

## ЛІТЕРАТУРА:

1. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40-44. – Ст. 356.
2. Закон України «Про авторське право і суміжні права» від 23.12.1993 № 3792-XII // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1994. – № 13. – Ст. 64.
3. Кучер В.О. Окремі способи захисту права власності: проблемні питання // Науковий вісник. – Львів, 2009. – Вип. 1. – С. 97–105.
4. Стефанчук Р.О. Спеціальні способи захисту особистих немайнових прав фізичних осіб у цивільному законодавстві України // Правова держава. – К., 2007. – Вип. 18. – С. 337–345.
5. Шевченко Я.М. Захист і охорона суб'єктивних цивільних прав: сучасний стан і перспективи розвитку // Держава і право у світлі сучасної юридичної думки. – К., 2010. – С. 277–283.

**Ніколенко М.Б.**

аспірант, Хмельницький університет управління та права

## **ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ НОВОСТВОРЕНОГО МАЙНА В НІМЕЧЧИНІ: ПОРІВНЯЛЬНО-ПРАВОВА ХАРАКТЕРИСТИКА**

Зародження у сучасному розумінні систем державної реєстрації на нерухоме майно пов'язується із трансформацією економічних відносин, зокрема з розвитком кредитування під іпотеку земельних ділянок та, як наслідок, із необхідністю забезпечення стабільності обороту. В основу вироблення певних механізмів для державної реєстрації прав на нерухоме майно було покладено мету забезпечення балансу поміж правами добросовісного набувача й власника та створення можливості для доступності інформації про права третіх осіб на нерухомість [1, с. 125].

Для наглядної ілюстрації сучасного стану проведення державній реєстрації прав на нерухомість варто простежити досвід у державах романо-германської системи права. Особливої уваги заслуговує системи державної реєстрації країн континентальної системи права, зокрема Німеччини, оскільки це зумовлено історичним «тяжінням» української правової системи до континентальної правової сім'ї.

У Німеччині принцип внесення речових прав реалізований шляхом ведення поземельної книги судом за місцем знаходження об'єкта нерухомості. Повноваження по веденню поземельних книг, відповідно до Положення про порядок ведення Поземельних книг (Grundbuchordnung) від 26 травня 1994 року, покладені на окружні суди і компетентних службовців цих судів. Їх діяльність регулюється спеціальним Законом про службовців суду (Rechtspflegergesetz) від 5 листопада 1969 року. Окружні суди проводять реєстрацію об'єктів нерухомого майна за місцем їх знаходження, у відповідних округах. У систему окружних судів включені управління поземельних книг, що здійснюють безпосереднє їх ведення [2, с.20]. Поземельна книга складається з трьох розділів: I розділ – записи про право власності, II розділ – записи про обтяження, за виключенням записів про іпотеку та земельних борг, III розділ – записи про іпотеку та земельний борг.

Також у Поземельній книзі існують розділи із записами про правонаступників. Заповнюється Поземельна книга виключно в електронному вигляді, і після внесення запису та скріплення електронним підписом реєстратора запис відправляється в Дрезден, де знаходиться масив електронної Поземельної книги. З Дрездену через деякий час (як правило, від 10 хвилин до 1 години) приходять підтвердження про внесення запису в Поземельну книгу [3].

Німецька модель реєстрації прав на нерухоме майно полягає в тому, що перехід (виникнення, припинення, обтяження) речових прав на нерухомість відбувається в результаті складного юридичного складу, обов'язковими елементами якого є речовий договір, що укладається сторонами, та запис в поземельній книзі. Набувач нерухомого майна стає власником тільки тоді, коли він внесений до поземельної книги [4, с. 262].

Державна реєстрація в Німеччині носить відкритий характер, але є деякі особливості надання інформації. Так, наприклад, муніципалітети, нотаріуси та банки отримують інформацію з Поземельної книги на договірній основі через Інтернет, при цьому, крім державного мита, яке за договором сплачується щомісяця, кожен перегляд Поземельної книги (один запит) коштує 5 євро. Виключення складає Міністерство юстиції, яке як держатель має право робити запити безкоштовно. Є ще одна особливість: якщо представник муніципалітету буде отримувати інформацію безпосередньо у Відомстві Поземельної книги, інформація так само буде надаватися безкоштовно. Щодо інших осіб, які звертаються за отриманням інформації, то роздрукування аркушу Поземельної книги (аналог нашого витягу з Реєстру), не завірена канцелярією Відомства Поземельної книги, буде коштувати 10 євро, а завірена - 16,2 євро. Щоправда, власник може ознайомитися з аркушем Поземельної книги без роздрукування безкоштовно. Для порівняння, вартість витягу з Реєстру прав власності на нерухоме майно, держателем якого є Міністерство юстиції України, складає 72,25 грн.

Є ще одна особливість державної реєстрації в Німеччині – відсутність чітких строків реєстрації. Якщо на початку 90-х років строк реєстрації досягав одного року, то зараз реєстрація здійснюється протягом 2-6 тижнів. При цьому один реєстратор розглядає приблизно 200 справ на місяць.

Черговість при множинності прав, що обтяжують земельну ділянку, визначається у випадку, якщо ці права внесені до одного і того ж розділу поземельної книги – по тимчасовій послідовності реєстрації цих прав. Якщо права внесені до різних розділів, то пріоритет визнається за тим правом, яке датоване ранішим числом; права, датовані одним і тим же числом, мають однаковий ранг. Для зміни черговості потрібні згода правомочних осіб, одна з яких поступається своєю чергою іншій особі, і внесення зміни до поземельної книги (§ 879, 870 Цивільного уложення) [5, с. 201].

У законодавстві Німеччини є суворий розподіл на договори обов'язкового права та договори речового права. Договір купівлі-продажу – це лише попередній договір, а угода про передачу права власності, яке підтверджує виконання зобов'язання, відноситься до речових договорів, на основі яких реєструється перехід права власності. При надходженні самого договору на державну реєстрацію в Поземельну книгу вноситься запис лише про те, що власник обіцяв цю земельну ділянку або той чи інший об'єкт нерухомості іншій особі. Цей запис не позбавляє власника можливості розпорядитися об'єктом, проте дуже рідко трапляється так, що особа може придбати об'єкт, у якого вже є покупець.

Усі договори стосовно об'єктів нерухомості, за виключенням договорів іпотеки (тут нотаріус засвідчує тільки підписи сторін), підлягають обов'язковому посвідченню в нотаріальному порядку, при цьому на нотаріуса покладено зобов'язання довести до відомості покупця нерухомості всю інформацію, яка міститься в Поземельній книзі. Враховуючи таку популярність нотаріату, тільки в Берліні число нотаріусів складає 1200 на 3,5 млн. Населення, при цьому у кожного нотаріуса в Німеччині може бути до 15 помічників. На кожного нотаріуса на рік припадає від 600 до 5000 справ.

Отже, як бачимо, принципи державної реєстрації прав власності в Німеччині і в Україні відрізняються доволі суттєво, хоча, безумовно, є між обома державами й спільні риси в цій сфері. Проте враховуючи, що Відомству Поземельної книги уже більше ста років, а Указу Президента України "Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру" лише 13 років, можна сказати, що в нашій державі в напрямку державної реєстрації прав власності на нерухомість зроблено уже чимало.

#### **ЛІТЕРАТУРА:**

1. Овчарук С.С. Організаційно-правові засади державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Дисертація ... кандидата юридичних наук: Спец. 12.00.07 – адміністративне право і процес; фінансове право; інформаційне право. - Національний університет біоресурсів і природокористування України / С. С. Овчарук – Київ, 2008. – 186 с.
2. Германское право. Гражданское уложение: [пер. с нем.]. - М. : МЦЭФР, 1996. - Ч. 1.- 552 с.
3. Государственная регистрация прав на недвижимость в Германии // [Електронний ресурс].- Режим доступу: <http://gorod.spb.ru/articles/62/>.
4. Германское право. Гражданское уложение: [пер. с нем.]. - М. : МЦЭФР, 1996. - Ч. 1.- 552 с.
5. Василевская Л.Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву. - М.: «Статут», 2004. - 538 с.

**Саванець Л. М.**

к.ю.н., доцент кафедри міжнародного права  
та європейської інтеграції ЮФ ТНЕУ

#### **ПОНЯТТЯ СПОЖИВАЧА У ЗАКОНОДАВСТВІ ЄВРОПЕЙСЬКОГО СОЮЗУ**

Визначення терміну «споживач» у законодавстві Європейського Союзу (далі – ЄС) міститься у нормах-дефініціях багатьох директив, зокрема: Директиви 93/13/ЄЕС щодо несправедливих умов споживчих договорів, Директиви 94/47/ЄС щодо захисту прав покупців за деякими положеннями договору про покупку права на короткострокове використання нерухомого майна, Директиви 98/6/ЄС про захист споживачів при зазначенні цін на товари, що пропонуються споживачам, Директиви 1999/44/ЄС про певні питання продажу та гарантії товару споживання, Директиви 87/102/ЄЕС про наближення законів, підзаконних актів та адміністративних положень щодо споживчого кредиту, Директиви 2000/31/ЄС про деякі правові аспекти