

УДК 347.13

## СПІВВІДНОШЕННЯ ЮРИДИЧНИХ ФАКТІВ І ТИТУЛІВ ВЛАСНОСТІ В ОБОРОТІ НЕРУХОМОСТІ

Денис СПЕСІВЦЕВ,

здобувач кафедри цивільного права № 2

Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

### SUMMARY

Ratio of legal facts and titles of ownership in legal mechanisms of acquisition of property right on immovable things is researched. The author analyzes modern scientific points of view on titles of ownership as well as historical backgrounds of ratio of grounds and means of property right acquisition. A legal title, for author's opinion, related to sphere of differentiation of obligatory and real elements of relationship that provides transfer of property right on a thing and that's why loses its meaning in present conditions. The significance of state registration of real rights on immovable property for legal mechanism of their acquisition is researched. The author proves inability of state registration of real right on immovable property to be a legal title of ownership.

**Key words:** immovable property, legal fact, legal title, origination of property right, registration.

### АНОТАЦІЯ

У статті досліджується співвідношення юридичних фактів і титулів власності в механізмі виникнення права власності на нерухомість. Автор аналізує сучасні наукові точки зору на питання титулів власності, досліджує історичні передумови розмежування підстав і способів набуття прав на нерухомість. Встановлюється, що виокремлення правових титулів є важливим при розмежуванні зобов'язально-правового і речово-правового елементів правовідносин з переходу права власності на річ, у зв'язку з чим практичне значення такого виокремлення втрачається в сучасних умовах. Визначається значення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно для механізму виникнення права власності, обґрунтовується неможливість розгляду реєстрації як титулу власності.

**Ключові слова:** нерухомість, юридичний факт, правовий титул, виникнення права власності, реєстрація.

**Постановка проблеми.** Незважаючи на те, що питання правових титулів веде своє коріння ще з епохи приватного римського права, до сучасної цивілістичної науки дійшли лише епізодичні уявлення про нього. Слід визнати відсутність як спеціальних досліджень, присвячених правовим титулам, зокрема у сфері цивільного обороту нерухомості, так і завершеної наукової картини й праворозуміння стосовно цього питання. Разом із тим в контексті правових конструкцій, що постійно розвиваються, а також в ключі юридичних фактів як одного з основоположних засобів, що забезпечують динаміку цивільного обороту нерухомості, питання правових титулів залишається актуальним і наразі, а тому потребує ретельного наукового осмислення.

**Актуальність теми.** Юридичні факти й правові титули потрапляли у сферу наукових інтересів таких вчених правників, як С.С. Алексєєв, О.О. Адамейко, В.І. Борисова, І.В. Венедіктова, Д.В. Дождев, Г.Ф. Дормидонтов, М.Л. Дювернуа, В.Б. Ісаков, А.В. Коструба, О.В. Кохановська, О.О. Красавчиков, Н.С. Кузнецова, Д.В. Лоренц, Р.А. Майданик, О.А. Мартинюк, К.П. Победоносцев, Ю.Ю. Попов, М.О. Рожкова, С.О. Сліпченко, І.В. Спасибо-Фатєєва, Д.Ю. Сурай, Є.О. Суханов, М. Таламанка, О.М. Тужилова-Орданська, Д.Ю. Ульюкова, Є.О. Харитонов, Г.Г. Харченко, Я.М. Шевченко, С.І. Шимон, О.А. Явор, В.Л. Яроцький та ін.

**Мета статті** полягає у визначенні співвідношення між правовими титулами, юридичними фактами й правостановлюючими документами у сфері цивільного обороту нерухомості.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** У сучасній юридичній традиції природа юридичних фактів визначена досить однозначно. Серед сучасних наукових позицій вдалим виглядає підхід М.О. Рожкової, яка розглядає юридичні факти як таку, що дійсно настала, конкретну життєву обставину (дію або подію), яка існує у просторі й у часі і

підпадає під дію відповідної норми права, у зв'язку з чим приводить до юридичних наслідків [1, с. 11].

Що ж стосується правових титулів, то, незважаючи на те, що це питання було глибоко розроблене ще римським правом, до сьогодні дійшли лише вихідні уявлення про нього. Крім того, у сучасній юридичній літературі природа титулів розглядається неоднаково, що призводить до змішування різних юридичних понять і необхідності встановлення співвідношення між титулами і юридичними фактами, зокрема і у сфері цивільного обороту нерухомості.

Римське право визначало титул як законну підставу виникнення прав [2, с. 405]. У юридичній літературі правовий титул розглядається переважно у контексті права володіння, а автори, які так чи інакше торкаються цього питання, зазначають, що титульним володінням є таке, що має під собою правову підставу (титул), у якості якої може виступати, зокрема, договір [3, с. 337]. Концентрація уваги на володінні в контексті правового титулу пояснюється центральним місцем права володіння у системі речових прав, що було відведено йому римлянами. Проте такий підхід і наразі застосовується у деяких країнах Європи, які здійснили його рецепцію в цій частині, наприклад у Литовській Республіці [4, Art. 4.22]. Титульність володіння за римським правом покладалась в основу переважної більшості способів набуття права власності. Як зазначає Д.В. Дождев, правова підстава (титул) володіння (*justa causa possessionis*) визначала і правомірність набуття права власності на річ навіть у випадках, коли набуття володіння і права власності збігалося у часі [2, с. 369].

Аналіз сучасних наукових пошуків, які так чи інакше порушують питання правових титулів на речі, дає змогу стверджувати, що наразі в науковій літературі правовий титул розглядається у межах трьох основних уявлень про нього: 1) як документ, на підставі якого виникають речові права (правостановлюючий документ); 2) як речове право (право власності, право володіння тощо), що належить пев-

ній особі; 3) як підстава виникнення речових прав (юридичний факт).

Підхід, який ототожнює титул з правостановлюючим документом, є вузьким і, очевидно, не повністю відображає розуміння титулу як підстави виникнення речових прав на нерухомість, адже цілком логічно, що окремі правочини з нерухомістю потенційно можуть вчинятись в усній формі. Незважаючи на те, що такий підхід у сучасному законодавстві не знайшов прямого відображення, оскільки основний акт цивільного законодавства висуває вимогу стосовно письмової форми договору як обов'язкову для випадків з нерухомістю і, крім того, вимагає нотаріального посвідчення відповідних правочинів, тим не менше законодавець дозволяє конвалідувати правочини, вчинені з порушенням вимог стосовно форми в судовому порядку. Це дає привід вважати, що відсутність правостановлюючого документа не слід розцінювати як відсутність у особи титулу на річ. Такий підхід є хибним і нераціональним в силу того, що втрата або знищення правостановлюючого документа повинна розцінюватись як втрата особою правового титулу, а його поновлення – як поновлення титулу. Такий підхід не знаходить місця і в межах сучасного напряму розвитку законодавства у сфері обороту нерухомості. Відмова від формування правостановлюючих документів на новостворену нерухомість є лише першим кроком деформалізації відносин власності з такими об'єктами. В умовах суцільної електронізації діяльності суб'єктів правозастосування можна очікувати і поступову відмову від письмової форми правочину в її традиційно паперовому вигляді.

Тим не менше, досить часто конкретну підставу виникнення речових прав на нерухомість підтверджує саме документ. Наприклад, правочин з передачі права власності може втілюватись в конкретному договорі, внаслідок чого саме договір є підставою і підтвердженням виникнення прав.

*Ототожнення правового титулу з речовим правом* можна нерідко зустріти в юридичній літературі в різних контекстах. Наприклад, Д.В. Лоренц зазначає, що підстава (титул) володіння являє собою багатогранне явище й включає в себе фактичний титул (спосіб заволодіння), юридичний титул (право володіння) і вольовий титул (намір володіти) [5, с. 81]. У такому сенсі можна вести мову і про перехід титулу як речового права між учасниками обороту нерухомості. Такий висновок формується на підставі позиції О.Г. Адамейко, яка, розглядаючи механізм забезпечення грошового зобов'язання титулом, зазначає, що з метою забезпечення повернення грошових засобів за кредитним договором на підставі окремого договору про переведення правового титулу на майно кредитотримувач фактично передає, а кредитор надає право на певне майно [6, с. 111].

Вбачається, що боржник не може перевести на кредитора підставу виникнення речового права, наприклад, договір купівлі-продажу як юридичний факт або правостановлюючий документ. Перевести в зазначеному ключі можна лише суб'єктивні права й обов'язки за договором. З чого слідує, що вчена ототожнює титул з речовим правом на майно.

На позиціях розгляду *правових титулів як юридичних фактів* стоїть Є.О. Суханов. Вчений зазначає, що підставами виникнення (набуття) права власності є різні правостановлюючі юридичні факти. Такі підстави також називаються титулами власності. Однак далі, намагаючись зробити спробу розмежування підстав і способів набуття права власності, вчений стверджує, що титули власності можуть набуватись різними способами, які традиційно поділяються на дві групи: первинні і похідні. До первинних відносяться, зокрема, створення (виготовлення) нової речі, переробка, набуття права власності на безхазяйне майно

тощо, а до похідних – набуття права власності на підставі договору чи іншого правочину щодо відчуження речі, в порядку спадкування та правонаступництва. Покладаючи в основу поділу первинних і похідних підстав виникнення (набуття) права власності, вчений констатує, що підставами виникнення права власності (титулами власності) є юридичні факти, а способами набуття – правовідносини, які виникли на підставі відповідних юридичних фактів [7, с. 37–39]. Тим не менше, вбачається, що в такому ключі лексична конструкція «набуття титулу» має розглядатись саме як набуття юридичного факту, що, як ми зазначали, викликає дискусію.

Позиція вченого базується на глибоких наукових пошуках, проведених у кінці XIX – на початку XX ст., у яких відображалась спроба розмежування підстави і способу набуття права власності. Відповідь на питання співвідношення юридичних фактів і правових титулів слід шукати саме в цьому контексті.

Місце правового титулу в механізмі виникнення (набуття) речових прав чітко визначається розмежуванням речово-правового і зобов'язально-правового правочинів при переході права власності на речі, що було характерне римському праву. Аналізуючи підстави (*titulus*) і способи (*modus*) набуття права власності, наш сучасник М. Таламанка звертається до німецького цивільного положення в частині розмежування речово-правового і зобов'язально-правового елементів правовідношення. Вчений констатує, що купівля-продаж являє собою лише *titulus* у протиставленні між *titulus* і *modus acquirendi*. Римська модель у цій частині знаходить застосування в тому відношенні, що *titulus acquirendi* не полягає у виконанні зобов'язання [8, с. 158]. Дію цього механізму набуття прав М.Л. Дювернуа розкривав на такому прикладі. Договір дарування, купівлі-продажу, міни може бути правовим титулом для набуття власності, однак саме дарування, міна, купівля-продаж не можуть бути способами набуття права власності. Вчений наводив ситуацію, за якою особі могла бути подарована річ, однак власністю такої особи ця річ не стала у зв'язку з тим, що вона була вкрадена перед тим, як її подарували. Як результат, у цій частині відсутній *modus acquirendi*, який у римлян розглядався суто з позицій мети надання відомості, *публічності* (курсив наш. – Д.С.) питанню належності речі і ніяк інакше. Саме тому до способів набуття права власності включали *accessio*, *traditio*, *specificatio* і вважали, що виникнення титулу передувало реалізації таких способів. Проте сам М.Л. Дювернуа визнав, що в дореволюційному російському праві певна обставина або умова, яка дає тільки титул для набуття права власності (порядок правонаступництва, заповіт, договір), стає систематично не лише *titulus*, а й *modus acquirendi* [9, с. 84, 83]. У контексті сучасного розуміння юридичних фактів правостановлюючим необхідно вважати саме факт, який завершує реалізацію способу набуття права власності, наприклад *traditio* або факт завершення процесу *specificatio*.

Важливість виокремлення правового титулу в римському праві обґрунтовувалась розмежуванням зобов'язально-правового і речово-правового елементів у конструкції правовідносин з переходу права власності на річ. Титул входив до зобов'язально-правової частини і позначав підставу виникнення прав, до якої належали, зокрема, договори та інші правочини. Однак наявність титулу ще не означала наявності права власності або права володіння.

У випадку з первинними (оригінальними) способами набуття права власності це питання вимагало переосмислення. Як вбачається з аналізу юридичних джерел, розглядаючи правові титули як підстави виникнення права власності або права володіння на речі, правники визнають формами таких титулів переважно двосторонні правочини,

зокрема договори, однак майже завжди оминають увагою механізм виникнення права власності на новостворену річ.

У ракурсі історії розвитку цього питання воно знаходило вирішення у дореволюційній літературі. Зокрема, К.П. Победоносцев відносив в окресленому контексті до правових титулів набуття прав у порядку окупації [10, с. 246] (*occupatio*), тобто привласнення речі. У зв'язку з цим поряд із цією підставою правовим титулом повинна розглядатись і специфікація (*specificatio*) рухомих речей, у результаті чого створюється нерухома річ. Практичний інтерес цього питання полягає у тому, що юридичний факт, на підставі якого виникає право власності на нерухома річ, і правовстановлюючий документ різняться. Крім того, правовий титул у зазначеному випадку взагалі не підтверджується будь-яким правовстановлюючим документом аж до моменту фіксації факту виникнення права власності у поземельній книзі (реєстрі). Звідси слідує і те, що можуть існувати правові титули, не посвідчені документами.

Також інтерес до порушеного питання полягає у тому, що відповідно до загальноприйнятої в юридичній літературі позиції в основу титулу покладено певну підставу, яка хоча і базується на законі (передбачена ним), але не є тотожною йому. Тобто правовий титул виникає на певній конкретній підставі, що має місце в реальній дійсності. Саме такий підхід закладено в основу розмежування титульного і безтитульного володіння. Безтитульне (фактичне) володіння, хоча і не базується на конкретній юридичній підставі – юридичному факті, що мав місце в реальній дійсності, тим не менше визнається положенням ч. 3 ст. 397 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) [11], а тому може мати законний характер. Сам факт визнання такого володіння законом дає привід вважати, що саме закон забезпечує його правомірність і є підставою для існування фактичного володіння як юридичного явища. То чи повинно це означати, що саме закон (у цьому випадку – ЦК України) посвідчує правовий титул володіння за фактичним володільцем або, навпаки, саме тим фактом, що фактичне володіння визнається лише законом, воно і є безтитульним, а сам *corpus possessionis* недостатній для виникнення права володіння? У науковій сфері загальноприйнятим є другий підхід. Однак тут слід звернути увагу на історичні корені цієї проблеми. Г.Г. Харченко з посиланням на Ю.С. Гамбарова, приймаючи в цілому концепцію розмежування підстави (*titulus*) і способу (*modus*) виникнення речового права, констатує недосконалість раннього римського підходу до цього питання, що і проявляється у неможливості його застосування до всіх випадків такого виникнення. Для набуття права власності було необхідним мати право вимоги на річ, що базувалось на даруванні, купівлі-продажу, заповіті або іншому титулі (підставі), а потім – саме володіння річчю, що досягається посередництвом таких титулів. Проте під таку конструкцію не підпадало оволодіння та з'єднання речей, адже про право вимоги в такому разі не могло йти мови. Внаслідок цього зазначена конструкція була переорієнтована у тому сенсі, що там, де не могло існувати право вимоги або правочин, що передувало набуттю права власності, під титулом стали розуміти юридичну норму, що дозволяла те чи інше набуття, або судове рішення, яке таке набуття підтверджувало, або навіть фактичні відносини, що мали передувати такому набуттю, наприклад, безхазяйність речі або відкриття спадщини [12, с. 255–256].

Відповідний підхід було імplementовано вітчизняною практикою правозастосування вже у сучасний період і схвалено на рівні вищих органів державної влади. Із запровадженням з 1 січня 2013 року нової системи державної реєстрації речових прав на нерухома майно та їх обтяжень виникла ціла проблема, яка стосувалась державних органів і органів місцевого самоврядування. Вона була пов'язана з

тим, що буквально розуміння п. 8-1 ч. 1 ст. 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухома майно та їх обтяжень» не передбачало видачі свідоцтва про право власності на земельні ділянки органам державної влади та місцевого самоврядування при їх формуванні як нових [13]. Задля того, щоб не блокувати введення в цивільний оборот новосформованих земельних ділянок у якості підстави виникнення права власності, у Державному реєстрі речових прав на нерухома майно при його реєстрації вказувався Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» [14], який закладав засади розмежування земель державної і комунальної власності. Тому в якості правовстановлюючого документа на такі землі тривалий час розглядався цей Закон. При цьому спосіб набуття права власності у цьому випадку є публічно-правовим, оскільки відноситься до первинних прав володіння держави [9, с. 87].

Зважаючи на визначення земельної ділянки, яке міститься у ст. 79 Земельного кодексу України [15], нормативні акти, зокрема і у сфері державної реєстрації речових прав на нерухома майно, пов'язують виникнення права власності на неї з механізмом набуття права власності на новостворені нерухома речі і використовують стосовно таких земельних ділянок термін «новосформована». Юридичним фактом, з яким пов'язується «створення» земельної ділянки, є юридичне визначення її меж, адже права на такі ділянки презюмовано належать державі.

В окремих правових системах визначення правових титулів зберегло принципове значення саме у зв'язку із різними підходами до державної реєстрації речових прав. Вітчизняна система державної реєстрації є титульною, оскільки передбачає реєстрацію прав на нерухома, на відміну від актової, за якою реєструються правочини, на підставі яких виникають такі права. Базовим принципом титульної системи є правило, за яким без реєстрації немає права [16, с. 175]. У той же час реєстрація має вторинний, але обов'язковий характер для механізмів виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухома. Це яскраво демонструється нормативним підходом до змісту реєстрації, яка розглядається як офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухома майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних записів до Державного реєстру речових прав на нерухома майно (ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухома майно та їх обтяжень») [13]. З цього має слідувати, що відповідні обставини (юридичні факти набуття, зміни або припинення речових прав на нерухома майно) мають місце до моменту реєстрації, а сама реєстрація лише фіксує їх та робить загальноновизнаними і обов'язковими для всіх учасників цивільного обороту.

З огляду на це державна реєстрація речових прав, зокрема права власності при його переході, фіксує факт такого переходу, а сам перехід є наслідком юридичного факту. З моменту введення нерухома в цивільний оборот починає утворюватись ланцюг правовідносин, у межах яких нерухома річ переходить між учасниками цивільного обороту на праві власності. Для кожного переходу характерний конкретний юридичний факт і державна реєстрація прав, що слідує за ним. Незважаючи на позитивні сторони такого підходу до реєстрації речових прав, він має суттєве вразливе місце. Весь зазначений ланцюг правовідносин перебуває між собою у причинно-наслідковому зв'язку. У зв'язку з цим існує ризик того, що незаконність набуття права власності на нерухома попереднім власником може призвести до того, що всі наступні переходи права власності стають недійсними, адже, як зазначали римські юристи, якщо

особа, яка передає, не мала права власності, то не може його мати і особа, яка приймає [17, с. 135]. Таким чином, зазначений підхід будується на засадах взаємозалежності правових титулів. Вади одного відображаються і на чинності інших. Це негативно впливає на стабільність цивільного обороту, адже кожен наступний власник нерухомості не може бути впевнений в титулі попередніх, а тому потенційно його титул потрапляє під загрозу припинення. У межах такої системи реєстрації законодавець намагається мінімізувати відповідні ризики. Інструментом для цього слугує принцип добросовісності набуття прав, який дає змогу кінцевому набувачу набути міцний правовий титул, якщо він є добросовісним набувачем. Ще одним засобом стабілізації цивільного обороту є дослідження історії переходу титулів між учасниками цивільного обороту, як допоміжний засіб встановлення ризиків втрати титулу. Наприклад, згідно з інформацією, розміщеною на сайті рейтингу Світового банку «Doing business», законодавство Бельгії передбачає необхідність отримання копії історії вчинення правочинів щодо переходу прав власності на нерухомість за останні 30 років як одну із підстав посвідчення нотаріусом договору, внаслідок якого відбувається перехід права власності [18].

Одночасно із цим у сучасних правових системах знайшла поширення система реєстрації Торренса. Вона будується на визнанні в якості підстави виникнення речових прав на нерухомість оголошення таких прав, під яким розуміється внесення записів в поземельну книгу [19]. Записи в поземельній книзі мають абсолютну силу – власник набуває власність ніби у держави. Виникнення, зміна і припинення речових прав на нерухомість базується тільки на записах поземельної книги, які не можуть бути оскаржені на підставах матеріально-правового характеру, крім випадків внесення таких записів на підставі підроблених документів, що позбавляє права власності попереднього власника [20]. Зважаючи на недоліки принципу «взаємозалежних титулів», Р. Торренс зазначав, що титули у ланцюгу завжди будуть залежними від попередніх титулів, у зв'язку з чим такий ланцюг буде не міцнішим за його найслабшу ланку. Єдиний дефект у ланцюгу титулів є фатальним. Як результат, Р. Торренс запропонував втілити у життя «принцип незалежності титулу», за яким титули у ланцюгу правовідносин не залежать від попередніх титулів, а для відновлення порушених функціонуванням такої системи прав попередніх власників передбачається створення окремого грошового фонду [21, с. 64–65]. Така система реєстрації також знайшла назву в юридичній літературі як «титули Торренса», і саме реєстрації в такій системі відводиться головне місце як підстави виникнення речових прав. На відміну від системи, що будується за принципом «взаємозалежних титулів», у підході, запропонованому Р. Торренсом, правочини, на підставі яких проводиться реєстрація прав, мають другорядне значення.

Обидва підходи не позбавлені недоліків. Перший створює ризики для кінцевого набувача, а другий – для попередніх власників. Особливістю системи реєстрації, що функціонує, зокрема, і в Україні, є її вторинний характер відносно підстав виникнення речових прав на нерухомість. У цілому ж властивою для вітчизняної конструкції правовідносин у сфері цивільного обороту нерухомості є взаємозалежність правових титулів із використанням у якості юридичного інструменту збалансування інтересів учасників майнового обороту принципу обмеженості підстав витребування майна від добросовісного набувача. Такий підхід визначає неможливість розгляду в якості правового титулу реєстрації речових прав (записів реєстру, поземельної книги тощо), оскільки реєстрація є наслідком набуття прав. Тому вітчизняне законодавство йде шляхом визнання в якості підстави виникнення прав юридичних фактів, що передують реєстрації. Сама ж реєстрація робить такі факти

загальнообов'язковими і визнаними та надає їм абсолютної юридичної сили, а тому у світлі римського права складає додатковий і обов'язковий *modus acquirendi*, що має на меті забезпечення загальновідомості факту набуття прав.

Сучасні конструкції правовідносин з виникнення, переходу й припинення речових прав на нерухоме майно хоча і перейняли елементи, запроваджені римським правом, однак зазнали змін під тиском нововведень і постійного розвитку правового регулювання обороту нерухомості. Як наслідок, умовно необхідно розмежувати підставу виникнення права власності, що має місце у державній реєстрації речових прав, і таку реєстрацію як похідний юридичний факт. У світлі розмежування реальних і консенсуальних договорів це означає, що факт передачі нерухомої речі може не мати юридичного значення для державної реєстрації, якщо з передачею не пов'язується виникнення таких прав, наприклад, якщо договір є консенсуальним або якщо предмет договору і так перебуває у набувача, або якщо виникнення права власності пов'язується із настанням відкладальної обставини. В усіх наведених випадках виникнення правового титулу у власника відбувається до державної реєстрації, але при цьому такий титул в силу того ж розмежування реальних і консенсуальних правочинів може виникати або в момент укладення договору (при консенсуальному договорі), або в момент передачі речі, що слідує за укладення договору (при реальному договорі).

Стверджувати про виникнення титулу власності у момент складання тексту реального договору невірно, якщо вважати, що права й обов'язки за ним виникають з передачею речі, яка ще не відбулась. З цього повинно слідувати і те, що до цього моменту у набувача не виникає право вимоги до відчужувача. До виключень можна віднести лише правочини з відкладальною умовою, якщо розглядати конструкцію такої умови як консенсуальну, тобто таку, з моменту настання якої відбувається набуття права, а не виникає лише право вимоги на одержання речі у власність.

У цій частині вбачається за можливе розмежувати юридичний факт і правовий титул. У якості основного правостановлюючого юридичного факту виступає відповідно укладення консенсуального договору, передача речі за реальним договором або настання відкладальної обставини. Водночас титул хоча і виникає в момент настання таких юридичних фактів, проте не є ним. У якості титулу виступає сам правочин (договір) як генеральна підстава виникнення речових прав.

Стосовно нерухомого майна, яке розміщується на земельній ділянці, і власне земельних ділянок при завершенні його будівництва і формування вперше, титул власності виникає в момент будівництва нерухомих речей або завершення формування земельної ділянки. Правостановлюючим юридичним фактом є, відповідно, завершення процесу специфікації речей і формування земельних ділянок.

Наразі важко знайти практичне значення виокремлення правового титулу у механізмі виникнення або переходу речових прав на нерухомість. Поділ договорів на реальні й консенсуальні та спрощений підхід у цій частині до визначення моменту виникнення прав робить таке виокремлення непотрібним. Значення титулів в обороті речей у період римського права пояснювалось формалізованою процедурою, необхідністю дотримання символічних дій, обрядів задля переходу прав. У сучасних вітчизняних правовідносинах поняття титулу втрачає своє колишнє вагомe значення, про що свідчить і незбереження чіткого уявлення про нього, різноплановість у розумінні змісту, обмеженість використання в нормативній юридичній термінології.

**Висновки.** Узагальнюючи вищевикладене, слід констатувати, що звернення до проаналізованих юридичних джерел свідчить про те, що отожднювати правостанов-

люючи юридичні факти з правовими титулами власності не завжди можливо. Пояснення цьому лежить у самій природі юридичного факту. За такими поняттями, як «створення речі», «договір», «специфікація» тощо стоять цілі процеси, які з перервою або безперервно тривають певний проміжок часу. Це, втім, не повинно означати, що відповідний юридичний факт також відбувається весь цей період. У контексті порушеного питання юридичний факт є юридично значимою дією, яка спричиняє відповідні наслідки. У випадку зі створенням речі юридичний факт являє собою таку дію, яка завершує процес будівництва, зі вчиненням якої відповідна річ кваліфікується як завершена будівництвом, принаймні у фізичному сенсі, якщо йдеться про нерухомість. Як правило, сам факт початку будівництва є правовстановлюючим, оскільки відкриває перед суб'єктом можливість оформити право власності на відповідну річ як на незавершену будівництвом. Так само і в договірній сфері юридичним фактом може бути укладення договору, яке відбувається шляхом лише погодження його умов або, поряд із цим, і передачею речі (договір як домовленість сторін, яка спричиняє виникнення прав).

З огляду на це варто погодитись з М.Л. Дювернуа й іншими правниками, які відносять *traditio*, *specificatio* тощо до способів переходу прав. Характерною рисою способу є його механістичний характер – це процес, для якого, як правило, властива стабільність, а також наявність взаємопов'язаних елементів. Тим не менше, спосіб переходу прав відображається саме юридичними фактами, що демонструється прикладами з передачею речі в реальному договорі або фактом завершення будівництва нерухомості.

У свою чергу титул власності є комплексним явищем, яке включає в себе підставу виникнення права власності та її наслідки, які виявляються в юридичному зв'язку, що виникає між суб'єктом і об'єктом нерухомості. Ці два елементи завжди пов'язуються в розумінні титулу при використанні цього поняття у сфері речових відносин. Такий юридичний зв'язок являє собою певний юридичний стан, який у лексичній формі визначається як «титульна власність», «титульне володіння». З огляду на це правовий титул у сфері цивільного обороту нерухомості та й, в принципі, у речово-правовій сфері слід розглядати як юридичну підставу виникнення (переходу) речових прав між учасниками цивільного обороту і наслідок у вигляді юридичного зв'язку, який створюється таким чином між учасником обороту і об'єктом. Це прямо витікає із історичного ракурсу розгляду порушеного питання.

Титульність власника характеризує стан належності речі відповідному учаснику майнового обороту на певний момент часу у зв'язку з конкретною підставою і не пов'язується із законністю такої підстави. Під законністю підстави (*titulus*) володіння слід розуміти такі підстави набуття речі, які вказували на виникнення права власності, незалежно від того, що ці підстави могли бути і дефективними відповідно до деяких причин [22, с. 228]. У своєму змісті така підстава могла бути незаконною, однак визначальним було те, що її вид повинен бути законним [10, с. 246]. Лише оскарження титулу в установленому законом судовому порядку і визнання його недійсним нівелює сам титул. До цього часу діє презумпція правомірності підстав набуття права власності (ч. 2 ст. 328 ЦК України) і презумпція правомірності правочину (ст. 204 ЦК України) як підстави виникнення права власності. Зважаючи на це, крім випадків нікчемності підстави набуття речового права, наперед невідомо, законним є титул власності або ж ні, а тому повинна презюмуватись його законність.

У такому контексті 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. За цим же критерієм із титулом не можна ототожнювати і речове право.

Що ж стосується правовстановлюючого документа, то під ним слід розуміти паперовий або електронний документ, що видається суб'єктами правозастосування учасникам майнового обороту як свідчення наявності у них речових прав на нерухомість, а тому і свідчення титулу.

#### Список використаної літератури:

1. Рожкова М.А. Теории юридических фактов гражданского и процессуального права: понятия, классификации, основы взаимодействия: дис. ... доктора юр. наук : 12.00.03; 12.00.15 / М.А. Рожкова. – М., 2010. – 418 с.
2. Дождев Д.В. Римское частное право: учебник для вузов / под общ. ред. акад. РАН, д. ю. н., проф. В.С. Нерсесянца. – [2-е изд., изм. и доп.] / Дождев Д.В. – М.: Норма, 2006. – 784 с.
3. Харитонов С.О. Цивільне право України : підруч. / С.О. Харитонов, Н.О. Санахметова. – К. : Істина, 2003. – 776 с.
4. Civil Code of Republic of Lithuania [Electronic resource] : as of 01 November 2016. – Access mode: <http://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.245495>
5. Лоренц Д.В. К вопросу о виндикационном правоотношении / Д.В. Лоренц // Вестн. Челяб. гос. ун-та. – 2008. – № 31. – С. 79–85.
6. Адамейко О. О переводе правового титула на недвижимое имущество должника, оказавшегося в процедуре банкротства / О. Адамейко // Вестн. Высш. Хоз-го Суда Республики Беларусь. – 2012. – № 6. – С. 110–112.
7. Гражданское право : учеб. в 4 т. / [Зенин И.А., Кулагина Е.В., Суханов Е.А., Шерстобитов А.Е.]; отв. ред. Е.А. Суханов. – [3-е изд., перераб и доп.]. – М. : Волтерс Клувер, 2006. – Т. 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права. – 2006. – 496 с. – (Серия «Классический университетский учебник» / Моск. гос. ун-т. им. М.В. Ломоносова).
8. Таламанка М. *Titulus et modus acquirendi*: основания и способы приобретения права собственности / М. Таламанка / Вещные права: система, содержание, приобретение : сб. науч. труд. в честь проф. Б.Л. Хаскельберга / под. ред. Д.О. Тузова. – М. : Статут, 2008. – С. 138–162.
9. Дювернуа Н.Л. Пособіє кь лекціямь по гражданскому праву : часть особенная : выпускъ первый (Права вещныя. Право авторское и промышленное) / Н.Л. Дювернуа – Спб. : Типогр. М.М. Стасюлевича, 1899. – 216 с.
10. Победоносцев К.П. Курс гражданского права : первая часть: Вотчинные права / К.П. Победоносцев. – [2-й завод]. – М.: «Статут», 2004. – 800 с. – (Классика российской цивилистики).
11. Цивільний кодекс України : за станом на 3 листопада 2016 р. // Відом. Верхов. Ради України – 2003. – № № 40–44. – Ст. 356 (зі змінами).
12. Харченко Г.Г. Речові права: монографія / Г.Г. Харченко. – К. : Юрінком Інтер, 2015. – 432 с.
13. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553 (зі змінами).
14. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності : Закон України від 6 вересня 2012 р. № 5245-VI // Відом. Верхов. Ради України. – 2013. – № 36. – Ст. 472 (зі змінами).
15. Земельний кодекс України : станом на 3 листопада 2016 р. // Відом. Верхов. Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27 (зі змінами).
16. Мартинюк О.А. Проблеми державної реєстрації речових прав на нерухоме майно / О.А. Мартинюк // Часопис Київ. ун-ту. права. – 2014. – № 3. – С. 175–177.

17. Тужилова-Орданская Е.М. Понятие и способы защиты прав на недвижимое имущество / Е.М. Тужилова-Орданская. – М. : Юрлитинформ, 2007. – 248 с. – (Современная российская цивилистика).

18. Registering property in Belgium [Electronic resource]. – Access mode: <http://www.doingbusiness.org/data/exploreeconomies/belgium/registering-property>

19. Улююкова Д.Ю. Регистрация прав на недвижимое имущество за рубежом [Электронный ресурс] / Д.Ю. Улююкова // Молодежь и наука : VII всерос. науч.-техн. конф. студ., асп. и молодых ученых, посвящ 50-летию первого полета человека в космос, 19–25 апр. 2011 г. : сб. материалов. – Красноярск, 2011. – Режим доступа: [http://conf.sfu-kras.ru/sites/mn2011/thesis/s18/s18\\_19.pdf](http://conf.sfu-kras.ru/sites/mn2011/thesis/s18/s18_19.pdf)

20. Шулейко Е.И. Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним в современном законодательстве [Электронный ресурс] / Е.И. Шулейко // Мат. междунар. науч.– практ. конф., посвящ. 15-летию Экономич. Суда СНГ, 21 июня 2007 г. – Минск, 2007. – Режим доступа: [http://sudsng.org/download\\_files/publication/konf/konf37.pdf](http://sudsng.org/download_files/publication/konf/konf37.pdf)

21. Попов Ю.Ю. Система реєстрації прав на нерухомість: необхідне і достатнє врахування специфіки книжкового володіння / Ю.Ю. Попов // Укр. комерц. право. – 2015. – № 14. – С. 61–82. – (Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень).

22. Сурай Д.Ю. Рецепція інституту набувальної давності у цивільному праві України / Д.Ю. Сурай // Наук. вісн. Ужгород. нац. ун-ту. Серія Право. – 2013. – Вип. 22, Ч. 1., Т. 1. – С. 227–230.

