстрації речових прав в Україні, що сприятиме подальшому виробленню шляхів удосконалення правового регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно. Крім того, акцентується увага на необхідності побудови національної системи реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна через систему органів місцевого самоврядування та юридичній самостійності об'єктів нерухомості.

Ключові слова: власність, право власності, нерухоме майно, державна реєстрація, майнові права.

Одним з основних інститутів цивільного права є інститут права власності. Право власності становить фундамент усіх цивільно-правових відносин, навколо яких будуються інші відносини. Категорії договору, суб'єктів цивільного права, цивільної відповідальності – сенсом свого існування завдячують саме праву власності, забезпечують його здійснення, його розвиток. Особливості їх інституалізації значною мірою залежать від того, як право власності, а також економічні категорії форм власності визначаються в суспільстві, інтересам якого вони служать, як задовольняють суспільство.

Різним аспектам цього питання приділяли увагу фахівці в галузі цивільного і господарського права, зокрема: В. А. Белов, С. М. Братусь, Д. В. Боброва, О. М. Вінник, В. В. Вітрянський, М. К. Галантич, О. В. Дзера, І. В. Жилінкова, А. Р. Кірсанова, Н. С. Кузнецова, В. В. Луць, Р. А. Майданик, Д. І. Мейер, І. А. Покровський, Є. О. Суханов, Ю. К. Толстой, Я. М. Шевченко, Г. Ф. Шершеневич, Р. Б. Шишка, В. С. Щербина та ін.

Конституція України як основний і найважливіший закон держави встановила, що суспільне життя у державі ґрунтується на принципах політичного й економічного різноманіття (ст. 15), ствердивши тим самим існуючу множинність форм власності, закладену Законом України «Про власність», і забезпечила можливість подальшого розвитку і самих правовідносин власності, і способів, методів, засобів і форм їх урегулювання. Також Конституція України забезпечує державний захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, їх рівність перед законом, гарантує непорушність права власності, можливість використання громадянами державної і комунальної власності, право на підприємницьку діяльність тощо.

Метою цієї статті є дослідження історичних етапів формування інституту державної реєстрації речових прав на території України та подальше вироблення шляхів удосконалення правового регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Насамперед слід відмітити, що з часів виникнення права приватної власності людина прагне захистити та зберегти набуте, що, в свою чергу, відображається в правилах суспільної поведінки (нормах права). Самим визначним історичним джерелом, правовою пам'яткою права періоду становлення і розвитку Київської Русі є Руська Правда (XI – XII ст.). Усі списки Руської Правди залежно від їх змісту діляться на три редакції: Коротка Правда, Поширена Правда, Скорочена Правда. Ці редакції створювалися в різні часи, і тому відображають соціально-економічні та політичні відносини ранньофеодальної держави у динаміці [1, с. 56].

Всі названі редакції Руської Правди детально не регламентують питання реєстрації речових прав. Однак, напри-

клад, в її Поширеній редакції для захисту права власності застосовується надання речі індивідуально визначених ознак, що проявляються у формі відповідних позначок на майні. Так, земельні ділянки, якими володів князь, від інших відділялися межами (ст. 34 Кр. Пр.), право власності на рухоме майно, наприклад пасіки, фіксувалося позначками на бортних деревах (ст. 71 Пр. Пр.) [2, с. 9, 18], що, безперечно, можна сприймати як реєстрацію рухомого майна тощо.

Право власності на майно, придбане за правочинами, підтверджувалося спеціальною князівською грамотою. Вказівок про правові акти, якими керувалися складачі грамот, в самих грамотах немає. Вважаємо, що за основу бралися норми Руської Правди, які діяли в князівствах та землях в період феодальної роздробленості [1, с. 98].

Зазначені грамоти видавалися князівськими чиновниками, отже, можна припустити, що проводився облік князівських грамот, що були видані. Вони були додатковим письмовим підтвердженням права власності на рухоме та нерухоме майно, придбане за різними цивільно-правовими договорами. Шляхом видання грамоти князь, по суті, визнавав та підтверджував цивільно-правовий договір і право власності певної особи на відповідне майно. Таким чином, можемо припустити, що вказані спеціальні князівські грамоти були правостановлюючими документами і одночасно однією з перших форм реєстрації права власності на майно.

Як зазначалося вище, в Руській Правді прямо не було визначено поняття та порядок реєстрації права власності, однак в ній містились окремі елементи правового механізму підтвердження та захисту права приватної власності. Так, у випадку виникнення спору щодо визначення власника речі він повинен посвідчити таке право на підставі свідчень послухів, свідчення видоків, письмових та інших доказів.

Слід зазначити, що довгий час Руська Правда залишалась основним правовим джерелом давньоруських князівств та в подальшому мала значний вплив на розвиток правових систем Великого князівства Литовського і Польського королівства, у складі яких перебувало більшість українських земель. Так, згодом на основні норм Руської правди з'являються нові кодифіковані акти, найвпливовішими з яких був Судебник Великого князя Казимира (1468 рік) та три Литовських статuti.

У вищевказаних актах прослідковуються перші спроби формалізувати право власності на основі правостановлюючих документів, які підтверджують право власності на нерухоме майно. Розглянемо деякі з них.

Першими правостановлюючими документами того часу слід визнати великокняжі листи. Ці правові документи, по суті, передавали право власності на землі з держав-

ної власності (особистої власності князя Литовського) у власність панів, шляхтичів та інших представників знаті.

Не менш важливу роль щодо підтвердження права власності на нерухоме майно відігравали судові рішення. Так, як зазначалось у п. 19 Статуту Великого Князівства Литовського 1529 року, що «если бы совершенные братья, родные или состоящие в болеее отдаленном родстве, владели совместно каким-нибудь неразделенным именем, а потом перед судом разделили его и письменно оформили раздел, то такого раздела должны между собою придерживаться вечно» [3, с. 43]. Тобто за рішенням суду відбувалось визнання права власності на майно кожного із них. Однак слід зазначити, що ці правові документи мали силу, але право захисту у власника виникало лише з моменту отримання великокняжого листа, який, в свою чергу, міг бути отриманий лише в разі ігнорування судового рішення іншою стороною у справі;

Іншим правостановлюючим документом того часу слід визнати письмовий дозвіл. Зазначимо, що такий дозвіл можна було отримати лише для підтвердження давності володіння майном на праві власності. У випадках, коли ніхто інший не пред'являв претензій щодо власності на це майно, володіння майном дозволялось і без отримання такого дозволу [2, с. 61];

Крім того, не заборонялось передання майна у власність шляхом складення заповіту або видачі листа (паном, шляхтичем тощо). У цих листах або заповітах дозволялось передавати у власність майно лише близьким родичам та не більше як 1/3 всієї його сукупності. Так, відповідно до артикулу 4 Статуту Великого Князівства Литовського 1566 року визначалось, що «хто бы хотел именье свое отчизное продати на вечность; тогда только третью часть именья отчизного вольно ему на вечность продати, а две части того ж именья в суме оставить» [3, с. 109]. Однак за заповітом таке право власності підтверджувалось лише листом або заповітом і переходило до нового власника за життя особи, яка заповідала майно, якщо ж власник уже помер, то таке право власності потребувало підтвердження у Великого князя або у раді Панів.

І, нарешті, останнім правостановлюючим документом того часу слід визнати листи *на вистужене нерухоме майно* (курсив наш – С. С.), які в більшості випадків видавались для володіння майном на час служби. Після служби особа могла залишити майно своєму господарю та бути вільною. Але існував також специфічний вид листів, в яких зазначалось, що особа, яка володіла майном, могла разом з майном служити, кому захоче. Виникає також порядок передачі представниками аристократії об'єктів нерухомості у власність своїм підлеглим за особливі заслуги. Такі листи потребували підтвердження печаткою пана в присутності та печатками свідків передачі майна [2, с. 9].

Отже, у Литовських статутах (1529, 1566, 1588 років) вперше прямо закріплюється обов'язковість підтвердження права власності на нерухомість у Великого князя Литовського або у раді Панів. Разом з тим в згаданих кодифікованих актах чітко закріплюються обов'язки щодо отримання дозволів або підтвердження на відчуження у випадку відсутності правостановлюючих документів у зв'язку з давністю володіння та сам порядок їх отримання.

Усе вищевикладене дає змогу дійти висновку, що зазначені норми Литовських статутів свідчать про наявність у Великому князівстві Литовському витоків правового регулювання на вищому законодавчому рівні обліку нерухомого майна та порядку державного посвідчення права власності на нього.

Невід'ємну частину України складала Запорізька Січ. На землях, які займали запорожці, вся земельна територія являла собою общинну власність, і лише те, що побудовано козаком на військовій землі, складало його приватну власність [4, с. 397]. Однак, на превеликий жаль, про це залишилось не так багато відомостей. Відповідно, і знайти однозначну відповідь на питання, чи проводився будь-який облік об'єктів нерухомості у Запорізькій Січі та який при цьому існував порядок реєстрації, неможливо.

Наступний етап історичного розвитку нашої держави пов'язаний із законодавством Російської імперії, до складу якої входили і українські землі. Тому на території українських земель у другій половині XVII ст. діяло Соборне уложення 1649 року, прийняте царем і великим князем всієї Русі Олексієм Михайловичем. Регулюванню питань права власності на нерухомість присвячено глави XVI та XVII названого кодифікованого акта. Варто зазначити, що в цьому документі закріплюється формування адміністративно-територіального устрою, що, в свою чергу, надало можливість здійснювати чіткий облік земель, наявних у державі. Прообразом реєстрації права власності на земельні ділянки за вказаним історичним нормативним актом є запис власника в Помісному наказі, де передбачався й порядок вчинення такого запису. Для цього особи, що помінялися земельними володіннями, мали звернутися з клопотанням («бити челом государю») до держави (на той час Царя) та здійснити відповідний запис в Помісному наказі. Такий запис був обов'язковим, оскільки ст. 6 глави XVI Уложення передбачає наслідки володіння земельними ділянками без запису: «А будет кто с кем помещьем поменяется, или кто кому вотчинную свою землю променяет на помещную землю, и теми своими меновными землями учнут владети по записям, а в Поместном приказе не расписався, и кто из них один умрет, другой останеться и учнет тех меновных земель бити челом о росписке, и в таких меновных землях отказывати, и тех меновных земель за ними после умерших не росписувати» [2, с. 188].

Тобто згідно з нормами Соборного уложення, по суті, не визнаються дійсними договори міні нерухомого майна без запису у встановленому порядку. Також Соборне уложення встановлює можливість укладення договорів довічного утримання. Зазначено, що нерухомість, яка переходить за згаданим договором, теж має бути перереєстрована за новим власником у встановленому порядку. Крім того, ст. 9 передбачає можливість та порядок скасування запису у Помісному наказі в разі, якщо зобов'язана сторона за договором відмовляється утримувати пристарілого.

Не можливо при дослідженні історичних етапів становлення та розвитку інституту державної реєстрації речових прав не згадати й про видатну пам'ятку українського права, вона хоча і не набула чинності, але має суттєве значення для історії української держави та права – «Права, за якими судиться малоросійський народ» 1743 року. Це історичне джерело українського пра-

ва є кодифікованим нормативно-правовим актом, що містить норми цивільного, цивільно-процесуального, адміністративного, кримінального, кримінально-процесуального права та дає можливість досягнути, яким чином регулювалися відносини в Україні того часу.

Зокрема, глава 14, що має назву «О продаже, купле, выкупе, дарах, и о диспозовании, сиесть распорядки, всяким образом имений и о записях разных», регулює питання укладання правочинів щодо відчуження нерухомості та порядку їх реєстрації [5, с. 247]. Слід зазначити, що цивільні норми «Права, за якими судиться малоросійський народ» чітко закріплювали обов'язки кожного, хто вчиняв правочини із купівлі-продажу, дарування та інших уступок нерухомого майна, зробити відповідний запис у найближчому органі місцевого самоврядування. У вказаній главі детально регламентовано порядок, відповідно до якого здійснювалась реєстрація права власності на підставі правочинів про відчуження об'єктів рухомого та нерухомого майна.

Власнику, в разі наміру відчужувати належне йому нерухоме майно, необхідно було спочатку скласти лист про уступку майна у присутності та за підписом двох або трьох свідків (місцевих поважних жителів). Після чого власник мав особисто з'явитися до місцевого органу влади та в присутності місцевих чиновників оголосити текст вищезначеного листа. На чиновників було покладено обов'язок перевірки правомірності володіння нерухомістю згідно з міськими книгами та внесення до цих книг повного тексту листа. Після цього видавалась виписка з міських книг за печаткою та відбитками рук уповноважених осіб. Також тут чітко передбачено наслідки відсутності реєстрації відповідного правочину: особа, яка набула майнове право, не може відчужувати належне йому майно, якщо воно не записано до міської книги [5, с. 247–248]. Знаючи про вказані норми, сторона-набувач за договором мала можливість попередити порушення своїх прав та не дати можливості вчинити щодо неї нікчемний правочин. Крім того, не допускалась подвійна реєстрація, тобто реєстрація одного об'єкта за двома різними власниками на підставі різних правовстановлюючих документів. В такому випадку визнавалось право власності того власника, правовстановлюючий документ якого був зареєстрований.

Отже, відповідно до «Прав, за якими судиться малоросійський народ» реєстрації правовстановлюючих документів надавалось велике значення. До такого висновку можна дійти хоча б з тих міркувань, що в основному кодифікованому акті того часу так детально регламентується порядок, підстави та наслідки проведення реєстрації прав на нерухоме майно в сучасному розумінні.

На цьому етапі розвитку системи реєстрації прав на нерухоме майно функції з обліку нерухомого майна, перевірка достовірності правочинів з нерухомим майном були покладені на місцеві органи влади. При цьому сама реєстрація здійснювалась на базі спеціального реєстру у формі книг, в які вносились відомості про власника та основні характеристики нерухомого майна.

За часів царювання Олександра II в 1866 році було затверджене нотаріальне положення («Положення про нотаріальну частину»), відповідно до якого акти на нерухомість (купча «крепость», заставна «крепость» тощо) повинні бути зроблені у молодшого нотаріуса і потім

пред'явлені на затвердження старшому нотаріусу. Останній заносив ці акти до своїх кріпосних реєстрів, які служили «квазіпоземельними» книгами [6, с. 23]. За часів правління при Олександрі III робота щодо удосконалення системи реєстрації велася в руслі іпотечної законотворчості. Комісія, що працювала над складанням проекту Цивільного уложення, в 1892 році склала Вотчинний статут, який зосередив всі заборони в кріпосному реєстрі, що значно полегшувало посадовцю огляд всіх обмежень щодо нерухомого майна, але приватні особи, на жаль, так і не мали доступу до такої інформації, що, безперечно, не сприяло розвитку інституту державної реєстрації прав на нерухоме майно того часу [7, с. 378].

Суттєве значення в історії розвитку системи реєстрації прав на нерухоме майно в Україні мав Столипінський указ від 9 листопада 1906 року про доповнення деяких постанов діючого закону в питаннях землеволоніння і землекористування. Зазначений нормативний акт встановлював порядок закріплення в приватну власність частини з общинної землі. Особі, яка мала бажання закріпити в приватну власність частину з общинної землі, потрібно було звернутися з вимогою до сільської громади. Така вимога мала бути подана через сільського старосту. Закон зобов'язував громаду протягом місяця прийняти більшістю голосів ухвалу, в якій вказати, які саме ділянки переходять у приватне володіння домохазяїна.

Наступна історична епоха розвитку нашої держави загальною та правовою системою зокрема пов'язана із комуністичним режимом управління. У радянський період необхідність в державній реєстрації права власності на нерухоме майно відпала. Земля і інші види нерухомості були націоналізовані. Сам термін «нерухомість» змінено на «основні фонди». В обороті перебувала лише особиста власність. В цьому періоді на відміну від дореволюційного законодавства реєстрації підлягали не земельні ділянки, які до цього часу були основними об'єктами нерухомого майна, а конкретні об'єкти, переважно житлові будинки (домоволодіння).

В 20-х роках XX ст. Житловий закон УРСР від 1 листопада 1921 року передбачав ведення реєстру приватних будівель, в яких фіксувалися особа власника та адреса будівель. В результаті реєстрації власнику видавалось посвідчення на право власності. Одночасно державна реєстрація приватних будівель покладала на власника публічні обов'язки відносно нерухомого майна. Так, відповідно до ст. 28 Житлового закону УРСР від 1 листопада 1921 року власник був відповідальний перед органами реєстрації за цілісність та справне утримання будівель [8, с. 15].

У 60—80-х роках XX ст. процедура реєстрації прав на нерухоме майно на території України регламентувалася Інструкцією про порядок реєстрації домів і домоволодіння в містах і селах міського типу УРСР, затвердженою Міністерством комунального господарства УРСР 31 січня 1966 року і узгодженою з Верховним Судом УРСР 15 січня 1966 року [9]. Зазначена інструкція визначила об'єкти державної реєстрації, порядок проведення первинної та поточної реєстрації, затвердила перелік правовстановлюючих документів, на підставі яких проводиться реєстрація. Хоча інструкція встановлювала порядок реєстрації об'єктів нерухомості, аналіз норм чинного на той час цивільного законодавства дає підстави вважати, що фактично державній реєстрації підлягало право власності.

10 лютого 1985 року Рада Міністрів СРСР прийняла Постанову № 105 «Про порядок державного обліку житлового фонду» [10], головною метою якої був статистичний облік нерухомого майна, а не підтвердження права власності на нерухоме майно. Відповідно до п.1 зазначеної Постанови державний облік житлового фонду, незалежно від його приналежності, здійснюється за єдиною для Союзу РСР системою на основі реєстрації і технічної інвентаризації. Основним об'єктом державної реєстрації за вказаною Постановою визнавались житлові будинки і приміщення. Відповідно до п. 3 зазначеної Постанови державному обліку підлягають житлові будинки і житлові приміщення в інших будовах, призначені для постійного мешкання громадян, а також для використання в установленому порядку як службові житлові приміщення і гуртожитки. Житлові будинки і житлові приміщення в інших будовах включаються до складу житлового фонду після прийняття їх в експлуатацію державною приймальною комісією, реєстрації і технічної інвентаризації. Не враховуються у складі житлового фонду дачі дачно-будівельних кооперативів, літні садові будиночки членів садівничих товариств, інші будови і приміщення, призначені для сезонного або тимчасового мешкання, незалежно від тривалості мешкання в них громадян.

Підсумовуючи вищезазначене, доходимо висновку, що еволюція системи реєстрації нерухомого майна та прав на нього в Україні базувалась на здійсненні відповідних повноважень органами місцевої влади, причому поступово основним об'єктом реєстрації стає будівля, споруда, приміщення, правовий режим яких юридично відокремлюється від відповідних земельних ділянок внаслідок виникнення та розвитку нових видів нерухомого майна (відокремлених приміщень, споруд, квартир), а також через особливості радянської правової традиції в сфері відносин власності. Такий історичний огляд передумов розвитку системи реєстрації нерухомого майна та

прав на нього, на нашу думку, є необхідним, зважаючи на побудову національної системи реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна. Тому, зважаючи на вищевикладене, слід зазначити, що така побудова національної системи реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна повинна базуватися на системі органів місцевого самоврядування та юридичній самостійності об'єктів нерухомості.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ:

1. *Історія держави і права України*. Частина 1. Підручник для юридичних вищих навчальних закладів і факультетів: у 2-х ч. / А. Й. Рогожин, М. М. Страхов, В. Д. Гончаренко та ін.; за ред. акад. Академії правових наук України А. Й. Рогожина. – К.: Ін Юре. – 1996. – С. 56.
2. *Хрестоматія по истории государства и права СССР*. До-октябрьский период / Под ред. Ю. П. Титова, О. И. Чистякова. – М.: Юридическая литература, 1990. – С. 9, 18.
3. *Кодифікація цивільного законодавства на українських землях: хрестоматія з цивільного права України*. Т. 1 / Уклад.: Ю. В. Білоусов, І. Р. Калаур, С. Д. Гринько та ін. / За ред. Р. О. Стефанчука та М. О. Стефанчука. – К: Правова єдність, 2009. – С. 43.
4. *Історія запорозьких козаків*. Том 1: У 3-х т. / Д. І. Яворницький / За ред.: П. С. Сохань, В. А. Смолій, В. Г. Сарбей, Г. Я. Сергієчко, М. М. Шубравська. – К.: Наукова думка. – 1990. – С. 397.
5. *Права, за якими судиться малоросійський народ*. 1743 р. / під редакцією Ю. С. Шемшученко. – К., 1997. – С. 247-248.
6. *Судебные уставы 20 ноября 1864 года с изложением рас-суждений, на коих они основаны*. – С.Пб., 1867. – Ч.III. – С. 23.
7. *Кассо Л. А.* Понятие о залоге в современном праве. – Юрьев, 1898. – С. 378.
8. *Георгієвський Г. Ф.* Соціальний розподіл житлової площі та завдання житлової політики в цій галузі // *Житлова кооперація України*. – 1929. – № 3. – С. 15.
9. *Інструкція про порядок реєстрації домів і домоволодіння в містах і селах міського типу УРСР від 31.01.1966 року* // <http://zakon.nau.ua/doc/?code=n0001303-66>.
10. *Постанова Ради Міністрів УРСР «Про порядок державного обліку житлового фонду» від 11.03.1985 р. № 105* // http://search.ligazakon.ua/1_doc2.nsf/link1/KP850105.html.

The article is devoted an important and actual question – determination of the historical stages of becoming and development of institute of state registration of material rights in Ukraine which will be instrumental in the subsequent making of ways of improvement of the legal adjusting of state registration of rights on the real estate. Attention is in addition, accented on the necessity of construction of the national system of registration of right of ownership on the objects of the real estate through the system of organs of local self-government and legal independence of objects of the real estate.

Стаття посвячена важному і актуальному вопросу – определению исторических этапов становления и развития института государственной регистрации вещественных прав в Украине, которая будет способствовать последующей выработке путей усовершенствования правовой регуляции государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Кроме того, акцентируется внимание на необходимости построения национальной системы регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества через систему органов местного самоуправления и юридической самостоятельности объектов недвижимости.

ПРЕДСТАВНИЦТВО ПАЦІЄНТА МЕДИЧНОЇ УСТАНОВИ У ЦИВІЛЬНОМУ ПРАВІ УКРАЇНИ

Миронова Г. А.,

кандидат філософських наук,

провідний науковий співробітник НДІ приватного права і підприємництва НАПрН України

Статтю присвячено проблемі реалізації доктрини добровільної згоди пацієнта на медичне втручання. Метою дослідження є напрацювання правових конструкцій добровільного представництва пацієнта.

Ключові слова: пацієнт, медичне втручання, добровільний представник пацієнта, медична довіреність.

Нездатність пацієнта до волевиявлення (тимчасова, тривала або незворотна) стосовно форм і способів медич-

ного втручання, що можуть бути застосовані щодо нього, становить специфічну проблему медичної сфери, яка по-