

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ ЮРИДИЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
імені ЯРОСЛАВА МУДРОГО**

СПЕСІВЦЕВ ДЕНИС СЕРГІЙОВИЧ

УДК 347.13

**ЮРИДИЧНІ ФАКТИ У МЕХАНІЗМАХ
ВИНИКНЕННЯ, ПЕРЕХОДУ ТА ПРИПИНЕННЯ
РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМІСТЬ В УКРАЇНІ**

12.00.03 – цивільне право; цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право

АВТОРЕФЕРАТ

дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

ХАРКІВ – 2017

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана на кафедрі цивільного права № 2 Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого, Міністерство освіти і науки України

Науковий керівник: доктор юридичних наук, професор **Яроцький Віталій Леонідович**, Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, завідувач кафедри цивільного права № 2.

Офіційні опоненти:

– доктор юридичних наук, доцент **Коструба Анатолій Володимирович**, Навчально-науковий юридичний інститут ДВНЗ «Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника», професор кафедри цивільного права;

– кандидат юридичних наук, доцент **Шишка Олександр Романович**, Харківський національний університет внутрішніх справ, доцент кафедри цивільно-правових дисциплін.

Захист відбудеться "22" червня 2017 р. о 10.00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 64.086.02 у Національному юридичному університеті імені Ярослава Мудрого за адресою: 61024, м. Харків, вул. Пушкінська, 77.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого за адресою: 61024, м. Харків, вул. Пушкінська, 84-а.

Автореферат розісланий "19" травня 2017 р.

Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради

К. В. Гусаров

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Актуальність теми. Протягом останнього десятиліття сфера цивільного обороту нерухомості зазнає системних і докорінних змін. Водночас належне правове регулювання відносин з об'єктами нерухомого майна вимагає конструктивного й масштабного підходу до побудови нормативних конструкцій і модельних схем виникнення, переходу і припинення речових прав на нерухомість, що повинні створювати умови для реалізації суб'єктами своїх законних інтересів, забезпечувати стабільність обороту нерухомості і узгоджуватись з результатами тих юридичних механізмів, що функціонували до вступу в силу відповідних законодавчих змін. У цьому контексті юридичні факти, будучи невід'ємним елементом механізму правового регулювання, правовими засобами, що втілюють в життя нормативні приписи положень законодавства, відіграють ключову роль в реалізації запроваджених законодавчими положеннями механізмів виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість і забезпеченні інтересів учасників майнового обороту.

Тому питання юридичних фактів як предмет наукового дослідження в контексті порушених питань зачіпає глибинні фундаментальні поняття, які міцно пов'язані з практичними аспектами повсякденних правовідносин у сфері обороту нерухомості, що обумовлює його актуальність з практичних позицій, а також формує потребу в їх ретельному аналізі на тлі малодослідженості в сучасній цивілістиці.

Сформульовані в дисертаційній роботі теоретичні висновки, практичні рекомендації та пропозиції з вдосконалення положень законодавства ґрунтуються на працях вітчизняних і зарубіжних вчених правників, а саме: М. М. Агаркова, С. С. Алексєєва, А. І. Бобилєва, В. І. Борисової, М. Бріджа, І. В. Венедіктової, В. В. Вітрянського, Б. Віндшейда, Ю. С. Гамбарова, Д. М. Генкіна, Д. Д. Гримма, О. Г. Данильяна, Г. Ф. Дормидонтова, А. О. Дутко, М. Л. Дювернуа, Ю. В. Желіховської, І. В. Жилінкової, А. М. Завального, О. В. Зінченко, С. А. Зінченка, Р. Ієрінга, О. С. Іюффе, В. Б. Ісакова, М. Ф. Казанцева, О. С. Кізлової, Е. Кларк, В. С. Ковальської, П. Колера, М. М. Коркунова, А. В. Коструби, О. А. Красавчикова, Є. О. Крашенинникова, Л. В. Криволапової, М. В. Криленка, Н. С. Кузнецової, П. Ф. Кулинич, Л. А. Лунца, Р. А. Майданика, І. О. Маньковського, Б. Маркесініса, В. С. Мілаш, Є. О. Мічуріна, М. В. Мороза, І. Б. Новицького, О. О. Останіної, О. О. Отраднovoї, Д. Пача, Р. Пейслі, Я. Л. Петен, Л. Й. Петражицького, В. А. Петрушкіна, С. О. Погрібного, К. П. Побєдоносцева, М. О. Рожкової, С. О. Сарновської, І. А. Спасибо, І. В. Спасибо-Фатєєвої, П. І. Стучки, Е. О. Суханова, Р. О. Халфіної, Є. О. Харитонова, Г. Г. Харченко, Г. М. Чувакової, Г. Ф. Шершеневича, С. І. Шимон, О. Р. Шишки, О. А. Явор, В. Л. Яроцького та ін.

Зв'язок роботи із науковими програмами, планами, темами. Тема дисертації затверджена

на засіданні вченої ради Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого 26 грудня 2014 року, протокол № 5 й узгоджується із планом науково-дослідних робіт кафедри цивільного права № 2 університету в межах державної цільової комплексної програми «Проблеми вдосконалення правового регулювання особистих немайнових та майнових відносин в Україні» (№ державної реєстрації 0111U000963).

Мета й завдання дослідження. Виходячи із сучасного стану наукового дослідження проблеми, *мета* роботи полягає у визначенні природи юридичного факту як правового засобу забезпечення обороту нерухомості, його видів, а також місця й ролі в механізмах виникнення, переходу й припинення речових прав на нерухомість за законодавством України.

Досягнення мети зумовило постановку таких основних завдань:

- охарактеризувати еволюцію уявлень про юридичні факти в цивілістиці;
- визначити особливості конструктивної побудови й властивості юридичного факту як правового засобу забезпечення обороту нерухомості;
- проаналізувати сучасні класифікації юридичних фактів;
- розкрити елементну будову механізмів виникнення, переходу й припинення речових прав на нерухомість;
- визначити місце юридичних фактів у механізмах виникнення, переходу й припинення речових прав на нерухомість;
- встановити взаємозв'язки між юридичними фактами в механізмах виникнення, переходу й припинення речових прав на нерухомість і порядок спричинення ними відповідних юридичних наслідків.

Об'єктом дослідження є суспільні відносини у сфері виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість і підстави виникнення, переходу та припинення таких прав.

Предметом дослідження є юридичні факти у механізмах виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість в Україні.

Методи дослідження. Методологічною основою дисертаційної роботи є діалектичний метод та інші методи й прийоми наукового пізнання. Зокрема, *методи аналізу та синтезу* використано для визначення змісту юридичних фактів як правових засобів забезпечення цивільного обороту, елементів механізмів виникнення, переходу й припинення речових прав на нерухомість. За допомогою *історичного методу* проведено періодизацію розвитку уявлень про юридичні факти в цивілістиці. Використання *структурно-функціонального методу* дало змогу встановити елементи механізмів виникнення, переходу й припинення речових прав на нерухомість, пояснити природу функціонування таких механізмів. За допомогою *методів класифікації та групування* проведено класифікацію юридичних фактів, визначено систему первісних та вторинних способів виникнення, переходу й припинення речових прав на нерухомість. *Порівняльно-правовий* метод використано

для дослідження елементів зобов'язально-правового й речово-правового правочинів у контексті німецького й вітчизняного законодавства. Використання *логіко-семантичного методу* дало змогу сформулювати визначення юридичного факту в контексті різних ракурсів розгляду. *Герменевтичний метод* використано для з'ясування змісту положень чинного цивільного законодавства України, зокрема Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» тощо.

Наукова новизна отриманих результатів полягає в тому, що це перша в Україні наукова робота, в якій комплексно досліджено теоретичні й практичні аспекти місця і ролі юридичних фактів у механізмах виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість. У ході наукового дослідження отримано такі основні наукові результати:

уперше:

– встановлено елементи юридичного складу з визначеною законодавством послідовністю накопичення юридичних фактів, наявність якого забезпечує виникнення права власності на новозбудовані об'єкти нерухомого майна (житлові будинки, будівлі, споруди тощо). Визначено, що завершення будівництва таких об'єктів нерухомості є юридичним фактом, що призводить до можливості виникнення права власності на новостворену річ (за умови настання інших необхідних юридичних фактів), яке поглинає право власності на кожен з використаних будівельних матеріалів, що утворюють нерухомість у її фізично-просторових межах. Юридичний факт прийняття речі в експлуатацію є офіційним актом кваліфікації речі в цивільному обороті як нерухомої, а факт державної реєстрації права власності на нерухомість як новостворену річ є завершальним юридичним фактом юридичного складу, що є підставою виникнення новоствореного нерухомого майна як об'єкта цивільних прав;

– обґрунтовано, що при набутті права власності особою на новостворену нерухому річ у порядку переробки рухомих речей (будівельних матеріалів) юридичний зв'язок між такою особою й власником матеріалів, якщо він є відмінним від такої особи, хоча й не має характеру правонаступництва, однак не припиняється, а трансформується в зобов'язально-правову майнову вимогу в розмірі вартості таких матеріалів;

– визначено, що припинення похідних від права власності речових прав на земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, у разі її (їх) викупу для суспільних потреб або примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності, відбувається в межах механізму транслятивного правонаступництва й відноситься до квазі-первісних способів набуття права власності, оскільки передбачає збереження юридичного зв'язку між попереднім власником і набувачем нерухомості на відміну від первісних способів, в яких такий зв'язок відсутній;

– доведено, що формалізація цивільного обороту нерухомості, яка виявляється в доповненні стандартних механізмів виникнення, переходу й припинення речових прав на нерухомість

додатковими юридичними конструкціями (зокрема, нотаріальне посвідчення правочинів та державна реєстрація речових прав), обумовлює виникнення певного проміжку часу між юридичним фактом і спричинюваним ним наслідком, а тому може призводити до заміни фактичної сторони такого юридичного факту припущенням про настання відповідної обставини;

удосконалено:

– правові підходи щодо визначення специфіки юридичних фактів-станів у контексті їх розгляду як одного із правових засобів, що складають елементний склад механізмів виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість. Визначено, що у сфері цивільного обороту нерухомості юридичні факти-стани, як правило, мають значення умови настання певних юридичних фактів або спричинюваних ними наслідків в силу того, що юридичні факти-стани є, перш за все, якісною характеристикою певного явища або процесу на визначений момент часу, а тому не наділені самостійними правостановлюючими, правозмінюючими або правоприпиняючими властивостями;

– висновки щодо значення рішення суду про визнання права власності на самочинно збудований об'єкт нерухомого майна як юридичного факту в механізмі виникнення права власності на нерухомість. Обґрунтовано, що судові рішення конвалідує неповний юридичний склад, достатній для виникнення права власності на новостворену нерухомість, наприклад, у випадках, якщо на момент початку будівництва в набувача не існувало речового права на земельну ділянку під об'єктом будівництва, що стало перешкодою в отриманні дозволів на проведення підготовчих та будівельних робіт. Також такий юридичний факт може замішувати факт прийняття нерухомої речі в експлуатацію, якщо підставою для звернення до суду стала, зокрема, відмова прийняти нерухоме майно в експлуатацію, незважаючи на наявність об'єктивної її відповідності будівельним нормам, вимогам, правилам і стандартам;

– пропозиції щодо визначення місця державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в механізмі переходу права власності за цивільно-правовим договором. Обґрунтовано, що в межах відносно-правової складової відповідних відносин речові права на предмет договору для його сторін виникають у момент укладення консенсуального договору, передачі речі при реальному договорі або в момент нотаріального посвідчення правочину, якщо воно визнано обов'язковим законом або сторонами договору. Державна реєстрація речових прав надає відповідному праву набувача публічності й абсолютності й позначає його виникнення для всіх інших учасників майнового обороту;

– наукові погляди на можливість використання формального підходу при визначенні знищення нерухомості як правоприпиняючого юридичного факту, за яким знищенням слід вважати деструктивний вплив на річ дій або подій, що унеможлиблює її подальше використання за цільовим призначенням і обумовлює необхідність проведення відновлювальних робіт, у результаті

яких формально створюється нова нерухома річ;

набуло подальшого розвитку:

– положення щодо визначення особливостей конструктивної побудови юридичного факту як одного із правових засобів забезпечення цивільного обороту нерухомості. Обґрунтовано, що юридичний факт як конкретна життєва обставина (дія або подія), що дійсно настала й підпадає під дію відповідної норми права, являє собою нормативно-фактичну конструкцію, що характеризується поєднанням правової моделі, відображеної в правовій нормі, і реальної обставини дійсності, що має місце в реальності;

– наукові погляди щодо доповнення класифікації юридичних фактів за критерієм спричинюваних наслідків на правовстановлюючі, правозмінюючі й правоприпиняючі такими видами як правоперешкоджаючі й правовідновлюючі. Життєздатність такої пропозиції підтверджується здатністю окремих правовстановлюючих, правозмінюючих і правоприпиняючих юридичних фактів тимчасово спричиняти правоперешкоджаючі наслідки й виключати їх;

– наукові погляди щодо конструкції traditio як юридичного факту в сучасних договірних відносинах з нерухомістю. Обґрунтовано, що в контексті положень чинного цивільного законодавства України traditio як усвідомлена передача нерухомої речі правонаступнику розглядається як самостійний юридичний факт лише в контексті реального договору й, у такому разі, поєднує в собі факт укладення договору й факт, що спричиняє настання відповідних юридичних наслідків. Існування конструкції консенсуального договору, а також визначення законодавчими положеннями в якості заявника в процедурі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно набувача права власності нівелює розмежування зобов'язально-правового й речово-правового правочинів у традиційному їх розумінні.

Практичне значення одержаних результатів полягає в можливості використання висновків та пропозицій дисертації у: правотворчій діяльності – для удосконалення положень чинного законодавства, що регламентує відносини з об'єктами нерухомого майна; науково-дослідній сфері – для подальших досліджень проблем, пов'язаних з юридичними фактами та їх місцем у механізмі правового регулювання суспільних відносин з нерухомістю; правозастосовчій діяльності – шляхом їх застосування в діяльності судами при розгляді відповідних категорій справ, адвокатами, суб'єктами державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, нотаріусами та іншими суб'єктами під час здійснення професійної діяльності; навчальному процесі – під час викладення дисципліни «Цивільне право», при підготовці відповідних методичних та навчальних посібників, а також підручників для студентів вищих навчальних закладів юридичної освіти.

Апробація результатів дисертації. Одержані в ході дослідження висновки, узагальнення та пропозиції, обговорювались на засіданні кафедри цивільного права № 2 Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого, відображені в методичних рекомендаціях

«Щодо порядку державної реєстрації речових прав у разі поділу або виділу частки з об'єкта нерухомого майна та об'єднання об'єктів нерухомого майна», схвалених колегією Державної реєстраційної служби України від 11 грудня 2012 року (протокол № 3), оприлюднювалися на міжнародних науково-практичних конференціях «Правовий захист людини та громадянина в Україні» (Київ, 24 листопада 2011 року), «Проблеми та стан дотримання захисту прав людини в Україні» (Київ, 29 листопада 2012 року), «Актуальні проблеми реалізації норм чинного законодавства щодо державної реєстрації речових прав на нерухомість та оцінки майна в цілях оподаткування при нотаріальному посвідченні правочинів» (Київ, 23 жовтня 2014 року) та ін.

Публікації. За результатами дисертаційного дослідження було опубліковано п'ять наукових статей у наукових фахових виданнях, одну статтю в зарубіжному науковому періодичному виданні з юридичного напрямку, тези шести доповідей на науково-практичних конференціях, одні лекційні записи й вісім статей у юридичних науково-практичних журналах.

Структура й обсяг дисертації. Відповідно до мети, завдань та предмета дослідження дисертація складається із вступу, двох розділів (кожен з яких складається з чотирьох підрозділів), висновків і списку використаних джерел. Загальний обсяг дисертації становить 225 сторінок, з яких основного тексту – 200 сторінок. Список використаних джерел становить 244 найменування.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **Вступі** обґрунтовано актуальність теми дослідження, розкрито стан наукової розробки поставленої проблематики, зв'язок теми дисертаційного дослідження з науковими програмами, планами й темами, визначено його об'єкт, предмет, мету, завдання та методологічну основу. Відповідно до результатів дослідження сформульовано основні положення наукової новизни, висвітлено теоретичне й практичне значення одержаних результатів, надано інформацію щодо апробації результатів дослідження, а також зазначено публікації за темою дисертації.

Розділ 1 «Теоретичні положення про юридичні факти і їх роль у забезпеченні динаміки речових прав на нерухомість» складається з чотирьох підрозділів та присвячений розгляду еволюції наукової думки щодо юридичних фактів, дослідженню їх конструкції і різновидів, визначенню правової природи механізмів виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість.

У підрозділі 1.1 «Еволюція теоретичних уявлень про юридичні факти в цивілістиці і методологія їх дослідження» встановлюється, що теорія юридичних фактів була започаткована в фундаментальній роботі Ф. Савіньї «Система сучасного римського права» (1840-ві роки), в якій

вчений розглядав такі факти в якості подій, що спричиняють виникнення або припинення правовідносин. У подальшому такий підхід знайшов значне поширення й став провідним у наведеному розумінні юридичних фактів у 70-х роках XIX ст.

У післяреволюційний і довоєнний період науковий інтерес до дослідження юридичних фактів зменшується, однак не виключається повністю. У наукових дослідженнях цього періоду простежуються спроби деяких вчених спростувати необхідність існування категорії «юридичний факт», які втім є безрезультатними.

Активізація досліджень юридичних фактів відбувається в повоєнний період у другій половині XX ст. у працях радянських вчених юристів, зокрема О. С. Іоффе, С. Н. Братуся, Р. О. Халфіної, О. О. Красавчикова, С. С. Алексєєва, В. Б. Ісакова, які закладають основний науковий фундамент для сучасних досліджень юридичних фактів і механізму правового регулювання в цілому.

Сучасний період розвитку уявлень про юридичні факти, який розпочинається з 90-х років XX ст., характеризується спробами визначення співвідношеннями ідеального й реального в конструкції юридичного факту, а також встановлення місця юридичних фактів у механізмах регулювання конкретного виду правовідносин або правовідносин з конкретними видами об'єктів майнового обороту.

Обґрунтовується, що юридично важливі обставини, з якими право пов'язує виникнення, перехід або припинення речових прав на нерухомість можуть розглядатись як: 1) правова модель певної обставини, зафіксована у визначений спосіб в нормі права, договорі тощо; 2) юридичний факт як обставина дійсності, що настала в конкретних правовідносинах; 3) юридичний факт як зафіксована правова модель певної обставини, однаково апробована в практиці правозастосування й правореалізації в повторюваних однотипних правовідносинах. При цьому найбільш продуктивним виявляється останній з наведених ракурсів.

Підрозділ 1.2 «Юридичні факти як правовий засіб забезпечення обороту нерухомості» присвячений дослідженню значення юридичних фактів для динаміки цивільного обороту нерухомих речей.

Встановлюється, що юридичні факти, що забезпечують виникнення, перехід та припинення речових прав на нерухоме майно перебувають під впливом формалізації в регулюванні відповідних суспільних відносин. Основними проявами їх формалізації є: 1) проведення кваліфікації фактичної обставини з точки зору конкретизації змісту нормативної моделі; 2) ускладнення механізмів виникнення, зміни, переходу й припинення речових прав на нерухомість шляхом запровадження додаткових фіксаційних і верифікаційних процедур, зокрема, реєстрації, що забезпечує, зокрема, і публічність відповідних юридичних фактів; 3) існування проміжку часу між настанням юридичного факту і його наслідками; 4) заміна фактичної сторони юридичного

факту припущенням про настання відповідної обставини.

Доводиться, що юридичний факт як обставина правової дійсності являє собою нормативно-фактичну конструкцію як поєднання правової моделі, відображеної в правовій нормі, і обставини дійсності, що має місце в реальності. Незважаючи на те, що нормативна конструкція формується шляхом уможливленого узагальнення схожих фактичних або юридичних обставин, настання такої обставини в практичній ситуації стає юридичним фактом саме в силу відповідності відповідній нормативній конструкції.

У ході встановлення співвідношення між правовим титулом і юридичним фактом у обороті нерухомості обґрунтовується, що правовий титул є поняттям ширшим за юридичний факт, адже останній охоплює лише юридично значиму дію або подію без наслідків, до яких вона призводить, в той час як титул охоплює і підставу, і її наслідки, а тому в сучасному розумінні є проміжним елементом між фактом і способом виникнення або переходу речових прав.

У підрозділі 1.3 «Класифікація юридичних фактів, що забезпечують оборот нерухомості» визначається, що в механізмах виникнення, переходу й припинення речових прав на нерухомість на рівні поділу юридичних фактів на правостановлюючі, правозмінюючі та правоприпиняючі існує можливість виокремлювати правоперешкоджаючі й правовідновлюючі юридичні факти. До них відносяться факти, що спричиняють виникнення та відповідно припинення таких обтяжень речових прав на нерухомість як заборона відчуження, арешт тощо. Крім того, можливість розгляду відповідних обставин в якості юридичних фактів обумовлюється тим, що вони спричиняють виникнення та припинення правовідносин між учасниками майнового обороту.

Також встановлюється, що поділ юридичних фактів на явища й процеси в цілому є виправданим і у світлі цивільного обороту нерухомості, однак з урахуванням того, що явища являють собою мікропроцеси як короткочасні дії або події, у той час як процес є тривалою обставиною дійсності, в якій можна чітко визначити в часі початок і завершення. При цьому виокремлення юридичних фактів-станів не знаходить підтримку в контексті відносин, предметом яких є об'єкти нерухомого майна. Юридичні стани у відповідних відносинах, зокрема, такі як стан будівництва об'єкта нерухомого майна, стан самочинності будівництва, аварійний стан, стан застарілості об'єкта нерухомості є результатами юридичних фактів або умовами їх настання, але не становлять собою самостійні юридично значимі дії або події, що спричиняють виникнення, зміну або припинення правовідносин, виникнення, перехід або припинення речових прав на нерухоме майно. Крім того, не знаходить підтвердження в обороті нерухомості існування юридичних фактів-правовідносин. Правовідносини також можуть розглядатись як умова настання юридичного факту або його наслідок, але не слугують окремою підставою спричинення юридичних наслідків.

Підрозділ 1.4 «Механізми виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість»

присвячений розгляду співвідношення таких механізмів з механізмом правового регулювання суспільних відносин, предметом яких є нерухоме майно, встановленню особливостей їх побудови й функціонування.

Юридичні механізми виникнення, переходу та припинення речових прав на об'єкти нерухомого майна складають частину механізму правового регулювання і являють собою системне поєднання правових засобів. В якості таких засобів виступають норми права, юридичні факти й правовідносини. При цьому системність їх поєднання розкривається такими ознаками, як: 1) цілісність, оскільки відповідні засоби в межах механізму не є довільною сукупністю різнопорядкових правових феноменів, а виступає органічним комплексом взаємопов'язаних правових інструментів; 2) зв'язок, що відображає взаємовплив її елементів між собою; 3) упорядкованість, що позначає розкривається посередництвом послідовності й ієрархічності їх елементів; 4) інтегративність, що характеризує сукупність як таку, властивості якої не зводяться до властивостей складових елементів.

Встановлення ролі юридичних фактів і актів правореалізації в механізмах виникнення, переходу й припинення речових прав на нерухомість підтвердило висновок, що саме юридичні факти, а не акти правореалізації, є основним правовим засобом забезпечення цивільного обороту нерухомості. Юридичні факти можуть перебувати як в межах правовідносин, так і поза ними (наприклад, коли вони слугують підставою виникнення останніх), а тому мають статус самостійного елемента механізму правового регулювання, в той час як акти правореалізації завжди перебувають у межах правовідносин, а тому є їх складовою частиною. Крім того, акти правореалізації в більшості випадків слугують умовою настання юридичного факту.

Розділ 2 «Динаміка речових прав на нерухомість» присвячено розгляду місця та ролі юридичних фактів у конкретних механізмах виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість.

У підрозділі 2.1 *«Юридичні факти в механізмі виникнення речових прав на нерухомість посередництвом первісних способів»* встановлюється, що зміст первісних способів набуття права власності на об'єкти нерухомого майна розкривається через відсутність залежності титулу набувача права власності на нерухому річ від титулу попереднього власника.

Оборотоздатність новоствореного об'єкта нерухомого майна визначається двома обставинами: перша – це визначення речі як власне нерухомої і її індивідуалізація як об'єкта нерухомого майна, а друга – це визначення прав на цю річ. Лише після встановлення, яка саме річ входить в цивільний оборот і хто є особою, яка може визначати її юридичну долю, ця річ може стати повністю оборотоздатною. У ключі чинних положень цивільного законодавства України у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно момент набуття нерухомою річчю оборотоздатності як нерухомістю прирівнюється до проведення такої реєстрації, хоча виникнення

права власності на новостворену в фізичному розумінні нерухомість відбувається в момент завершення будівництва. На цій стадії річ вже має всі фізичні ознаки нерухомості, однак ще не кваліфікується такою органами державного архітектурно-будівельного контролю, а тому з точки зору закону її можна розглядати лише як певну композицію рухомих речей (будівельних матеріалів), що має фізичні ознаки нерухомості. Прийняття речі в експлуатацію, що відбувається до реєстрації права власності на неї, є фактом, що посвідчує наявність у такої речі фізичних і юридичних ознак нерухомої.

Реалізація первісних способів набуття права власності на нерухомість хоча й пов'язана з відсутністю правонаступництва, тим не менше не виключає наявності зв'язку між юридичними фактами, що існували до реалізації відповідних способів з юридичними фактами, що відбувались в межах їх реалізації й по її завершенню. Такий юридичний зв'язок, як правило, забезпечується вимогою майнового характеру, яка згодом за певних умов може трансформуватись у речове право на відповідну річ.

У підрозділ 2.2 «Юридичні факти в механізмі транслятивного правонаступництва речових прав на нерухомість» встановлюється, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно як завершальний юридичний факт фактичного складу, що спричиняє виникнення або перехід речових прав на нерухомість, не нівелює поділ договорів з нерухомістю на реальні та консенсуальні, а навпаки будується на ньому. Державна реєстрація посвідчує виникнення та перехід речових прав, що відбувається, зокрема, на підставі цивільно-правових договорів. Тому в якості підстави реєстрації таких прав може розглядатись договір, що спричинив відповідні юридичні наслідки, що стають предметом фіксації. У протилежному випадку реєстрація не може бути здійснена.

Місце державної реєстрації в механізмах виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість, запроваджених положеннями вітчизняного законодавства, пояснюється французькою правовою моделлю, за якою юридичні наслідки для сторін договору виникають з моменту його укладення, з настанням обставин передбачених умовами договору або в момент його нотаріального посвідчення, якщо законом або домовленістю сторін воно визначене як обов'язкове, а для всіх інших учасників майнового обороту – у момент реєстрації прав.

У світлі взаємозв'язку й взаємозалежності юридичних фактів у механізмі, що забезпечує транслятивне правонаступництво, стабільність вітчизняного цивільного обороту нерухомості забезпечується обмеженням абсолютної ввідикації чітким встановленням випадків, коли її здійснення є можливим, а також строком позовної давності, що може бути перешкодою для встановлення дефектності окремих юридичних фактів у судовому порядку. У правових системах інших країн також поширеними засобами стабілізації цивільного обороту нерухомості є

дослідження історії переходу прав між учасниками цивільного, а також система реєстрації Торренса, яка практично унеможлиблює визнання правочину недійсним.

Підрозділ 2.3 «Юридичні факти в механізмі конститутивного правонаступництва речових прав на нерухомість» присвячено розгляду механізму виникнення похідних від права власності речових прав на нерухомість і місця окремих юридичних фактів у ньому.

Визначається, що в умовах чинного цивільного законодавства України зберігає актуальність підхід до регулювання відносин у сфері виникнення похідних речових прав на нерухомість, що передбачає встановлення *numerus clausus* таких прав порівняно з відкритим (невичерпним) їх переліком. В умовах імперативних вимог щодо обов'язкового нотаріального посвідчення деяких правочинів, що спричиняють виникнення похідних речових прав на нерухомість, а також щодо обов'язковості державної реєстрації таких прав відмова від їх чіткого переліку є можливою за наявності зафіксованих правил, які б однозначно встановлювали випадки, коли відхід від цих вимог є неможливим.

Обґрунтовується, що право володіння нерухомою річчю виникає з моменту його державної реєстрації незалежно від того, на якій підставі та на який строк воно виникає. Проте більш конструктивним у такому разі є правило щодо його виникнення аналогічно праву користування (найму, оренди) будівлі, іншої капітальної споруди або їх частини. Реалізація його в практиці правозастосування потребує реалізації законодавчих змін.

У *підрозділі 2.4 «Юридичні факти в механізмі припинення речових прав на нерухомість»* встановлюється, що підстави припинення речових прав на об'єкти нерухомого майна можна умовно поділити на:

1) знищення речі як абсолютний правоприпиняючий юридичний факт; 2) реалізація квазі-первісних способів набуття права власності на об'єкти нерухомого майна, що спричиняє припинення похідних речових прав на нерухомість; 3) спеціальні підстави припинення похідних речових прав на нерухомість (відмова від речових прав, завершення строку договору, його розірвання тощо).

Нормативна конструкція знищення є занадто загальною й за відсутності чітких кваліфікуючих ознак не дозволяє ефективно визначити зміст фактичних дій, що становлять знищення нерухомості. Вбачається за можливе використовувати в такому разі формальний підхід, за яким знищення речі слід розглядати як такий деструктивний вплив на неї, що призводить до неможливості її подальшого використання за цільовим призначенням, а її відновлення, хоча і є можливим, однак в результаті його здійснення формально створюється нова річ.

Припинення похідних речових прав на земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, у разі її (їх) викупу для суспільних потреб або примусового відчуження з мотивів суспільної необхідності є наслідком особливого законодавчого підходу до регулювання відносин з відповідними об'єктами майнового обороту. Припинення таких прав здійснюється не у

зв'язку з відсутністю правонаступництва як характерною рисою первісного характеру відповідних способів набуття прав, а внаслідок спеціальної нормативної конструкції відповідних правовідносин, що спрямована забезпечити безпосереднє панування набувача над відповідною річчю.

ВИСНОВКИ

У дисертації наведене теоретичне узагальнення й вирішення наукового завдання, що виявляється у визначенні природи юридичного факту як правового засобу забезпечення обороту нерухомості, його видів, а також місця й ролі в механізмах виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість за законодавством України. Найбільш важливі серед них наступні:

1. Теорія юридичних фактів була започаткована в працях Ф. Савіньї в 40-х роках XIX ст., в їх розумінні як подій, що спричиняють виникнення або припинення правовідносин, але найбільшого свого розвитку вона знайшла в радянській цивілістичній школі в працях таких вчених, як О. С. Іоффе, С. Н. Братусь, Р. О. Халфін, О. О. Красавчиков, С. С. Алексєєв, В. Б. Ісаков, чії роботи наразі складають фундаментальну теоретичну основу дослідження юридичних фактів, їх видів, місця в механізмі правового регулювання суспільних відносин і порядку спричинення юридичних наслідків.

2. Найбільш ефективним і продуктивним з точки зору методології дослідження є підхід, за яким юридичний факт розглядається як зафіксована правова модель певної обставини, однаково апробована в практиці правозастосування й правореалізації в повторюваних однотипних правовідносинах.

3. Формалізація юридичних фактів у обороті нерухомого майна є наслідком запровадження законодавцем при правовому регулюванні відносини з відповідними об'єктами додаткових «ускладнених» конструкцій, спрямованих на посилення охорони й захисту прав й законних інтересів їх учасників, зокрема, таких, як нотаріальне посвідчення правочинів та державна реєстрація речових прав на нерухомість. Це сприяє створенню юридичних фікцій і презумпцій в обороті нерухомості, за якими настання юридичного наслідку стосовно нерухомості може мати місце в момент, коли самої нерухомості вже не існує фізично.

4. Поділ юридичних фактів на явища і процеси в цілому є виправданим і у світлі цивільного обороту нерухомості, однак з урахуванням того, що явища являють собою мікропроцеси як короткочасні дії або події, у той час як процес є більш тривалою обставиною дійсності, в якій можна виокремити в часі початок і завершення.

5. Особливістю механізмів виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість, що, зокрема відмежовують їх від аналогічних механізмів стосовно речових прав на

рухомі речі, є елементний склад. У сфері нерухомості він формується за рахунок таких обов'язкових елементів, як норма права, юридичний факт і правовідносини, у той час як у сфері обороту рухомих речей в окремих випадках для настання визначених наслідків достатньо норми права і юридичного факту.

6. Способи набуття права власності на новостворене нерухоме майно, у тому числі на об'єкти незавершеного будівництва, на перероблену річ, на самочинне будівництво є різновидами родового способу специфікації з певними кваліфікуючими особливостями, хоча законодавство й виокремлює їх в окремі види, з чого може скластись хибне враження про їх самостійний характер.

7. Виникнення права власності на новостворений об'єкт нерухомого майна відбувається внаслідок юридичного складу. При цьому кожен юридичний факт такого складу спричиняє юридично значимі наслідки на відповідній стадії розвитку правовідносин.

8. Всі юридичні факти, що настають у межах реалізації договірної моделі переходу речових прав на нерухомість, перебувають між собою в чіткій взаємодії, не вступаючи в суперечність. Державна реєстрація речових прав як кінцевий юридичний факт фактичного складу не виключає можливість і необхідність поділу договорів на реальні й консенсуальні, однак, розмежовуючи відносну й абсолютну частини правовідношення, забезпечує абсолютність права в результаті його виникнення на визначеній юридичній підставі, якою слугує договір або відповідний односторонній правочин.

9. Вітчизняна модель обороту рухомих речей базується на взаємозалежності юридичних фактів, правовідносин і правових титулів, у зв'язку з чим у загальному вигляді міцність ланцюга переходів прав власності на нерухомість визначається найслабшою його ланкою. Стабілізація обороту здійснюється шляхом обмеження випадків віндикації речі в добросовісного набувача, а також строком позовної давності, який може перешкоджати встановленню дефектних юридичних фактів у судовому порядку.

10. Чинні законодавчі положення обмежують право учасників правовідносин самостійно встановлювати актами саморегулювання похідні речові права, що можуть виникати на об'єкти нерухомого майна, на користь їх встановлення актами законодавства. Однак в контексті сучасної правової системи й сучасного стану урегульованості відносин з нерухомістю такий підхід виправдовує себе.

11. Знищення нерухомості як правоприпиняючий юридичний факт слід розглядати як обставину, що приводить у непридатність об'єкт нерухомого майна й визначає неможливість її подальшої експлуатації за цільовим призначенням без переробки, яка у свою чергу призводить до створення нової речі.

12. Пропонується викласти ч. 4 ст. 334 ЦК України в такій редакції:

«4. Речові права на нерухоме майно, які підлягають обов'язковій державній реєстрації,

набувають характеру абсолютних прав з дня такої реєстрації відповідно до закону».

Х. Пропонується викласти ч. 2 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у такій редакції:

«2. Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, набувають характер абсолютних прав з моменту такої реєстрації».

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

1. Спесівцев Д. С. Вплив іпотеки на цивільну оборотоздатність нерухомого майна [Електронний ресурс] / Д. С. Спесівцев // Форум права. – 2014. – № 3. – С. 356 – 361. – Режим доступу до журн.: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/FP_index.htm_2014_3_60.pdf

2. Спесівцев Д. С. Реєстрація речових прав на нерухоме майно як конструкція юридичного факту в майнових правовідносинах [Текст] / Д. С. Спесівцев // Право і суспільство. – 2015. – № 6-2, Ч. 3. – С. 65 – 70.

3. Спесівцев Д. С. Передача нерухомої речі як юридичний факт [Текст] / Д. С. Спесівцев // Наук. вісн. Міжнар. гуманіт. ун-ту. Сер.: Юриспруденція. – 2016. – № 22. – С. 122 – 124.

4. Спесівцев Д. Співвідношення юридичних фактів і титулів власності в обороті нерухомості [Текст] / Д. Спесівцев // Jurnalul juridic national: teorie și practică. – 2016. – Nr. 6 (22). – P. 101 – 106.

5. Спесівцев Д. С. Юридичні факти в обороті нерухомості: особливості конструкції [Текст] / Д. С. Спесівцев // Часопис Київ. ун-ту права. – 2016. – № 3. – С. 249 – 252.

6. Спесівцев Д. С. Автономія та взаємозалежність окремих юридичних фактів у механізмі обороту нерухомості в Україні [Текст] / Д. С. Спесівцев // Наук. вісн. Херсон. держ. ун-ту. Серія: Юрид. науки. – 2016. – Вип. 5, т. 1. – С. 108 – 111.

7. Спесівцев Д. С. Деякі питання поняття права власності в законодавстві України [Текст] / Д. С. Спесівцев // Vědecký průmysl evropského kontinentu – 2007 : materiály IV mezinárodní vědecko-praktická konference – Praha, Publishing House “Education and Science”, 2007. – pp. 58 – 60. – (Díl 10. Právní vědy).

8. Спесівцев Д. С. Формалізація поняття нерухомого майна в сучасному цивільному законодавстві України [Текст] / Д. С. Спесівцев // Правовий захист людини та громадянина в Україні : матеріали Всеукр. наук.-теорет. конф. / Нац. акад. внутр. справ. – К., 2011. – С. 164 – 165.

9. Спесівцев Д. С. Фізична, юридична й економічна складові природи штучно створених нерухомих речей [Текст] / Д. С. Спесівцев // Проблеми та стан дотримання захисту прав людини в Україні : зб. матеріалів III Всеукр. наук.-теорет. конф. / Нац. акад. внутр. справ. – К, 2012. – С. 180 – 182.

10. Спесівцев Д. С. Деякі аспекти факультативності проведення технічної інвентаризації

об'єктів нерухомого майна [Текст] / Д. С. Спесівцев // Правові реформи в Україні: реалії сьогодення Ч. 1 : матеріали IV Всеукр. наук.-теорет. конф. / Нац. акад. внутр. справ. – К., 2012. – С. 147 – 149.

11. Спесівцев Д. Проблемні питання державної реєстрації речових прав на нерухоме майно в нотаріальній діяльності [Текст] / Д. Спесівцев // Спрощення процедури державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Аналітика та довідкова інформація : матеріали науково-практичної конференції «Актуальні проблеми реалізації норм чинного законодавства щодо державної реєстрації речових прав на нерухомість та оцінки майна в цілях оподаткування при нотаріальному посвідченні правочинів» / Ін-т теоретико-правових досліджень у сфері юстиції та інноваційних проектів. – К., 2014. – С. 4 – 42.

12. Спесівцев Д. С. Посвідчення правового титулу і юридичних фактів стосовно новозбудованого нерухомого майна [Текст] / Д. С. Спесівцев // Людина і закон: публічно-правовий вимір : матеріали міжнар. наук.- практ. конф. / ГО «Правовий світ». – Дніпро, 2016. – С. 22 – 25.

13. Спесівцев Д. С. Державний реєстратор прав на нерухоме майно як суб'єкт встановлення юридичних фактів у цивільному праві [Текст] / Д.С. Спесівцев // Вісник Укрдержреєстру. – 2012. – № 2. – С. 31 – 36.

14. Спесівцев Д. С. Деякі питання виконання нотаріусами функції державного реєстратора прав на нерухоме майно [Текст] / Д. С. Спесівцев // Нотаріат для Вас. – 2012. – № 12 (158). – С. 23 – 25.

15. Спесівцев Д. С. Новий порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень [Текст] / Д. С. Спесівцев // Нотаріат для Вас. – 2013. – № 1 – 2 (159 – 160). – С. 41 – 72.

16. Спесівцев Д. С. Державна реєстрація припинення іпотеки [Текст] / Д. С. Спесівцев // Нотаріат для Вас. – 2013. – № 6 (164). – С. 19 – 32.

17. Спесівцев Д. С. Лекційні записи [Текст] / Д. С. Спесівцев // Нотаріус як спеціальний суб'єкт державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (нормативно-правова база та лекційні записи). – К. : Українська нотаріальна палата, Ін-т підвищення кваліфікації працівників органів юстиції, 2013. – С. 231 – 299.

18. Спесівцев Д. С. Науково-практичний коментар до статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [Текст] / Д. С. Спесівцев // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2013. – № 13 (67). – С. 187 – 190.

19. Спесівцев Д. Огляд змін законодавства у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно (на основі положень Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2013 р. № 868)

[Текст] / Д. Спесівцев // Довідник нотаріуса. – 2014. – № 1. – С. 4 – 54.

20. Спесівцев Д. Перехід права власності на нерухоме майно, щодо якого встановлено обтяження (частина перша) [Текст] / Д. Спесівцев // Вісник Укрдержреєстру. – 2014. – № 1. – С. 23 – 30.

21. Спесівцев Д. Перехід права власності на нерухоме майно, щодо якого встановлено обтяження (частина друга) [Текст] / Д. Спесівцев // Вісник Укрдержреєстру. – 2014. – № 2. – С. 6 – 14.

АНОТАЦІЯ

Спесівцев Д.С. Юридичні факти у механізмах виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість в Україні. – На правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.03 – цивільне право та цивільний процес; сімейне право; міжнародне приватне право. – Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, Міністерство освіти і науки України, Харків, 2017.

Дисертація присвячена розгляду особливостей конструктивної побудови юридичних фактів як правового засобу забезпечення цивільного обороту нерухомості та визначенню їх місця й ролі у відповідних правовідносинах. Використовуючи джерела дореволюційного, радянського й сучасного періоду, автор простежує розвиток наукової думки про юридичні факти, розглядає підходи до класифікації юридичних фактів. В роботі аналізуються малодосліджені в юридичній літературі поділи юридичних фактів з урахуванням їх місця в механізмах виникнення переходу та припинення речових прав на нерухомість.

У дисертації окреслюються можливі ракурси розгляду юридичних фактів, визначається найбільш продуктивний методологічний підхід до їх дослідження. Аналізу піддані конкретні юридичні механізми виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість, визначено особливості взаємовпливу юридичних фактів у ході їх реалізації. Визначено співвідношення між такими юридично значущими обставинами в цивільному обороті нерухомості як технічна інвентаризація об'єктів нерухомого майна, прийняття нерухомої речі в експлуатацію, нотаріальне посвідчення правочинів із нерухомістю, державна реєстрація речових прав на нерухомість тощо.

Ключові слова: нерухоме майно, юридичні факти, юридичні механізми, речові права, реєстрація прав, нотаріальне посвідчення

АННОТАЦІЯ

Спесивцев Д.С. Юридические факты в механизмах возникновения, перехода и прекращения вещных прав на недвижимость в Украине. – На правах рукописи.

Диссертация на соискание ученой степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.03 – гражданское право и гражданский процесс; семейное право; международное частное право. – Национальный юридический университет имени Ярослава Мудрого, Министерство образования и науки Украины, Харьков, 2017.

Диссертация посвящена рассмотрению особенностей конструктивного построения юридических фактов как средства обеспечения гражданского оборота недвижимости и определению их места и роли в соответствующих правоотношениях. Используя научные источники дореволюционного, советского и современного периодов, автор прослеживает развитие научной мысли о юридических фактах и рассматривает подходы к их классификации.

В диссертации очерчиваются возможные ракурсы рассмотрения юридических фактов, определяется наиболее продуктивный методологический подход к их исследованию. Определяется, что юридически важные обстоятельства, с которыми право связывает возникновение, переход либо прекращение вещных прав на недвижимое имущество могут рассматриваться в одном из таких ракурсов: 1) правовая модель определенного обстоятельства, зафиксированная определенным способом в норме права, договоре и т.д.; 2) юридический факт, который являет собой обстоятельство действительности, которое наступило в конкретных правоотношениях; 3) юридический факт, как зафиксированная правовая модель определенного обстоятельства, одинаково апробирована в практике правоприменения и правореализации в повторяющихся однотипных правоотношениях. Обосновано, что с методологической точки зрения именно последний из приведенных ракурсов рассмотрения юридических фактов является наиболее продуктивной 3 позиций исследования, поскольку не стеснен возможными недостатками конкретной практической ситуации и неверной юридической квалификации, и в то же время не оторван от практики правоприменения.

Определено, что юридический факт как конкретное жизненное обстоятельство (действие либо событие), которое действительно наступило и существует в пространстве и времени и подпадает под действие соответствующей нормы права, являет собой нормативно-фактическую конструкцию, которая характеризуется соединением правовой модели, отображенной в норме права, и реального обстоятельства действительности, которое имеет место в действительности.

Исследована природа механизмов возникновения, перехода и прекращения вещных прав на недвижимость как функциональных нормативно-фактических систем, которые являют собой совокупность определённых элементов – правовых средств (норма права, юридический факт и правоотношения), которые пребывая в взаимосвязи и взаимодействии между собой и

согласовываясь определенным способом в определенном временном порядке, приводят к юридическим последствиям в форме, соответственно, возникновения, перехода и прекращения вещных прав на объекты недвижимого имущества.

Также автор обращается к вопросу формализации юридических фактов в гражданском обороте недвижимости и на примере из практики правоприменения и подтверждая свою позицию законодательными положениями обосновывает, что нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью, а также государственная регистрация вещных прав на недвижимое имущество может приводить к возникновению промежутка времени между юридическим фактом и причиняемым им последствием, что может вести к созданию юридической фикции в обороте недвижимости.

Аналізу подданы конкретные юридические механизмы возникновения, перехода и прекращения вещных прав на недвижимость, определены особенности взаимовлияния юридических фактов в ходе их реализации. Определено соотношение между такими юридически значимыми обстоятельствами в гражданском обороте недвижимости как государственная регистрация вещных прав на недвижимость, нотариальное удостоверение сделок с недвижимостью, техническая инвентаризация объектов недвижимого имущества, принятие недвижимой вещи в эксплуатацию и т.д.

Ключевые слова: недвижимое имущество, юридические факты, юридические механизмы, вещные права, регистрация прав, нотариальное удостоверение

ANNOTATION

Spiesivtsev D.S. Legal facts in mechanisms of emergence, transfer and termination of real rights on immovable things in Ukraine. – Manuscript.

Thesis for obtaining a scientific degree of Candidate of Legal Sciences on specialty 12.00.03 – civil law and civil procedure; family law; international private law. – Yaroslav Mudryi National Law University, Ministry of Education and Science of Ukraine, Kharkiv, 2017.

The dissertation is devoted to consideration constructive features of legal facts as legal mean providing circulation of immovable property and to determination their place and meaning in appropriate legal relationships. Referring to legal works of pre-revolutionary, Soviet and modern period the author researches evolution of points of view on legal facts and their classification. Little-studied in legal literature divisions of legal facts are analyzed in context of their place in legal mechanisms of emergence, transfer and termination of real rights on immovable things.

Possible foreshortenings of legal facts consideration as well as the most productive methodical approach for their research are designated in dissertation. Specific legal mechanisms of emergence,

transfer and termination of real rights on immovable things and interrelation between legal facts in their realization are analyzed. Ratio between such legally significant facts in immovable property circulation as technical inventory, acceptance of immovable thing to operation, deal notarization, registration of real rights on immovable property etc. is defined.

Keywords: immovable things, legal facts, legal mechanisms, real rights, registering rights, notarization

Відповідальний за випуск:
кандидат юридичних наук, доцент
Піддубна В.Ф.

Підписано до друку ____.____.2017 р. Формат 60x90/16.

Папір офсетний. Віддруковано на різнографі.

Ум. друк. арк. 0,7. Облік.-вид. арк. 0,9.

Тираж 100 прим. Зам. № _____.

Друкарня
Національної юридичної академії України
імені Ярослава Мудрого
61024, м. Харків, вул. Пушкінська, 77