

Список використаних джерел

1. Про схвалення Концепції розвитку електронного урядування в Україні : розпорядження Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2010 р. № 2250-р. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/2250-2010-%D1%80> .
2. Бонэм М. Потенциал “электронного правительства” / М. Бонэм, Д. Сейферт // Государственное управление : [электрон. вестн.]. – 2003. – № 2. – Режим доступу : <http://www.e-journal.spa.msu.ru/images/File/2003/bonham.pdf> .
3. Голобуцький О. П. Електронний уряд / О. П. Голобуцький, О. Б. Шевчук. – К. : Атлант UMS, 2002. – 173 с.
4. Демкова М. Електронне урядування – запорука прозорості та ефективності влади / М. Демкова // Юрид. журн. – 2007. – № 3 (57). – С. 124–126.
5. Дубов Д. В. Інформаційна безпека в умовах впровадження електронного урядування / Д. В. Дубов // Вісник Книжкової палати. – 2006. – № 7. – С. 34–38.
6. Електронне урядування : підручник / [авт. кол. : В. П. Горбулін, Н. В. Грицяк, А. І. Семенченко, О. В. Карпенко та ін.] ; за заг. ред. проф. Ю. В. Ковбасюка ; [наук. ред. проф. Н. В. Грицяк, проф. А. І. Семенченка]. – К. : НАДУ, 2014. – 352 с.
7. Єганов В. В. Проблеми та перспективи впровадження системи електронного урядування в Україні / В. В. Єганов. – Режим доступу : <http://www.kbuara.kharkov.ua/e-book/db/2012-2/doc/1/05.pdf> .
8. Клименко І. В. Технології електронного урядування : навч. посіб. / І. В. Клименко, К. О. Линьов. – К. : Вид-во ДУС, 2006. – 225 с.
9. Клімушин П. С. Інформаційні системи та технології в економіці : навч. посіб. / П. С. Клімушин, О. В. Орлов, А. О. Серенюк. – Х. : Вид-во ХарПІ НАДУ “Магістр”, 2009. – 292 с.
10. О развитии электронного правительства в Российской Федерации и готовности федеральных органов исполнительной власти к переходу на оказание государственных услуг населению с использованием интернета. – Режим доступу : <http://www.ifar.ru/library/book422.pdf> .
11. Погребняк І. Є. Електронний уряд (e-government) і електронне урядування (e-governance): поняття та принципи функціонування. – Режим доступу : <http://ndipzir.org.ua/wp-content/uploads/2014/10/Pogrebnyak7.pdf> .
12. Семенченко А. І. Теоретико-методологічні засади інституалізації державного управління у сфері електронного урядування / А. І. Семенченко, А. В. Журавльов. – Режим доступу : <http://www.academy.gov.ua/ej/ej14/txts/Semenchenko.pdf> .
13. Шеверда В. А. Електронне урядування як спосіб підвищення ефективності системи державного управління / В. А. Шеверда // Менеджмент за умов трансформаційних інновацій: виклики, реформи, досягнення : матеріали міжнар. наук. конф., м. Суми, 10–12 трав. 2007 р. – Суми : СОІППО, 2007. – Ч. 2. – С. 168.
14. Юлдашев О. Електронне урядування: проблеми та перспективи / О. Юлдашев // Персонал. – К. : МАУП, 2007. – № 10. – С. 42–46.
15. Zhiyuan Fang. Электронное правительство в цифровом веке. Концепция, практика и развитие : [международ. журн. о компьютерах, Интернет и менеджменте]. – 2002. – № 2, т. 10. – С. 1–22. – Режим доступу : <http://www.journal.au.edu/ijcim/2002/may02/article1.pdf> .

Надійшла до редколегії 16.05.2016 р.

УДК 35:347.214.2-047.32(477)

**ПУБЛІЧНА СКЛАДОВА ЮРИДИЧНИХ МЕХАНІЗМІВ
ВИНИКНЕННЯ, ПЕРЕХОДУ ТА ПРИПИЦЕННЯ
РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО**

Летнева О. С.,

*аспірант кафедри політології та філософії ХарПІ НАДУ,
м. Харків*

Статтю присвячено дослідженню публічної складової юридичних механізмів виникнення та припинення речових прав на нерухоме майно. Розглянуто зв'язок речових прав на нерухоме майно з публічним інтересом.

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

Lietnieva O.S.,

Postgraduate student of Political Science and Philosophy Department KRI NAPA, Kharkiv

THE PUBLIC COMPONENT OF THE LEGAL MECHANISMS OF ARISING, TRANSFER AND TERMINATION OF PROPRIETARY INTEREST ON REAL ESTATE

The article is concerned with the research of the public party of legal mechanisms of origin, passing and termination of in rem rights to real estate. The relation of the in rem rights in real estate with the public interest has been examined.

Key words: estate property, property, title to estate property, in rem rights, state registration.

Речові права на нерухоме майно, незважаючи на їхню суто приватноправову природу, а також розгляд переважно в аспекті цивільно-правових відносин, тісно пов'язані з публічно-правовими елементами, що зумовлене здебільшого характером механізмів виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухоме майно.

Теоретичною основою для дослідження публічної складової юридичних механізмів виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухоме майно стали наукові праці, зокрема таких дослідників: Г. Журбелюк, Р. Мінченко, Є. Мічуріна, В. Сенчука, С. Слободянюка та ін.

Метою є аналіз публічної складової юридичних механізмів виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухоме майно.

Якщо поглянути на питання речових прав на нерухоме майно поверхнево, так би мовити "одним оком", то, без сумніву, можна стверджувати, що воно належить до сфери цивільного права, адже через те, що предмет цивільного права складають суспільні відносини, що мають майновий характер [8, с. 13], а речові права як ніщо інше можна оцінити, то виходить, що правовідносини з приводу прав на нерухоме майно повністю поглинаються предметом цивілістики, а тому вченим інших галузей у цій сфері нема чого робити. Водночас важко не погодитися з тим фактом, що багато речових прав на нерухоме майно тісно пов'язано з публічним інтересом та публічною адміністрацією, і дуже велику роль в їхньому виникненні мають саме положення норм права публічних галузей права, зокрема адміністративного.

По-перше, якщо говорити про механізми виникнення (але не переходу) права власності на нерухоме майно, будь то земельні ділянки чи нерухомість, що розташована на них, адміністративно-правові положення матимуть місце за будь-яких обставин. Для виникнення у фізичної або юридичної особи права власності на земельну ділянку з земель державної та комунальної власності необхідним та обов'язковим елементом є індивідуальний владний акт публічної адміністрації, а саме рішення місцевої ради, розпорядження голови райдержадміністрації або наказ відповідного територіального органу Держземагентства земельних ресурсів або безпосереднього керівника Держземагентства чи його структурного підрозділу – залежно від форми власності на відповідну земельну ділянку (державна чи комунальна) та її цільового призначення (сільськогосподарське чи інше призначення). Лише після отримання відповідного владного акта публічної адміністрації відповідний суб'єкт зможе звернутися до органів державної реєстрації прав із заявою про проведення державної реєстрації прав і набути у приватну власність відповідну земельну ділянку.

Що стосується штучно створених нерухомих речей, тобто будівель, споруд, житлових будинків, квартир, приміщень тощо, то для створення необхідних передумов виникнення права власності на них як на новостворене майно необхідна наявність цілого фактичного складу. Для початку будівництва необхідно перш за все набути речове прав на земельну ділянку, на якій буде проводитися будівництво відповідного об'єкта. На цій стадії вже зачіпаються публічні права громадян і мешканців окремої місцевості, оскільки правовий статус відповідної території може містити певні обмеження у веденні

будівельних робіт чи спорудженні певного виду нерухомого майна. Потім необхідно розробити проект будівництва, який схвалюється відповідними співробітниками відділу архітектури органу місцевого самоврядування, оскільки зовнішній вигляд відповідного об'єкта нерухомого майна має вписуватися в загальний фасад відповідної частини населеного пункту, не применшувати історичну самобутність міста в цілому. Крім того, відповідний суб'єкт повинен отримати дозвіл на початок будівельних робіт. У процесі будівництва необхідно дотримуватися регламентів безпеки та державних стандартів і норм у сфері будівництва. Про звершенні будівництва необхідно ввести об'єкт в експлуатацію. Таким чином, лише для створення необхідних та достатніх для проведення державної реєстрації прав передумов необхідно декілька разів звертатися до публічної адміністрації, яка, визначивши наявність необхідних підстав, вносить владне рішення, яке сприяє подальшій реалізації прав на нерухоме майно. Якщо небезпека від використання земельної ділянки є мінімальною, то порушення технологій у будівництві може призвести до завдання шкоди життю, здоров'ю чи майну осіб, а тому нагляд за додержанням відповідних нормативів з боку відповідних органів та посадових осіб має бути на найвищому рівні.

По-друге, якщо говорити про механізм реалізації прав на нерухоме майно, то так само спосіб використання відповідного об'єкта багато в чому залежить від спеціальних норм і положень нормативно-правових актів. Положення нормативно-правових актів, що охороняють публічний інтерес учасників правовідносин, не дозволяють недобросовісним суб'єктам права реалізовувати свої права на нерухоме майно всупереч інтересам суспільства і держави. Наприклад, ті ж самі положення Цивільного кодексу України. Зокрема, ст. 376 ЦКУ визначає правові наслідки самочинного будівництва об'єкта нерухомого майна, що є не чим іншим, як проявом захисту публічних інтересів інших осіб щодо об'єктів нерухомого майна. Наприклад, відповідно до частини першої зазначеної статті житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо їх побудовано або будується на земельній ділянці, яку не було відведено для цієї мети, або без відповідного документа, що надає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту або з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Крім того, положеннями частин другої та четвертої ст. 376 ЦКУ встановлене, що особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво, не набуває право власності на нього. При цьому якщо власник або (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці, або якщо це порушує права інших осіб, майно підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок [7, ст. 376].

Отже, порушення спеціальних норм та правил у сфері набуття речових прав на нерухоме майно створює перешкоди для набуття відповідних прав.

У сфері земельних відносин, наприклад, відповідно до п. "є" ст. 141 Земельного кодексу України, однією з підстав припинення права користування земельною ділянкою є її використання у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини. Крім того, частиною другою ст. 103 зазначеного Кодексу чітко встановлено, що власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані не використовувати земельні ділянки способами, які не дозволяють власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням (неприпустимий вплив) [2, ст.ст. 103, 141].

Наведені положення слугують продовженням норми, закріпленої в ст. 14 Конституції України, відповідно до якої земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Право власності на землю гарантується. Це право набувається й реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону [3, ст. 14].

Природа спільного життя людей полягає в необхідності вступу у відносини один з одним, однак через особливості людської природи не всі учасники соціуму знаходять спільну мову щодо вирішення окремих питань. Для цього їй потрібна публічна адміністрація, що встановлює сприятливі для більшості населення норми життя. Саме тому не можна казати, що абсолютність права власності, його виключний характер для структуризації суспільства [1, с. 59] або властивості інших речових прав на нерухоме майно перебувають над всіма іншими принципами спільного життя, особливо коли відповідне право пов'язано з інтересами суспільства та інших учасників відносин. Відповідні права мають здійснюватися в межах загальних орієнтирів, інших прав та закону [5, с. 213]. У зв'язку з цим, попри непорушність абсолютних прав учасників правовідносин, публічна адміністрація має стежити за чітким дотриманням такими учасниками положень законодавства й виконанням своїх обов'язків. Тож, публічний інтерес є присутнім у більшості правових відносин, а у сфері використання об'єктів нерухомого майна тим паче. Таким чином, абсолютно очевидно, що держава та її державно-владні інституції в такому разі здійснюють заходи, що відповідають інтересам усього суспільства, усіх соціальних груп тощо [4, с. 5].

У деяких країнах світу – Німеччині, Португалії, Франції, Швеції та ін. – муніципалітет або держава мають переважні права на придбання об'єкта нерухомого майна за випадку, коли власник бажає його відчужити. Такі права затверджено на рівні нормативно-правових актів, тісно “вшито” в механізм переходу прав на нерухоме майно. Зокрема, до обов'язків суб'єкта реєстрації прав входить перевірка наявності в поданих документах письмової відмови відповідного органу місцевого самоврядування або державної влади від використання права переважного придбання майна. Якщо така відмова не надавалася, надати юридичної сили переходу прав на нерухомість неможливо [9]. Такі механізми також є одним зі способів забезпечення інтересів суспільства та публічної адміністрації у сфері прав на нерухоме майно.

Водночас, якщо зважити на те, що держава або територіальна громада можуть набувати речові права на нерухоме майно відповідно до положень спеціальних нормативно-правових актів, наприклад Закону України “Про розмежування земель державної та комунальної власності”, то ці відносини, перебуваючи в межах приватноправової сфери, більше насичені публічним характером. У таких умовах утворюється ситуація, коли публічні правовідносини намагаються “втиснутись” у приватноправову форму. Адже держава, як публічне утворення, наданою їй народом владою в особі Верховної Ради України за посередництвом закону визначає, які земельні ділянки належать територіальним громадам, а які державі. При цьому – у зв'язку з тим, що іншими владним нормативно-правовими актами держави в особі Верховної Ради України та інших суб'єктів нормотворчості (Кабінет Міністрів України, Міністерство юстиції України тощо) були встановлені правила виникнення речових прав на нерухоме майно шляхом проведення їхньої реєстрації. Виходить що, умовно кажучи, держава визнаючи своє право на певні земельні ділянки шляхом прийняття Закону, все ж таки змушена звертатися до самої себе (в особі суб'єктів реєстрації прав) для визнання собою ж своїх прав, що виникли внаслідок Закону. При цьому одним законодавчим актом вона набуває права на земельні ділянки, а відповідно до іншого має їх підтверджувати та офіційно визнавати. І все відбувається в межах майнових правовідносин, які повинні регулюватися положеннями цивільного законодавства, оскільки їм притаманний майновий характер. У зв'язку з наведеним виникає логічне запитання: які саме елементи механізму правового регулювання або юридичні явища в такій ситуації матимуть яскраво виражений приватноправовий характер?

По-третє, якщо говорити про механізм припинення прав, то, так само будучи пов'язаним з абсолютним правом власника самостійно на власний розсуд розпоряджатися відповідним об'єктом нерухомості, він включає в себе публічний інтерес, адже

припинення прав на нерухомість, у спосіб, що суперечить інтересам суспільства та держави чи створює загрозу заподіяння шкоди життю, здоров'ю чи майну суб'єктів права, є неприпустимим.

По-четверте, в аспекті обтяжень прав на нерухоме майно умовно їх можна поділити на приватні (договірні) та публічні. Договірні обтяження виникають унаслідок вступу осіб у цивільно-правові або господарство-правові зобов'язання, що забезпечуються заборонаю відчуження об'єкта нерухомого майна протягом певного строку. Наприклад, укладення договору іпотеки передбачає проведення державної реєстрації власне іпотеки як похідного речового права та державної реєстрації обтяження у формі заборони відчуження предмета іпотеки. Так само і договір довічного утримання передбачає реєстрацію права власності утримувача на об'єкт нерухомого майна з одночасною реєстрацією заборони відчуження об'єкта нерухомості до завершення утримання.

У свою чергу публічними обтяженнями речових прав на нерухоме майно переважно є засоби забезпечення позовів у господарському або цивільному судочинстві або засоби виконання судового рішення чи вироку. Наприклад, публічними обтяженнями є арешт на нерухоме майно, що накладається судом або органами досудового слідства або заборона відчуження об'єкта нерухомого майна, що накладається ухвалою суду для забезпечення позову. Разом із тим публічні обтяження, якими встановлюється заборона відчуження об'єктів нерухомого майна можуть накладатися і рішеннями публічної адміністрації для забезпечення інтересів певних учасників правовідносин у сфері нерухомості. Зокрема, п. 4 частини другої ст. 27 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" передбачено, що документом, який підтверджує виникнення обтяжень речових прав на нерухоме майно та підставою для проведення державної реєстрації такого обтяження є рішення органу місцевого самоврядування про віднесення об'єктів нерухомого майна до застарілого житлового фонду [6, ст. 27].

Отже, відповідний орган місцевого самоврядування, для створення перешкод у відчуженні об'єктів нерухомого майна застарілого житлового фонду іншим учасникам цивільного обігу може звернутися за проведенням реєстрації обтяження і в такий спосіб задовольнити власні інтереси у придбанні відповідного об'єкта для його майбутнього знесення або проведення реконструкції та інтереси інших суб'єктів права, законні інтереси яких може бути порушено придбанням об'єктів нерухомості застарілого житлового фонду.

Узагальнюючи вищевикладене, можна дійти висновку, що питання речових прав на нерухоме майно, незважаючи на його суто приватноправову природу, а також розгляд переважно в аспекті цивільно-правових відносин, тісно пов'язано з публічно-правовими елементами. Публічний інтерес присутній протягом усього періоду функціонування механізму правого регулювання майнових відносин з нерухомим майном (встановлення норм права, виникнення прав та обов'язків учасників правовідносин та реалізації прав на нерухоме майно). Віддаючи належне напрацюванням вітчизняних науковців, слід звернути увагу на існування дефіциту комплексних досліджень у цій царині, отже на необхідність продовження наукових розвідок за даною проблематикою.

Список використаних джерел

1. Журбелюк Г. В. Проблема трансформації інституту права власності в умовах переходу України до ринку: історико-правові аспекти / Г. В. Журбелюк // Наукові записки НаУКМА. Юридичні науки : зб. наук. пр. – 2006. – Т. 53. – С. 59–65.
2. Земельний кодекс України : станом на 1 берез. 2016 р. // ВВР України. – 2002. – № 3/4. – Ст. 27 (зі змінами).
3. Конституція України від 28 червня 1996 р. // ВВР України. – 1996. – № 30. – Ст. 141 (з наступ. змінами).

4. Мінченко Р. М. Соціальне призначення державної влади в контексті еволюції сучасної державності / Р. М. Мінченко // Митна справа. – 2011. – № 2 (74), ч. 2. – С. 3–7.
5. Мічурін Є. О. Межі та обмеження цивільних прав / Є. О. Мічурін // Право і безпека. – 2010. – № 3. – С. 212–215.
6. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 лип. 2004 р. № 1952–IV // ВВР України. – 2004. – № 51. – Ст. 553 (зі змінами).
7. Цивільний кодекс України : станом на 19 лют. 2016 р. // ВВР України. – 2003. – № 40 – № 44. – Ст. 356 (зі змінами).
8. Цивільне право : підручник : у 2 т. / [В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, Т. І. Бєгова та ін.]; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. – Х. : Право, 2011. – Т. 1. – 656 с.
9. Doing business. – Режим доступу : <http://www.doingbusiness.org> .

Надійшла до редколегії 18.04.2016 р.