



конституціоналізм: виміри модернізації (вибрані статті) / М. В. Оніщук. – К. : Юрінком Інтер, 2013. – С. 41-50.

5. Шаповал В. М. Сучасний конституціоналізм : монографія. – К. : Юридична фірма «Салком»; Юрінком Інтер, 2005. – 560 с.

6. Актуальні проблеми становлення та розвитку місцевого самоврядування в Україні : кол. монографія / В. О. Антонечко, М. О. Баймуратов, О. В. Батанов та ін. ; За ред.: В. В. Кравченка, М. О. Баймуратова, О. В. Батанова. – К. : Атака, 2007. – 864 с.

7. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21 травня 1997 року № 280/97-ВР // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1997. – № 24. – ст.170.

8. Про органи самоорганізації населення : Закон України від 11 липня 2001 року № 2625-III // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2001. – № 48. – Ст. 254.

9. Статут територіальної громади міста Києва, затверджений рішенням Київської міської ради від 28 березня 2002 р. № 371/1805 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://kmr.gov.ua/divinfo.asp?Id=1706>.

10. Участь громадськості у процесі прийняття рішень на місцевому рівні : посіб. – К. : Ленвіт, 2012. – 64 с.

11. Вимога відставки місцевих обранців об'єднала // Голос України. – № 25 (5525). – Четвер. – 7 лютого 2013 року. – С. 19.

12. Одесити хочуть переобрести міського голову // Голос України. – № 13 (5263). – Вівторок. – 24 січня 2012 року. – С. 3.

13. Свобода пересування не гарантована? Мами змушені в пікетах вибровати право заїжджати до магазину з дитячими візками // Голос України. – № 78 (5328). – П'ятниця. – 27 квітня 2012 року. – С. 10.

14. Майже сто тисяч пропозицій, заяв і скарг громадян з усіх регіонів // Голос України. – № 38 (5288). – Вівторок. – 28 лютого 2012 року. – С. 5.

15. Громада Олександрії вимагає аудиту стосунків з місцевими чиновниками // Голос України. – № 26 (5276). – П'ятниця. – 10 лютого 2012 року. – С. 13.

16. Парламентські слухання як чинник удосконалення національного законодавства // Голос України. – № 75 (5325). – Вівторок. – 24 квітня 2012 року. – С. 5.

ОБЩИЕ ПОЛОЖЕНИЯ О МОМЕНТЕ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА СОБСТВЕННОСТИ ПО ДОГОВОРАМ В ГРАЖДАНСКОМ ПРАВЕ УКРАИНЫ

И. ЯРЕМОВА,
аспирант кафедры гражданского права
Киевского национального университета имени Тараса Шевченко

SUMMARY

The article deals with the general provisions of origination of the ownership right in the civil law of Ukraine in particular, on the basis of contracts. It gives a review of the influence of the moment of notary acknowledgement and state registration of rights to real estate on the moment of origination of ownership right. The influence of assignation of subject matter of contract on the moment of origination of ownership right is also touched in the article. The author also examines legislative innovations in the sphere of state registration of real estate transactions. Particular attention is paid to the notion of state registration of rights in rem to real estate.

Key words: moment of acquisition of the ownership right, transfer of property, acknowledgement by notary, state registration of the ownership right.

* * *

В статье исследуются общие положения момента возникновения права собственности в гражданском праве Украины, в частности на основании договоров; влияние нотариального удостоверения и государственной регистрации прав на недвижимое имущество на определение момента возникновения права собственности; влияние передачи предмета договора на момент возникновения права собственности. Также автором исследуются законодательные нововведения в сфере государственной регистрации сделок с недвижимостью. Особое внимание уделено понятию государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество.

Ключевые слова: момент приобретения права собственности, передача имущества, нотариальное удостоверение, государственная регистрация права собственности.

Постановка проблемы. Собственность в жизни человека всегда играла важную роль: это подтверждается как историческим опытом, так и реалиями настоящего времени. В связи с этим также важен и сам вопрос о том с какого момента лицо вправе считаться собственником того или иного имущества со всеми вытекающими последствиями.

Целью данной статьи является исследование существующих теоретических разработок о моменте возникновения права собственности, авторское решение исследуемых проблем.

Определению момента возникновения права собственности посвящали свои труды И. А. Безклубый, Н. В. Воронина, А. Б. Грінляк, А. В. Дзера, Ю. А. Мамченко, К. И. Скловский, И. А. Спасибо, Б. Л. Хаскельберг, Ю. А. Шибаева, А. С. Яворская и другие юристы.

О значении точного определения момента перехода права собственности не единожды упоминалось в юридической литературе. Так, необходимо согласиться с Б. Л. Хаскельбергом [1, с. 122], по мнению которого, точное определение момента перехода права собственности

не стоит ограничивать указанием на связь такого момента с переходом риска случайной гибели или случайного повреждения отчужденного объекта, ведь установление момента перехода права собственности важно не только для самих участников договорного правоотношения, но и для третьих лиц которым противопоставляется право собственности, кредиторов, а также государства в лице налоговых органов, в случаях обращения взыскания на имущество.

В соответствии с ч. 1 ст. 328 Гражданского кодекса Украины от 16.01.2003 г. (далее – ГК Украины) право собственности приобретается на основаниях, не запрещенных законом, в частности на основании сделок (укр. – «правочинів»). Более того, в ч. 2 ст.



328 ГК Украины предусмотрена презумпция правомерности приобретения права собственности. Незаконность приобретения права собственности может иметь место в случаях, прямо предусмотренных законом либо установленных судом.

Презумпция правомерности приобретения права собственности берет свое начало из правовых систем немецкого права. В обороте движимостей действовало правило «Hend muss hand wahren» (рука за руку отвечает): только вещи, вышедшие из рук владельца против его воли (похищенные, потерянные), могут быть отыскиваемы (виндицируемы) от всякого третьего лица, те же вещи, которые были им кому-нибудь добровольно вверены, в случае отчуждения их этим последним уходят от собственника окончательно; всякий добросовестный приобретатель их является бесповоротным собственником, а прежний собственник имеет только иск об убытках к тому, кому он их вверил – «wo man seinen glauben gelassen hat, da muss man ihn suchen» (у того, кому доверено, у того нужно искать) [2, с. 195-196].

Наиболее распространенной правовой формой, обеспечивающей приобретения права собственности, является сделка (укр. – «правочин»). Благодаря договорам обеспечивается перманентный процесс экономического оборота в обществе, который в последнее время стремительно ускоряется.

Ст. 334 ГК Украины «Момент приобретения права собственности по договору» содержит несколько норм, регулирующих приобретение права собственности по договору.

По общему правилу, согласно ч. 1 ст. 334 ГК Украины, право собственности у приобретателя имущества по договору возникает с момента передачи имущества если иное не установлено договором или законом. Стороны или закон могут предусматривать иной момент для определения перехода права собственности. Таким образом, общее правило является диспозитивным, поскольку, предусматривает несколько возможных вариантов, подлежащих применению, связывающих момент возникновения права собственности с:

1. Моментом передачи имущества, если закон или стороны не указали иного.

2. Моментом, установленным в законе.

3. Моментом, установленным в договоре, а потому зависящим от воли сторон.

Трудно согласиться с позицией некоторых цивилистов о необходимости императивного определения момента перехода права собственности [3, с. 69], поскольку гражданскому законодательству в целом присуща диспозитивность. Учитывая то, что объекты права собственности достаточно разнообразны и перечень таких объектов в результате технического прогресса постоянно увеличивается, единообразный подход к определению момента приобретения права собственности (без учета специфики конкретного объекта) является, по нашему мнению, нецелесообразным.

Считаем, что благодаря такой архитектонике общей нормы (ч. 1 ст. 334 ГК Украины) о моменте приобретения права собственности законодатель, видимо, стремился избежать наличия пробелов в правовом регулировании данного вопроса. В то же время наличие значительного количества вариантов в вопросе о возникновении права собственности явно усложняет его решение.

Следует отметить, что в ГК Украины отдано предпочтение традиции (*момент возникновения права собственности приравнен к моменту передачи – И. Я.*) в качестве факта, удостоверяющего возникновение права собственности по договору. Фактически, таким образом, законодатель отдает предпочтение динамичному товарообороту, а не устойчивости отношений собственности. Однако законодатель в ГК Украины выделил определенные объекты (например, недвижимость) и определенных субъектов правоотношения (например, юридических лиц), обязав их легализовать гражданские отношения, в которых они принимают участие, путем нотариального удостоверения и (или) путем государственной регистрации в соответствующем государственном органе, тем самым установив дополнительный контроль государства за правомерностью совершения предусмотренных действий (будет исследовано далее в настоящей статье).

Обращает на себя внимание тот факт, что законодатель, формулируя общее правило приобретения права

собственности, не упоминает об обязанности потенциального приобретателя принять имущество и оплатить его. То есть, на первый взгляд, презумпция возмездности договоров не действует, когда речь идет о приобретении права собственности. С формальной точки зрения, приобретатель получает право собственности на имущество (что характерно для традиции и обеспечивает динамичный товарооборот), а отчуждатель, передавший его по собственной воле, избавляется не только от имущества, но и от права собственности на него с момента передачи. Подобное утверждение может быть актуальным в контексте отношений собственности; в целом же оно представляется ошибочным, так как в данном случае отношения собственности опосредованы обязательственными правоотношениями, в рамках которых и будет решаться вопрос о последствиях нарушения обязательства приобретателем.

В случае, если применению подлежит правило, связывающее момент возникновения права собственности с моментом передачи, возникает вопрос – что следует понимать под «передачей»?

Так, согласно абз. 1 ч. 2 ст. 334 ГК Украины, передачей имущества считается вручение его приобретателю или перевозчику, организации связи и т. п. для отправления, пересылки приобретателю имущества, отчужденного без обязательства доставки. Согласно абз. 2 ч. 2 ст. 334 ГК Украины, к передаче имущества приравнивается вручение коносамента или иного товарно-распорядительного документа на имущество. Следует обратить внимание, что в соответствии с абз. 1 ч. 2 ст. 334 ГК Украины объектом «передачи» является имущество, *отчужденное без обязательства доставки*, то есть имущество, по которому момент перехода права собственности уже состоялся и договором не предусмотрена обязанность доставить товар.

Термин «отчуждение», по нашему мнению, необходимо рассматривать только как переход права собственности от одного субъекта к другому, ведь именно так он определяется в большинстве нормативно-правовых актов, в частности: ЗУ «Об отчуждении земельных участков, иных объектов недвижимого имущества, размещенных на них,



находящихся в частной собственности, для общественных нужд или по мотивам общественной необходимости» от 17. 11. 2009 г.; ЗУ «О моратории на отчуждение от редакций государственных и коммунальных средств массовой информации помещений и имущества» от 15. 01. 2009 г.; Постановлении КМУ «Об утверждении Порядка отчуждения объектов государственной собственности» № 803 от 06. 06. 2007 г. и т. д.

Существующее определение понятия «передачи» имущества в ч. 2 ст. 334 ГК Украины требует уточнения путем замены в ч. 2 ст. 334 ГК Украины термина «отчужденного» на термин «отчуждаемого». По нашему мнению, внесение предложенных изменений позволит избежать проблем при определении момента возникновения права собственности на основании ч. 1 ст. 334 ГК Украины.

Очевидно, что момент передачи имущества нецелесообразно отождествлять с моментом возникновения права собственности. В данном случае передача имущества является действием, направленным на исполнение договора и одновременно юридическим основанием возникновения у приобретателя права собственности такое имущество.

По мнению И. А. Спасибо [4, с. 65-66], ч. 2 и ч. 3 ст. 334 ГК Украины не следует толковать как императивную норму, регулирующую момент возникновения права собственности.

Считаем, что в случае, когда речь идет о правиле, приравнивающем момент приобретения к моменту передачи (понятие которой и раскрывает ч. 2 ст. 334 ГК Украины) в соответствии с ч. 1 ст. 334 ГК Украины, то оно действительно является диспозитивным, **чего нельзя сказать о правиле, предусмотренном ч. 3 ст. 334 ГК Украины.**

В частности, ч. 3 ст. 334 ГК Украины предусматривает, что право собственности на имущество по договору, подлежащему нотариальному удостоверению, возникает у приобретателя с момента такого удостоверения либо с момента вступления в законную силу решения суда о признании договора, не удостовренного нотариально, действительным.

Более того, правило, предусмотренное ч. 3 ст. 334 ГК Украины является составляющим общего правила, а именно тем случаем, когда момент

приобретения права собственности *устанавливается в законе*, отходить от положений которого у сторон права нет (см. ч. 1 ст. 203 ГК Украины – И. Я.).

Следует учитывать, что для момента приобретения права собственности важным является надлежащее исполнение договорного обязательства, направленного на приобретение (и также отчуждение) права собственности. Однако договорное обязательство не может возникать у сторон до заключения договора. Согласно ч. 3 ст. 640 ГК Украины, договор, подлежащий нотариальному удостоверению, является заключенным с момента такого удостоверения, а в случае несоблюдения требования о нотариальном удостоверении наступают последствия, предусмотренные ст. 220 ГК Украины (такой договор является ничтожным, а потому не создает юридических последствий в соответствии со ст.ст. 215, 216 ГК Украины, в том числе не является основанием возникновения права собственности). Очевидно, что право собственности по договору, подлежащему нотариальному удостоверению, не может переходить от отчуждателя к приобретателю до такого удостоверения, даже в случае, если бы стороны предусмотрели иное в договоре.

Что же касается возможности сторон отсрочить наступление момента перехода права собственности на определенное время после нотариального удостоверения, то формулировка ч. 3 ст. 334 ГК Украины «...с момента удостоверения» а не в «...в момент нотариального удостоверения» дает предпосылки для дискуссии по этому поводу. Однако, как нам представляется, комплексное толкование всех положений ст. 334 ГК Украины дает больше оснований полагать, что в таких случаях право собственности должно возникать после заверения нотариального действия и ни в какой иной последующий момент.

Некоторые ученые обращают внимание на формулировку ч. 3 ст. 334 ГК Украины а именно – «*договор, подлежащий нотариальному удостоверению*», считая что указанное правило действительно только для случаев, когда нотариальное удостоверение прямо предусмотрено законом, а в случае, если стороны сами своим волеизъявлением установили обязательное нотари-

альное удостоверение, тогда и момент возникновения права собственности они вправе избрать иной, отличный от правила, предусмотренного ч. 3 ст. 334 ГК Украины. Так, по мнению И. В. Спасибо-Фатеевой, в случае если стороны изъявляют желание нотариально удостоверить договор, хотя закон этого и не требует, такое правило к переходу права собственности по этому договору не применяется [5, с. 540]. Однако закон непосредственно не дает оснований для такого безоговорочного вывода.

Согласно ч. 1 ст. 209 ГК Украины сделка, совершенная в письменной форме, подлежит нотариальному удостоверению только в случаях, установленных законом или договоренностью сторон. Таким образом, независимо от того чем обусловлена обязательность нотариального удостоверения (законом или по собственной воле сторон) – такая сделка подлежит нотариальному удостоверению, в связи с чем, в подобном случае, будут подлежать применению правила ч. 3 ст. 334 ГК о моменте возникновения права собственности. Иное дело, что было бы целесообразно предусмотреть в ст. 334 ГК Украины правило о праве сторон по такому договору иной последующий момент возникновения права собственности, в том числе в момент передачи имущества.

Так, если сторонами не соблюдено требование об обязательном нотариальном удостоверении договора, такой договор считается ничтожным. Вместе с тем в случае, предусмотренном ч. 2 ст. 220 ГК Украины (если стороны договорились относительно всех существенных условий договора, что подтверждается письменными доказательствами, и произошло полное либо частичное исполнение договора, но одна из сторон уклоняется от его нотариального удостоверения), суд может признать такой договор действительным. В таком случае моментом приобретения права собственности следует считать момент вступления в законную силу такого решения суда в соответствии с ч. 3 ст. 334 ГК Украины.

Особые правила предусмотрены в гражданском законодательстве относительно перехода права собственности на недвижимое имущество.

Также в первоначальной редакции ГК Украины ряд норм, в частности ст.



182 и ст. 657, предусматривали, что в случае, если предметом сделки является недвижимая вещь, то подлежит государственной регистрации, во-первых, собственно сделка (если об этом прямо указано в законе, в соответствии со ст. 210 ГК Украины) а, во-вторых, право собственности и иные вещные права (в том числе ограничения, возникновение, переход и прекращение этих прав). Таким образом, субъекты в пределах одного правоотношения проводили две государственные регистрации. В данных условиях, момент возникновения права собственности определялся ч. 4 ст. 334 ГК Украины (в первоначальной редакции), предусматривающей, что если договор об отчуждении имущества подлежит государственной регистрации, то право собственности у приобретателя возникает с момента такой регистрации. Таким образом, в первоначальной редакции ГК Украины правообразующим фактом являлась государственная регистрация договора. Аналогичное правило содержит гражданские кодексы Республики Молдова (статьи 214 и 321) и Российской Федерации (статьи 164 и 219). Однако в Украине актуальным стал вопрос о значении и целесообразности такой государственной регистрации. Был принят Закон Украины «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и их ограничений» от 01.07.2004 г., который должен был регулировать отношения, связанные с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество, их ограничений и сделок с недвижимостью. Однако применение этого Закона показало неэффективность и обременительность для сторон такой сложной регистрационной системы сделок с недвижимостью и вещных прав на нее.

Возвращаясь к судебному признанию нотариально не удостоверенного договора действительным в контексте вопроса о моменте возникновения права собственности, следует отметить, что в п. 13 Постановления Пленума Верховного Суда Украины «О судебной практике рассмотрения гражданских дел о признании сделок (укр. – «правочинів») недействительными» № 9 от 6.11.2009 г. определено, что норма ч. 2 ст. 220 ГК не применяется в отношении сделок, подлежащих и нотариальному удостоверен-

нию, и государственной регистрации, поскольку момент совершения таких сделок в соответствии со статьями 210 и 640 ГК Украины связывается с государственной регистрацией, поэтому они не являются заключенными, и, следовательно, не создают прав и обязанностей для сторон. Однако в связи с изменением законодательства, данное толкование утратило актуальность с 1 января 2013 г. Поэтому Закон Украины «О внесении изменений в Закон Украины «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений» и иных законодательных актов Украины» от 11.02.2010 г. № 1878-VI изменил действующую до его принятия систему государственной регистрации.

Во-первых, указанный Закон получил новое название – ЗУ «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений»

Следует отметить, что с 01.01.2013 г. упразднена процедура регистрации сделок и предусмотрена лишь государственная регистрация вещных прав на недвижимое имущество. При этом нотариусы при совершении нотариальных действий с недвижимостью, объектами незавершенного строительства имеют доступ к Государственному реестру прав на недвижимое имущество, являются специальным субъектом и исполняют функции государственного регистратора в соответствии со ст. 46-1 ЗУ «О нотариате», абз. 2 ч. 5 ст. 3, абз. 2 ч. 1 ст. 9, ч. 1 ст. 16 ЗУ «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений»

Согласно ч. 4 ст. 334 ГК Украины (в новой редакции), права на недвижимое имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают **с дня такой регистрации** в соответствии с законом. Между тем ЗУ «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений» в ч. 3 ст. 3 предусматривает, что права на недвижимое имущество и их обременения, подлежащие государственной регистрации в соответствии с настоящим Законом, **возникают с момента такой регистрации**.

По нашему мнению, поскольку «день» является более значительным

отрезком времени, чем «момент», ч. 4 ст 334 ГК Украины в этой части требует пересмотра.

По нашему мнению, ЗУ «*O государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений*» не содержит однозначного ответа на вопрос о юридической природе и содержании государственной регистрации. В частности, законодатель раскрывает его посредством категорий «признания» и «подтверждения» (*признания и подтверждения государством фактов возникновения перехода или прекращения прав на недвижимое имущество, обременения таких прав путем внесения соответствующей записи в Государственный реестр вещных прав в соответствии с указанным законом - И. Я.*), являющихся, по мнению автора, некорректными ввиду нижеследующего:

- во-первых, в соответствии с ч. 4 ст. 334 ГК Украины права на недвижимое имущество и их обременения, подлежащие государственной регистрации, возникают **со дня такой регистрации** (таким образом, до указанного дня их попросту не существует, а потому и признавать или подтверждать нечего);

- во-вторых, в соответствии со ст. 125 Земельного кодекса Украины право собственности на земельный участок, а также право постоянного пользования и право аренды земельного участка возникают **с момента регистрации этих прав**;

- в-третьих, и сам ЗУ «*O государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их обременений*» в ч. 3 ст. 3 предусматривает, что права на недвижимое имущество и их обременения, подлежащие государственной регистрации в соответствии с настоящим Законом, **возникают с момента такой регистрации**;

Следует согласиться с мнением С. В. Гринько [6, с. 238], что при всем желании нельзя признать и подтвердить факт, который еще не наступил и является отсутствующим до момента государственной регистрации, поскольку отсутствует действие, которое можно было бы подтвердить или признать.

Таким образом, можно констатировать, что на сегодня вопрос о моменте приобретения права собственности требует детальных научных исследова-



МЕСТО ПРОТОКОЛА ОБ АДМИНИСТРАТИВНОМ ПРАВОНАРУШЕНИИ В СТРУКТУРЕ ПРОИЗВОДСТВА ПО ДЕЛАМ ОБ АДМИНИСТРАТИВНЫХ ПРАВОНАРУШЕНИЯХ

Е. ЯРМАК,
судья Конотопского горрайонного суда Сумской области

SUMMARY

In the article the theoretical problems of proceedings on administrative violations and their causes. The analysis of the points of view of scientists who have studied the issue of proceedings on administrative violations of the current legislation of Ukraine and the laws of some foreign countries, and on their basis are highlighted stage of the administrative cases and the base excitation of the proceedings in the case of an administrative offense. Defines the place of the protocol on administrative violation in the proceedings of an administrative offense and its importance as a basic procedural document that is the basis for initiating administrative proceedings.

Key words: protocol, proceedings on administrative violations, stage of the administrative cases.

* * *

В статье исследованы теоретические проблемы производства по делам об административных правонарушениях и причины их возникновения. Проанализированы позиции ученых, исследовавших проблемы производства по делам об административных правонарушениях, действующее законодательство Украины и законодательство некоторых зарубежных стран, и на их основе выделены стадии производства по делам об административных правонарушениях, а также основания возбуждения производства по делу в случае совершения административного проступка. Определено место протокола об административном правонарушении в структуре производства по делам об административных правонарушениях и его значение как основного процессуального документа, являющегося основанием для возбуждения административного производства.

Ключевые слова: протокол, производство по делам об административных правонарушениях, стадии производства по делам об административных правонарушениях.

Постановка проблемы. В настяющее время, когда защита прав и свобод человека и гражданина из декларативных положений производства по делам об административных правонарушениях постепенно переходит в реальное воплощение в практической деятельности при рассмотрении дел об административных правонарушениях, особенно актуальной становится проблема обеспечения справедливого рассмотрения дел об административных правонарушениях, что, в свою очередь, требует полного и точного закрепления процедуры производства по делам об административных правонарушениях, тех действий и операций, которые производятся в процессе реализации административно-правовых норм.

Актуальность темы исследования основана на том, что на данный момент в научных кругах ведется дискуссия о структуре производства по делам об административных правонарушениях, количестве стадий, их содержании, а также о том, что представляет со-

бой протокол об административном правонарушении: свидетельствует он о начале стадии производства по делам об административных правонарушениях или о ее завершении.

Состояние исследования. Исследованию проблемы производства по делам об административных