

Список використаних джерел:

1. Кабанець В.О. Медіація (посередництво) як альтернативний спосіб вирішення трудового спору. Форум права. 2011. № 4. С. 340-342.
2. Белінська О.В. Медіація – альтернативне вирішення спорів. Вісник Вищої ради юстиції. 2011. №1. С. 158-172.
3. Про порядок вирішення колективних трудових спорів (конфліктів): Закон України в редакції від 07.11.2012 № 137/98-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/137/98-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 15.10.2021).
4. Шамлікашвілі Ц. Впровадження медіації у Росії. Право України. 2011. №11-12. С. 237-245.
5. Коваль Р. Відновне право – суду. Право: офіційний веб-сайт. URL: <https://pravo.ua/articles/vidnovne-pravo-sudu/> (дата звернення: 15.10.2021).
6. Кармазіна К.Ю. До питання про стан відновного правосуддя в Україні на сучасному етапі. Правова держава. 41/2021. С. 83-95.

КРУГЛОВА Ольга,

кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільного права
та процесу Дніпропетровського
державного університету
внутрішніх справ,

**ДИСПОЗИТИВНИЙ ПІДХІД В ДЕРЖАВНІЙ
РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВочИНІВ**

Правочини є основною правовою формою здійснення обміну між учасниками цивільного обігу. У зв'язку з цим, особливого значення набувають вимоги, які висуває закон до дійсності правочинів. У Цивільному кодексі України (далі — ЦК України) правочин визначається як дія особи, яка спрямована на виникнення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків (ст.202 ЦК України).

Державна реєстрація правочинів на сьогодні є одним із ефективних механізмів регулювання відносин у сфері обороту нерухомості.

Правочин є одним з основоположних інститутів в цивілістиці, відповідно його дослідженню було присвячено значна кількість наукових праць. Однак, цивілістична наука не має достатньо досліджень предметом яких було б комплексне визначення взаємодії правочину як інституту, та державної реєстрації, як одній з законодавчих умов його дійсності.

Державна реєстрація правочинів не є окремим різновидом форми правочинів. Однак, у зв'язку з тим, що їй підлягають правочини, що потребують простої письмової форми, а деякі з них ще й нотаріального посвідчення, можна зробити висновок, що акт державної реєстрації правочину представляє собою додатковий юридично значимий елемент, що відноситься до належного дотримання письмової форми правочину.

Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" № 1952-IV від 01.07.2004. передбачає перелік речових прав та їх обтяжень, що підлягають державній реєстрації, організаційну основу системи державної реєстрації та регулює порядок здійснення державної реєстрації прав [1].

Разом з тим, слід згадати Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)» № 191-VIII від 12.02.2015 [2], Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку із запровадженням державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» № 402-VII від 04.07.2013 [3] відповідно до яких було скасовано державну реєстрацію для ряду правочинів, а саме: для договору оренди житла з викупом (ст. 811 ЦУ України), договори щодо розпорядження майновими правами інтелектуальної власності (ст. 1114 ЦК України); комерційної концесії (ст.1118 ЦК України), тощо.

Відповідні зміни ЦК України, що були введені Законом України «Про внесення змін до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" № 1878-VI від 11.02.2010 [4], призвели до скасування державної реєстрації правочинів щодо нерухомості. До внесення відповідних змін усі правочини з нерухомістю згідно зі ст. 182 ЦК підлягали державній реєстрації. На сьогодні ст. 182 ЦК України встановлює правило державної реєстрації лише прав на нерухомість (реєстрація правочинів щодо нерухомості не встановлена).

Державна реєстрація ж правочинів встановлюється ст. 210 ЦК України, але в ній не зазначаються конкретні види або категорії правочинів.

Цивільним законодавством передбачається правило, що державна реєстрація правочинів відбувається лише у випадках, встановлених законом. Ці правочини вважаються вчиненими з моменту їх державної реєстрації (ст. 210 ЦК України). Такий зміст норми не відображає повноти законодавчого підходу у цьому напрямку регулювання. Аналіз законодавства доводить, що державна реєстрація для одних правочинів встановлюється як обов'язкова, а для інших – не обов'язкова, тобто залежить від бажання сторін.

Зазвичай під державною реєстрацією правочину розуміється офіційне визнання та підтвердження державою факту вчинення правочину. Правове значення державної реєстрації полягає в тому, що правочин, який підлягає державній реєстрації, вважається вчиненим з моменту її здійснення (ч.1 ст. 210 ЦК України). Таким чином, можна зробити наступний висновок - за відсутності державної реєстрації, яка передбачається законом, правочин вважатиметься не вчиненим, а відтак не породить правових наслідків. Оскільки це загальне положення, воно має відноситись до всіх правочинів, щодо яких передбачена державна реєстрація..

Однак, стикаємося з ситуаціями коли закон встановлює державну реєстрацію як не обов'язкову, а таку що може здійснюватися за бажанням

однієї зі сторін правочину.

Зокрема мова йде про державну реєстрацію договору застави рухомого майна, яка є не обов'язковою, але її застосування суттєво збільшують ймовірність належного захисту прав та інтересів кредиторів. Так само законодавець підходить до державної реєстрації договорів щодо розпорядження майновими правами інтелектуальної власності - ст. 1114 ЦК України прямо зазначає, що реєстрація договору не є обов'язковою, але може здійснюватися на вимогу однієї зі сторін.

Зважаючи на необов'язковий характер державної реєстрації деяких правочинів, виникає потреба врегулювання законом питання щодо моменту коли такі правочини (договори) слід вважати вчиненими. А також диспозитивний характер нормативного регулювання такої форми правочинів слід відобразити у ст. 210 ЦК України.

Список використаних джерел:

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України № 1952-IV від 01.07.2004 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення 25.10.2021)
2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція): Закон України № 191-VIII від 12.02.2015 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/191-19#n62> (дата звернення 25.10.2021)
3. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України у зв'язку із запровадженням державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України № 402-VII від 04.07.2013 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/402-18#n17> (дата звернення 25.10.2021)
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закону України № 1878-VI від 11.02.2010 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1878-17#Text> (дата звернення 25.10.2021)

РЕЗВОРОВИЧ Кристина

кандидат юридичних наук,
завідувач кафедри цивільного права
та процесу Дніпропетровського
державного університету
внутрішніх справ

РЕАЛІЗАЦІЯ ПРАВ ТА ЗАКОННИХ ІНТЕРЕСІВ ФІЗИЧНОЇ ОСОБИ-ІНВЕСТОРА ПРИ УКЛАДЕННІ ПОПЕРЕДНЬОГО ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ КВАРТИРИ ІЗ ЗАБУДОВНИКОМ

На сучасному етапі розвитку цивільно-правових відносин щодо правочинів з купівлі-продажу, важливим і водночас дискусійним є питання укладення попереднього договору, оскільки часто такий договір не в повній мірі захищає права та законні інтереси фізичної особи-інвестора. Більше