

Долгополова Л. М.,

кандидат юридичних наук, асистент  
кафедри цивільного права № 1 Націо-  
нального юридичного університету  
імені Ярослава Мудрого

## **ЗАХИСТ ПРАВ УЧАСНИКІВ ІММОБІЛІАРНОГО ОБОРОТУ (ПОРІВНЯЛЬНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ)**

Вимога про відображення змін правового статусу учасників іммобіліарного обороту в Єдиному державному реєстрі прав на нерухоме майно є наслідком реалізації принципу публічності. Така ідея породжена метою запобігання самої можливості недобросовісної поведінки з боку його учасників, а також забезпечення доступності відповідної інформації для третіх осіб.

Однак, не дивлячись на впровадження такого запобіжного заходу, на практиці виникають ситуації, коли інтереси учасників іммобіліарного обороту все ж таки потребують захисту. Хрестоматійним прикладом наведеного, може слугувати ситуація, коли «А» отримує нерухомість від «В» шляхом вчинення шахрайських дій і одразу реєструє право власності. Перш ніж «В» дізнається про факт вчинення шахрайства, «А» продає нерухомість «С». Отже, у зв'язку із наведеним, на практиці виникає одразу два питання: 1) Чи може «В» витребувати свою власність від «С»? 2) Який механізм фінансової компенсації попередньому власнику в разі неможливості витребування нерухомого майна?.

Зрозуміло, що відповідь на перше питання, відповідно до положень ст. 388 ЦК, буде залежати від того, чи є «С» добросовісним набувачем. Інакше кажучи знав він, або міг знати про вчинення шахрайства, а також позитивне вирішення питання щодо встановлення так званого «вольового критерію» стосовно підстав вибуття нерухомості із володіння попереднього власника («В»).

Щодо відповіді на друге питання, то через відсутність чіткої законодавчої регламентації, практика виробила власний алгоритм дій. Так у разі неможливості витребування нерухомого майна від добросовісного набувача, фінансову компенсацію його вартості попередньому власнику здійснює особа, яка вчинила відповідні шахрайські дії. Звісно, такий підхід до механізму поновлення прав постраждалої особи є не виправданим та вкрай неефективним.

В світлі зазначеного, цікавим вбачається проаналізувати системи реєстрації нерухомого майна, що склалися у міжнародній практиці, крізь призму відповіді на наведені вище питання.

Так, залежно від предмету реєстрації нерухомості, в світі існує дві основні системи: реєстрації прав (титулів), яка притаманна романо-германській правовій традиції; 2) реєстрації актів (правочинів), яка набула розповсюдження здебільшого у країнах англо-саксонської правової сім'ї.

Характерною особливістю романо-германської правової традиції є забезпечення принципів публічної достовірності та гарантії. Принцип публічної достовірності означає неможливість оспорювання записів реєстру. Тобто підхід, відповідно до якого, поновлення прав попереднього власника нерухомості є неможливим після того, як були зареєстровані речові права добросовісного набувача. Однак зазначене не заперечує можливості внесення змін до реєстру у випадках доведення постражданою стороною в суді недобросовісності набувача.

Принцип гарантії полягає в тому, що попередній власник майна, якому завдано матеріальну шкоду у зв'язку із неможливістю витребування нерухомості у добросовісного набувача, має право на отримання компенсації. Для реалізації відповідного механізму, державою передбачене створення та функціонування Компенсаційного фонду, який формується за рахунок реєстраційних внесків.

Для країн англо-саксонської правової сім'ї є характерною відсутність вимог щодо обов'язкової реєстрації прав на нерухоме майно. Інакше кажучи, наявність суб'єктивного права власності не залежить від факту

його реєстрації. Отже, система захищає навіть фактичне володіння добросовісного набувача. Зміна його статусу є можливою тільки у разі доведення зацікавленою стороною наявності фактів недобросовісності (набувач знав чи міг знати про відсутність прав особи на відчуження майна) в процесі укладення договору. Характерною ознакою є також відсутність будь-якого публічного втручання до процесів реєстрації нерухомості. Як наслідок, держава не гарантує дійсності та законності зареєстрованих прав, які встановлюються правочинами. Державна функція, в такому випадку, обмежується лише обов'язком зберігання інформації та наданням публічного доступу до відповідних реєстрів.

Таким чином, з метою забезпечення власних інтересів та певної гарантії зареєстрованих прав, учасники іммобіліарного обороту змушені звертатися до послуг страхових компаній. Отже у разі виникнення проблем, які викликані «чистотою» титула власності, відшкодування шкоди, завданої власнику, здійснюють страхові компанії.

Проведений аналіз дозволяє зробити певні висновки відносно тих засад, які повинні враховуватися при удосконаленні вітчизняного законодавства про реєстрацію речових прав на нерухоме майно. Так, по-перше, необхідне реальне забезпечення публічності і достовірності інформації, що міститься у Єдиному реєстрі прав на нерухоме майно. По-друге, вбачається, що держава, яка через створення системи обов'язкової державної реєстрації, взяла на себе обов'язки своєрідного арбітра у питаннях виникнення прав на нерухоме майно, зобов'язана сформувану та ефективну систему захисту всіх учасників іммобіліарного обороту у відповідності до системи державних гарантій.

### **Список використаних джерел:**

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 01 липня 2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553; 2. Постанова Пленуму Верховного суду України «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» від 06.11.2009. – № 6; 3. Спасибо-Фатєєва І. В. Нотаріальне посвідчення правочинів із нерухомістю та їхня державна реєстрація як способи «укріплення» прав / І. В. Спасибо-Фатєєва // Нотаріат для вас. – 2006. – № 12. – С. 34-39; 4. Casner A., Leach W. Principles of the Law of Property. Cases and Text On Property/ A. Casner., W. Leach// Calcutta, Eastern Law House.- 2d.ed.,- N. Y., -2009.

Р. 238-245; 5. Крат В. І. Іноземний досвід в сфері реєстрації прав на нерухоме майно/ В. І. Крат// Ученые записки Таврического национального университета им. В. И. Вернадского. – Том 22 (61). № 2. 2009 г. С. 124-131.