

Спесівцев Д. С.,

здобувач кафедри цивільного права № 2

Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

ПЕРЕДАЧА НЕРУХОМОЇ РЕЧІ ЯК ЮРИДИЧНИЙ ФАКТ

Анотація. Стаття присвячена дослідженню передачі речі як юридичного факту в договірних цивільних правовідносинах. Аналізуються конструктивні особливості правочинів із передачі речей, установлюється зміст передачі нерухомих речей між учасниками цивільних правовідносин.

Ключові слова: нерухомість, речові права, юридичні факти, передача, речовий правочин, зобов'язальний правочин.

Постановка проблеми. У сучасних приватноправових дослідженнях із передачею речі між учасниками цивільного обороту як юридичним фактом пов'язуються виникнення, перехід і припинення речових прав. Передача речі як самостійний юридичний факт має вагомe значення для реальних правочинів, оскільки саме з нею пов'язується момент їх учинення. Традиційно передача речі як юридично значима обставина розглядається в межах договірного права у відриві від поділу речей на рухомі та нерухомі. Проте, як відомо, передача нерухомості має свої особливості, пов'язані з її фізичними властивостями, а тому знаходить специфічне відображення в юридичних механізмах виникнення, переходу й припинення речових прав.

Питанню юридичних фактів, а також підстав і порядку виникнення речових прав на нерухоме майно присвятили праці такі вітчизняні та зарубіжні вчені-правники, як С.С. Алексєєв, В.І. Борисова, Г.С. Васильєв, І.В. Венедіктова, Г.Ф. Дормидонтов, А.О. Дутко, О.В. Зінченко, Р. Ієрінг, В.Б. Ісаков, А.В. Коструба, О.В. Кохановська, О.О. Красавчиков, Н.С. Кузнєцова, Р.А. Майданик, О.В. Мільков, О.О. Останіна, М.О. Рожкова, С.О. Сліпченко, І.В. Спасибо-Фатєєва, О.А. Сурженко, Є.О. Суханов, Д.О. Тузов, В.А. Фогель, Г.Г. Харченко, О.Ф. Черданцев, Б.Б. Черепакін, А.М. Чувакова, Я.М. Шевченко, С.І. Шимон, О.А. Явор, В.Л. Яроцький та ін.

Метою статті є визначення змісту передачі речі як юридичного факту в цивільному обороті нерухомості, встановлення її місця в механізмах виникнення, переходу і припинення речових прав на нерухоме майно.

Виклад основного матеріалу дослідження. Усе більш поширено розглядається в сучасній цивілістиці конструкція зобов'язального й речового правочину як підстави переходу речових прав на об'єкти цивільного обороту між його учасниками. У світлі такого підходу цікавим є питання особливостей юридичного факту передачі речі, яка зарахована законодавцем до нерухомих, адже цивільний оборот таких речей здійснюється за правилами, що в певній частині відрізняються від правил регулювання обороту рухомих речей.

Історичні передумови розмежування зобов'язальної й речової частин правовідносин щодо переходу речових прав були закладені ще в епоху римського права. Ренесанс цього питання в сучасній цивілістиці пов'язується з вимогами практики правозастосування та необхідністю вирішення такого принципового питання, як момент виникнення речових прав на нерухомість, яке ускладнюється конструкцією державної реєстрації. При цьому не можна не враховувати й те, що виникнення, перехід і при-

пинення речових прав тісно пов'язується саме з договорами, а тому й зобов'язальним елементом. Ставлення до розмежування зобов'язального та розпорядчого правочину в сучасних правових системах є неоднозначним. Такий поділ проводиться в німецькому, австрійському й швейцарському правопорядках, не визнається у Франції та Скандинавії й лише частково визнаний англо-американською правовою системою [1, с. 35].

Від початку *traditio* в римському праві розглядалася як спосіб відчуження речей *res mancipi*, однак уже в Юстиніанівському праві зі знищенням відмінностей між *res mancipi* й *res nec mancipi*, між квіритською власністю й бонітарною стало загальною формою, загальним способом набуття права власності на всі речі. Річ у тому, що римське право будувалося на позиції, що одного лише договору навіть у тому випадку, якщо він передбачав перехід права власності, недостатньо для того, щоб змінився суб'єкт права власності. Для такого переходу необхідний проміжний акт передачі – *traditio*, тобто передача однією особою іншій дійсного володіння річчю й визнання її власником речі [2, с. 111]. У цій частині правовідносин зобов'язальна та речова стадії купівлі-продажу збігались із домовленістю про продаж речі та її переданням; зв'язок між ними не був розірваним; договір купівлі-продажу став відігравати роль підстави для набуття права власності шляхом *traditio*; договір став підставою (*causa*) передачі речі (*justa causa traditionis*) [3, с. 154].

Досліджуючи механізм переходу речових прав, Г.Ф. Дормидонтов зазначав, що не треба вважати, що для здійснення акту передачі від однієї сторони вимагається дійсна фізична передача речі й дійсне фізичне взяття – від іншої. Достатнім є визнання особою, яка передає річ, права власності на неї за іншою особою і при цьому визнання свого права власності на неї припиненням [2, с. 111]. Ще в римському праві була розроблена конструкція «фіктивна традиція», яка заміняла фактичне вручення речі її демонстрацією набувачеві з повідомленням, що він може її забрати (*traditio longa manu* – передання «двоєю рукою»); символічною передачею (наприклад, ключів від складу, де знаходився товар, – *traditio symbolica*). Надалі принцип обов'язкової передачі поступово змінювався, в результаті чого виникло правило абстрактної передачі, що означало можливість відчуження речі із залишенням її у фактичному володінні продавця [3, с. 154].

У сучасній вітчизняній літературі як розпорядчий розглядається правочин, що вчиняється в процесі виконання зобов'язання й опосередковує перенесення певного майнового суб'єктивного права (речового, зобов'язального) від однієї особи до іншої. Розпорядчий правочин розцінюється як самостійний, безповоротний та абстрактний [4, с. 1048], хоча в деяких джерелах обґрунтовується його каузальний характер [5, с. 25]. При цьому саме самостійний характер такого правочину зумовлює те, що при недійсності зобов'язально-правового правочину речово-правовий (розпорядчий) залишається дійсним, незважаючи на те що перша слугує підставою для другої [6, с. 381].

Із погляду змісту речові правочини щодо рухомих і нерухомих речей різняться, що виявляється в контексті німецького законодавства. Зокрема, складовими елементами розпорядчого

правочину з рухомою річчю є угода про перехід права власності на неї й реальний акт (передачі речі), тоді як елементами розпорядчого правочину є угода про перехід права власності на річ і внесення в кріпосну книгу запису про зміну власника [1, с. 38–39]. Отже, з погляду юридичних фактів унаслідок розмежування зобов'язально-правового та речово-правового (розпорядчо-правового) правочинів виключно факт передачі речі є правостановлювальним юридичним фактом, який спричиняє виникнення, перехід і припинення речових прав у договірній сфері правовідносин.

Ця модель зіштовхується з певними складнощами, будучи екстрапольованою в контекст вітчизняного законодавства. По-перше, це загострює дискусію навколо доцільності розмежування правочинів із нерухомістю на реальні й консенсуальні, яка й так увійшла в активну фазу у зв'язку із запровадженням системи державної реєстрації речових прав на нерухомість [7, с. 8]. По-друге, для її розгляду в класичній структурній побудові, як вона відображена в німецькому законодавстві, немає достатніх нормативних умов. По-третє, це призводить до ускладнення цивільного обороту. Зокрема, виникає необхідність двічі (під час учинення зобов'язального й речового правочину) перевіряти право- та дієздатність сторони правочину, повноваження органу юридичної особи, дотримуватись організаційних процедур, які вимагаються, наприклад, у випадку вчинення господарським товариством значних правочинів. Це ускладнення, на думку О.О. Останіної, неминуче призведе до дестабілізації цивільного обороту, невпевненості в його учасників у наявності в них прав та обов'язків [8, с. 55].

Чинне цивільне законодавство чітко не встановлює потребу в учиненні речового правочину з передачі нерухомості в тому випадку, коли факти укладення договору й передачі речі настають через певний проміжок часу, наприклад, під час сплати повної суми вартості предмета або з настанням відкладальної обставини. Поряд із цим не можна не визнавати ту обставину, що певні елементи *traditio* все ж таки існують у сучасному цивільному обороті й передумовами для цього якраз і є певні роздрібнені нормативні положення. Щонайменше це положення, які дозволяють конвалідувати нікчемні правочини, зокрема ст. ст. 220, 221, 224, 226 Цивільного кодексу (далі – ЦК) України тощо [9], а також судова практика, яка свідчить про те, що виконання сторонами договору не дає підстави вважати його неукладеним у зв'язку з недосягненням згоди щодо всіх істотних умов [10].

Поряд із цим варто визнати, що як повноцінний юридичний факт *traditio* може розглядатися лише в тому випадку, якщо вона має каузальний характер, тобто має цілком правову й достатньо визначену причину. У протилежному випадку вона призводить лише до перенесення володіння на іншу особу [2, с. 112].

Місце передачі речі у вітчизняній моделі переходу речових прав за договором відображається в ст. 334 ЦК України [9]. Саме ця норма змушує вчених-правників розглядати як «завершальний» юридичний факт механізму виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухомість державну реєстрацію таких прав. Аналогічні положення російського законодавства сприяли формуванню позиції, згідно з якою втрачає сам сенс поділу договорів на реальні й консенсуальні в силу того, що відповідні права виникають у момент державної реєстрації, а не з узгодженням сторонами договору всіх істотних умов або передачею речі [7, с. 8; 11, с. 113]. Ніби на користь її правильності слугує й ч. 2 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон) [12]. Проте варто враховувати основне значення державної реє-

страції та її місце в механізмах виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість. Ідеться про те, що із самої дефініції державної реєстрації вбачається, що вона є офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом унесення відповідних записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (п. 1 ч. 1 ст. 2 Закону) [12]. Це свідчить про те, що відповідні факти мають місце до державної реєстрації і є фактами юридичними.

Справді, безспірною є та обставина, що державна реєстрація є завершальним юридичним фактом при настанні зазначених наслідків, однак вона будується на конструкції договору, який, у свою чергу, може бути реальним або консенсуальним. Цивільно-правовий договір визнаний як підстава реєстрації в ст. 27 Закону, але ж варто брати до уваги те, що йдеться про договір, який спричинив необхідний юридичний наслідок. Неможливо провести реєстрацію переходу прав, якщо, наприклад, не настала відкладальна обставина. Крім того, Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р., у низці випадків передбачає необхідність подачі документів, які посвідчують передачу речі набувачу, для проведення державної реєстрації. Ідеться, зокрема, про передачу нерухомості у власність юридичної особи як внесок (унесення майна до статутного (складеного) капіталу (статутного фонду), вступні, членські та цільові внески членів кооперативу тощо) (п. 48), передачу нерухомості у власність фізичним і юридичним особам, що вийшли зі складу засновників (учасників) юридичної особи (п. 50), тощо [13].

Із цього випливає, що механізм виникнення та переходу речових прав на нерухомість складається з декількох конструкцій, що реалізуються в певній послідовності. Для державної реєстрації речових прав, які виникли за договором, вимагається договір, при цьому цей договір повинен спричинити юридичний наслідок – виникнення речового права, а це означає, що він повинен бути укладеним, що відображає значення розмежування договорів на реальні й консенсуальні. Проте варто визнавати й те, що до тих пір, поки відомості про власника будуть міститись у Державному реєстрі речових прав на нерухомість, він уважатиметься власником, навіть якщо договір, на підставі якого виникло його право, буде визнано недійним.

Завершуючи розгляд значення передачі речі для механізмів виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість, варто зазначити, що така обставина, як юридичний факт, у вітчизняному цивільному обороті розглядається переважно саме з позицій поділу договорів на реальні й консенсуальні. У цьому ключі Л.В. Криволапова, базуючись на концепції розмежування зобов'язально-правового та розпорядчого правочину, розглядає його і скрізь призму поділу договорів на реальні й консенсуальні, зазначаючи, що в реальному договорі одночасно відбувається виникнення зобов'язального правочину і здійснення розпорядчого правочину – передачі речі чи права. У консенсуальному договорі розпорядчий правочин строго слідує за зобов'язальним, так як сторони тільки встановлюють зобов'язання як правовідношення. Із цього вчена формує висновок, що розпорядчий правочин переважно має свою правову підставу – договір [14, с. 263–264]. Однак ця позиція не є безспірною, адже в реальному договорі передача речі – це дійсно правостановлювальний юридичний факт, посередництвом якого виникає й сам договір, і речове право в набувача (користувача). Водночас у консенсуальному правочині передача речі є виконанням обов'язку, передбаченого

договором. Така передача, на відміну від традиційного речового правочину, перебуває в межах зобов'язального правовідношення, а не поза ним. Тому тут важко вести мову про те, що така передача є самостійним речовим (розпорядчим) правочиним, особливо з огляду на те, що право на таку річ у набувача вже має виникнути в силу самої конструкції консенсуального договору.

Передача речі як юридичний факт в обороті нерухомості має особливу структуру. Відповідно до загальноприйнятої в праві позиції, юридичним фактом є така, що дійсно настала, конкретна життєва обставина (дія або подія), яка існує в просторі й часі, підпадає під дію відповідної норми права [15, с. 11]. Тобто юридичний факт складається з нормативного елемента – правила (правової моделі певної обставини), що відображене в нормативному положенні, і фактичного елемента – обставини, яка настала в дійсності й відповідає правовій моделі. Фактична обставина, як правило, розглядається саме як фактична (фізична) дія або подія дійсності. Проте у випадку з передачею нерухомої речі фактичний елемент такого юридичного факту явно формалізується, що виявляється в перевазі форми над змістом відповідного діяння, необхідності документування обставини для одержання додаткових засобів фіксації її настання. Традиційна передача шляхом вручення (з рук у руки) [16], яка характерна обороту рухомих речей, не може бути застосована в обороті нерухомості. Практика виробила низку засобів фіксації факту передачі нерухомості набувачу, серед них акт приймання-передачі, що укладається між сторонами, передача правостановлювальних документів, символів речі тощо. Тому в цій частині юридичний факт передачі звертається до розробленої римськими юристами конструкції «фіктивної традиції» або абстрактної передачі.

Висновки. Узагальнюючи вищевикладене, варто зазначити, що положення чинного цивільного законодавства України не містять прямих норм, які б давали змогу впевнено стверджувати про розмежування зобов'язального й розпорядчого правочинів у цивільних правовідносинах із передачі нерухомих речей. Поряд із цим деякі нормативні положення та судова практика свідчать про те, що окремі елементи такої конструкції все ж таки існують у вітчизняній правовій системі. Виявом цього є *traditio* як елемент договірних цивільних правовідносин, що є складовою частиною реальних правочинів. Сама ж передача нерухомості як юридичний факт у силу фізичних особливостей такого об'єкта правовідносин формалізується, виявом чого є заміна фактичного вручення речі документальним підтвердженням надання панування над нею, а також використання «фіктивної традиції» та абстрактної передачі як юридичних засобів цивільного обороту.

Загалом, незважаючи на активне використання державної реєстрації як юридичного засобу фіксації фактів виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухоме майно, практичне значення зберігає поділ договорів на реальні й консенсуальні, а тому й вплив передачі речі на момент укладення таких договорів і виникнення речових прав в учасників цивільного обороту. Однак це формує потребу в переосмисленні значення державної реєстрації у відповідних юридичних механізмах. Привабливо виглядає підхід, апробований країнами Європи, зокрема Францією, законодавство якої розмежовує правовідносини з переходу речових прав за договором на відносну й абсолютну складові. Договір підтверджує факт переходу права між його сторонами, тоді як реєстрація робить його обов'язковим для всіх інших учасників майнового обороту [4, с. 1050].

Література:

1. Варул П.А. Распорядительные сделки / П.А. Варул // Сборник научных статей в честь 60-летия Е.А. Крашенинникова / отв. ред. П.А. Варул. – Ярославль : ЯрГУ, 2011. – С. 34–42.
2. Дормидонтов Г.О. Система римского права. Вещное право / Г.О. Дормидонтов. – Казань : Типо-литография Имп. ун-та, 1913. – 204 с.
3. Шимон С.І. Відчуження майнових прав і “*traditio*” в зобов'язаннях купівлі-продажу / С.І. Шимон // Наук. вісн. Нац. ун-ту біоресурсів і природокорист. України. Серія «Право». – 2012. – Вип. 173 (3). – С. 153–159.
4. Шимон С.І. Відчуження майнового права та концепт речового (розпорядчого) правочину в цивільному праві / С.І. Шимон // Форум права. – 2011. – № 2. – С. 1048–1054. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2011-2/11scivcr.pdf>.
5. Черепяхин Б.Б. Правопреемство по советскому гражданскому праву / Б.Б. Черепяхин. – М. : Госюриздат, 1962. – 162 с.
6. Фогель В.А. Недвижимое имущество как объект добросовестного приобретения (по праву Германии) / В.А. Фогель // Объекты гражданского оборота : сб. статей / отв. ред. М.А. Рожкова. – М. : Статут, 2007. – С. 379–393.
7. Суханов Е.А. О видах сделок в германском и в российском гражданском праве / Е.А. Суханов // Вестн. гражданского права. – 2006. – № 2. – Т. 6. – С. 5–26.
8. Останина Е.А. О правовой природе исполнения обязательства / Е.А. Останина // Вестн. Челябин. гос. ун-та. – 2009. – № 21 (159). – С. 53–58.
9. Цивільний кодекс України станом на 26 жовтня 2016 року // Відом. Верхов. Ради України – 2003. – № № 40–44. – Ст. 356 (зі змінами).
10. Постанова Судової палати у господарських справах Верховного Суду України від 10 лютого 2009 р. (витяг) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu.nsf/\(print\)/C2257AC20037CA9AC22578540049A422](http://www.scourt.gov.ua/clients/vsu.nsf/(print)/C2257AC20037CA9AC22578540049A422).
11. Тузов Д.О. Заметки о консенсуальных договорах / Д.О. Тузов // Сборник научных статей в честь 60-летия Е.А. Крашенинникова / отв. ред. П.А. Варул. – Ярославль : ЯрГУ, 2011. – С. 91–131.
12. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 01 липня 2004 року № 1952-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553 (зі змінами).
13. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 // Офіц. вісн. України. – 2016. – № 2. – Ст. 108 (зі змінами).
14. Криволапова Л.В. О месте распорядительных сделок в системе юридических фактов / Л.В. Криволапова // Известия Оренбург. гос. аграр. ун-та. – 2012. – № 36-1. – Т. 4. – С. 262–265.
15. Рожкова М.А. Теории юридических фактов гражданского и процессуального права: понятия, классификации, основы взаимодействия : дисс. ... докт. юрид. наук : спец. 12.00.03; 12.00.15 / М.А. Рожкова. – М., 2010. – 418 с.
16. Сурженко О.А. Засоби фіксації переходу права власності за договором / О.А. Сурженко // Теорія і практика правознавства. – 2013. – Вип. 2. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/tipp_2013_2_9.

Спесивцев Д. С. Передача недвижимой вещи как юридический факт

Аннотация. Статья посвящена исследованию передачи вещи как юридического факта в договорных гражданских правоотношениях. Анализируются конструктивные особенности сделок по передаче вещей, устанавливается содержание передачи недвижимых вещей между участниками гражданских правоотношений.

Ключевые слова: недвижимость, вещные права, юридические факты, передача, вещная сделка, обязательственная сделка.

Spesivtsev D. Transfer of immovable thing as legal fact

Summary. The article is devoted to the research of thing transfer as legal fact in contractual civil relationships. Constructive features of deals concerned with transfer of things are analyzed; content of thing transfer between participants of civil circulation is disclosed.

Key words: immovable property, real rights, legal facts, transfer, real deal, obligatory deal.