

4. На шляху до служби пробації // Сайт ДДУ ПВП. – Режим доступу: http://www.kvs.gov.ua/punish/control/uk/publish/article?art_id=64550&cat_id=55822.
5. Аналіз стану здійснення судочинства судами загальної юрисдикції в 2008 р. // Вісник Верховного Суду України. – 2009. – № 5 (105). – С. 19–34.
6. Кельман М.С., Мурашин О.Г., Хома Н.М. Загальна теорія держави та права: Підручник. – Львів: «Новий Світ – 2000», 2003. – 584с.
7. Ягунов Д.В. Пробація: поняття та її сутність. – Режим доступу: http://www.kvs.gov.ua/punish/control/uk/publish/article;jsessionid=36D404B73DA1684442041B778EB59BF9?art_id=55791&cat_id=49546.
8. Огляд результатів діяльності кримінально-виконавчої інспекції Державної кримінально-виконавчої служби України у 2007 році. – Режим доступу: http://www.kvs.gov.ua/punish/control/uk/publish/article?art_id=60422&cat_id=55822.
9. Результати роботи управління кримінально-виконавчої інспекції Державного департаменту України з питань виконання покарань у 2008 році. – Режим доступу: // <http://www.kvs.gov.ua>.
10. Закон України від 02.03.2000 р. «Про загальну структуру і чисельність кримінально-виконавчої системи України». – Режим доступу: //<http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1526-14>.
11. Оперативний звіт щодо виконання покарань, не пов'язаних з позбавленням волі, станом на 1 січня 2009 року. – Режим доступу: http://www.kvs.gov.ua/punish/control/uk/publish/article?art_id=63082&cat_id=55822.
12. Звіт про виконання кримінальних покарань, адміністративних стягнень та здійснення контролю за поведінкою осіб, які знаходяться на обліку кримінально-виконавчої інспекції станом на 1 липня 2009 року. – Режим доступу: http://www.kvs.gov.ua/punish/control/uk/publish/article?art_id=64619&cat_id=55822.

Цуриков М.А., Харківське МБТІ

ФУНКЦІЇ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВОЧИНІВ

Стаття посвячена проблемі определения функций государственной регистрации сделок. В статье раскрыто значение государственной регистрации сделок в сфере оборота недвижимого имущества, недвижимое имущество определено как особый объект гражданского оборота. В статье также были определены виды государственной регистрации по законодательству Украины в сфере оборота недвижимости и выделены следующие функции регистрации: охранительная, стабилизирующая, информативная, упорядочивающая, правоустанавливающая, систематизирующая. В статье сформулированы концептуальные теоретико-прикладные положения по поводу функций, которые выполняет государственная регистрация сделок, которые должны быть основополагающими при определении роли государственной регистрации сделок в сфере гражданского оборота и усовершенствовании и усовершенствовании законодательства в данной сфере.

The article is devoted to the problem of decision of functions of state registration of bargains. There is the exposed value of state registration of bargains in the sphere of turn of the real estate in the article, the real estate is certain as the special object of civil circulation. In the article the types of state registration were also certain on the legislation of Ukraine in the sphere of turn of the real estate and the following functions of registration are selected: protective, stabilizing, informing, systematizing, right-establishing, systematizing. In

the article the formulated conceptual theoretsc-applied positions in relation to functions which are executed by state registration of bargains, which are to be fundamental at the decision of role of state registration of bargains in the sphere of civil circulation, and perfection of legislation in this sphere.

В наш час в багатьох країнах світу на конституційному рівні людину, її життя та здоров'я, недоторканість та безпека, визнаються найвищими цінностями держави. Держава захищає як фізіологічну цілісність людини так і її права та законні інтереси. Так, з кожним роком законодавець створює все нові механізми захисту прав та інтересів осіб – учасників цивільно-правових відносин. Одним з таких механізмів захисту є державна реєстрація.

Законодавство України, яке регулює цивільно-правові відносини, пов'язує процес державної реєстрації з правочинами, предметом яких є нерухоме майно (ст.ст. 657, 716, ч.2 ст. 732, ч.2 ст. 745, ст. 794, ч. 2 ст. 1031 ЦК) [1]. Щоправда не всі правочини з нерухомістю потребують державної реєстрації, що, на нашу думку пов'язується з функціями цього акту державної влади.

Нерухомість є особливим об'єктом цивільних прав, що пов'язано з її значенням для життя більшості людей, а також для життєдіяльності держави. Впорядкування цивільного обороту нерухомості (земельних ділянок, житлових будинків, виробничих та інших будівель і споруд) є основою економічної стабільності в країні. Впорядкування операцій з нерухомістю, а також забезпечення учасників цивільного обороту від шахраїв, запобігання від кримінальних злочинів залежать передусім від досконалого законодавчого регулювання реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обмежень [2, с. 360–362], а також реєстрації правочинів з нерухомістю. Метою цієї статті є визначення функцій, які здійснює державна реєстрація правочинів з нерухомим майном для вдосконалення механізмів захисту прав та законних інтересів осіб, які беруть участь у правовідносинах з відчуження нерухомого майна, або е стороною правочину, не спрямованого на відчуження нерухомості.

Поняття «реєстрація» нині дуже часто використовується у вітчизняному законодавстві та на практиці. Насамперед, це пов'язано зі створенням державою різноманітних нових реєстрів з метою систематизації, обліку та надання певним даним законної сили [3, с. 59].

Питання про державну реєстрацію правочинів з нерухомістю були предметом досліджень як українських, так і російських науковців, оскільки цивільні кодекси цих країн ввели інститут державної реєстрації правочинів. Зокрема, до дослідження проблем державної реєстрації правочинів звертались в Україні: О.В. Дзера, В.М. Коссака, В.І. Борисова, О.О. Бойко, А.Ю. Бабаскін, О.В. Воронова, в Росії – В.В. Вітрянський, Є.О. Суханов, І.Д. Грачов, О.Г. Ломідзе та ін., однак дискусійними залишаються питання необхідності реєстрації правочинів, предметом яких є предмети нерухомого майна, а також виникнення права власності на таке майно у зв'язку з укладенням договорів [2, с. 361].

ЦК України, який набрав чинності у 2004 році, передбачав два види державної реєстрації, що застосовуються при відчуженні нерухомості шляхом укладення договорів:

- 1) державна реєстрація правочину (ст. 657 ЦК України);
- 2) державна реєстрація права власності (ст. 182 ЦК України) [4, с. 94].

Деякі науковці також виділяють третій вид реєстрації – реєстрація майна, яке є предметом угоди. Цей вид реєстрації встановлюється п. 3 ст. 27 Закону України «Про приватизацію державного майна», в якому говориться не про реєстрацію самого договору купівлі-продажу, а приватизованого об'єкту. В ч. 2 ст. 1299 ЦК також вказується на реєстрацію майна, внаслідок чого виникає право власності на нього у спадкоємців [5, с. 7].

Реєстрація нерухомого майна, яка полягає наданні майну (новствореному чи приватизованому) статусу нерухомості. Реєстрація права власності, полягає у визнанні державою права власності особи на певне нерухоме майно, тобто надання цьому праву легальності і взагалі визнання існування цього права. Державна реєстрація правочину щодо нерухомого майна полягає у визнанні державою правочину як такого, що мав місце бути.

Кожен з цих видів державної реєстрації виконує свої специфічні функції в цивільному обороті. В аспекті розгляду правочинів з нерухомістю слід зосередити увагу на дослідженні функцій їх державної реєстрації.

Необхідно зазначити, що державна реєстрація договору і державна реєстрація права власності – два окремі юридичні факти, які мають відбутися для належного переходу права власності на нерухоме майно шляхом укладення договору. Раніше цивільне законодавство (ст. 227 Цивільного кодексу УРСР 1963 р.) передбачало лише державну реєстрацію права власності [4, с. 94].

Обґрунтувати необхідність існування цих двох видів державної реєстрації можна за допомогою аналізу вітчизняного законодавства у цій сфері за посередництвом яких необхідно з'ясувати функції реєстрації.

По-перше, за загальним правилом (ч. 1 ст. 334 ЦК) право власності набувача за договором виникає з моменту передання майна. Але якщо договір про відчуження майна підлягає державній реєстрації, право власності в набувача за виникає з моменту такої реєстрації.

По-друге, правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом. Такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації (ст. 210 ЦК).

По-третє, право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід та припинення підлягають державній реєстрації (ч. 1 ст. 182 ЦК) [3, с. 59].

Основна мета реєстрації правочину полягає в тому, щоб, так би мовити, публічно довести, що договір мав місце бути [4, с. 94]. Державна реєстрація передбачає офіційне визнання певних прав, речей або юридичних фактів, надання їм публічного характеру, супроводжується наданням деяких гарантій з боку держави або, навпаки, її втручанням у приватну сферу [3, с. 59].

Така реєстрація покликана слугувати забезпеченням стабільності обороту нерухомості, яка досягається посередництвом виділення угод та інших актів з нерухомістю за рамки приватних інтересів сторін і створення особливої інформаційної системи, яка дозволяє всім суб'єктам права отримувати виключно та єдино вірогідні дані про правовий режим того чи іншого об'єкту [6, с. 83].

З цього положення можна прослідити функцію державної реєстрації правочинів – функцію гарантування або забезпечення. Гарантування законності угоди або забезпечення законності вчинення правочинів з нерухомістю.

За умов чинної до 2004 р. системи посвідчення правочинів про існування договору на момент його укладення знали лише учасники такого договору, а також нотаріус, який посвідчував правочин.

В такій ситуації були можливими незаконні правочини з неодноразового продажу нерухомості однією й тією самою особою різним набувачам. Недобросовісний продавець користувався необізнаністю іншого набувача, який не знав, що майно вже було продано. Продавець фактично двічі отримував гроші за своє житло від двох різних набувачів. Така ситуація була можливою, оскільки дані про нового власника ставали відомими публічно лише після державної реєстрації права власності. Попередньому власнику, який діяв недобросовісно, ніщо не перешкоджало повторно продати житло, позаяк отримати дублікати необхідних документів також було нескладно.

Введення державної реєстрації договору має на меті мінімізацію потенційної можливості таких порушень.

При нотаріальному посвідченні договору, щоб упевнитись у тому, що відносно житла раніше не було укладено іншого правочину з іншою особою тим самим відчужувачем, необхідно звернутися до реєстратора таких договорів. Якщо договір з відчуження одного й того самого житла іншій особі тим самим відчужувачем вже був укладений, повторно (з іншим набувачем) правочин не може відбутися [4, с. 94].

У відповідності до ст. 1 Закону України «Про нотаріат», на нотаріусів покладений обов'язок посвідчення прав, а також фактів, які мають юридичне значення. Нотаріуси у відповідності до ст.ст. 49 і 54 вказаного Закону зобов'язані перевірити зміст угоди на відповідність її закону і реальним намірам сторін, повноваження сторін чи їх представників та ін. Своїми діями з посвідчення угод нотаріус посвідчує їх юридичну вірогідність [5, с. 10].

Отже механізм стабілізації відносин з приводу нерухомості має два рівні. Перший – перевірка законності угоди та реальність намірів сторін, другий – безпосередньо визнання цієї форми державою за допомогою реєстрації правочину. З вищевказаного простежується також інша функція державної реєстрації правочинів – інформативна. Вона, як ми бачимо, тісно пов'язана з функцією забезпечення законності, однак полягає у тому, що в силу публічності інформація про сторони правочину, об'єкт правочину та інші особливості цих правовідносин, нею можуть користуватися сторони правочину, а також уповноважені на те державні органи. Зацікавлені особи можуть використовувати цю інформацію у власних цілях для забезпечення себе від протиправних посягань на їх права та інтереси недобросовісних продавців чи покупців. За посередництвом цієї функції сторони правочину дізнаються про особливості правового статусу об'єкту правочину, форму власності на нього, повноваження відчужувача на відчуження тощо, що є немаловажливим для гарантування законності правочину.

В.І. Борисова зазначає, що нотаріальне посвідчення та державна реєстрація правочинів з нерухомістю, реєстрація прав на нерухомість (ч. 2

ст. 182 ЦК України) пов'язані саме з особливостями предмета цих договорів, адже таким поняттям, як нерухомість, охоплюються і земельні ділянки, і житлові будинки, і квартири, і дачі, і садові будинки, і гаражі, і підприємства як єдині майнові комплекси, й інше нерухоме майно [2, с. 361]. І як було зазначено вище, мета реєстрації є забезпечення стабільності обороту нерухомості, тому можна погодитися і з твердженням, що саме предмет у взаємності з метою державної реєстрації правочинів формують правову природу державної реєстрації правочинів. З цього випливає те, що державна реєстрація правочинів виконує стабілізуючу функцію. В цивільному обороті втручання держави у сферу укладення правочинів слугує стабілізуючим фактором, який проявляється у тому, що сторони правочинів з нерухомістю, які підлягають державній реєстрації, для того щоб відбувся перехід права власності мають вчинити певні, визначені законом дії і ці дії мають бути вчинені в рамках конкретної процедури, визначеної законом. Недотримання вимог процедури тягне за собою визнання дії нікчемною, тобто укладення правочину, який підлягає державній реєстрації, з уникненням процедури реєстрації є нікчемним. Вся процедура державної реєстрації правочинів покликана стабілізувати відносини у цій сфері і захистити права та законні інтереси осіб – учасників правочинів з нерухомістю.

Кожен з вищевказаних видів реєстрації (державна реєстрація об'єкту, права та правочину) має свої особливості, однак більш значні наслідки має реєстрація договору (правочину). Це пов'язано з тим, що в разі, коли потрібна держреєстрація договору, саме з моменту її вчинення виникає право власності [3, с. 59] і взагалі саме за посередництвом правочинів здійснюється виникнення, зміна чи припинення прав та обов'язків учасників цивільно-правових відносин.

У зв'язку з цим постає два взаємопов'язані питання. Перше: які саме правочини підлягають державній реєстрації? Друге: чи всі правочини, предметом яких є нерухоме майно, необхідно реєструвати?

Відповідь на ці питання така: на сьогодні державній реєстрації підлягають тільки правочини, пов'язані зі встановленням, зміною або припиненням певних прав на нерухомість (правочини з нерухомістю), але не всі зазначені правочини, а тільки їх частина.

До правочинів, що підлягають державній реєстрації належать такі: договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна (ст. 657 ЦК); договір міни нерухомого майна (ст. 716 ЦК); договір про передачу нерухомого майна під виплату ренти (ч. 2, ст. 732 ЦК); договір довічного утримання, за яким набувачеві передається у власність нерухоме майно (ч. 2 ст. 745 ЦК); договір найму будівлі або іншої капітальної споруди на строк не менше одного року (ст. 794 ЦК); договір управління нерухомим майном (ч. 2 ст. 1031 ЦК); [3, с. 59].

Державна реєстрація правочинів проводиться відповідно до вимог Цивільного кодексу України шляхом внесення відповідної інформації до державного реєстру правочинів. Державний реєстр правочинів являє собою єдину комп'ютерну базу даних, яка містить інформацію про правочини, що підлягають державній реєстрації, забезпечує її зберігання, видачу та захист від несанкціонованого доступу [7, с. 33]. На підста-

ві зазначеного можна дійти висновку, що однією з функцій державної реєстрації правочинів є функція систематизації. Вона проявляється в об'єднанні на підставі критерію обов'язкової державної реєстрації лише деякі правочини з цілого кола правочинів, відомих цивільному праву. На підставі державної реєстрації створюється завершена система правочинів – їх сукупність у кількості визначеній вимогами цивільного законодавства і не більше і ні менше. В систему не можна ні додати ні видалити з неї правочини іншим шляхом як внесенням змін до законодавства.

Право власності виникає з дій відчужувача і набувача і реєстрації угоди. Тому ані підписання відповідної угоди (досягнення угоди з усіх істотних умов), ані її нотаріальне посвідчення, ані передання речі не повинні приводити до виникнення права власності на річ у набувача то тих пір, доки угода не буде зареєстрована [5, с. 11–12]. Саме з моменту державної реєстрації правочину зазначені вище договори вважаються вчиненими, і відбувається перехід права власності на нерухоме майно.

Також із переліку видно, що не всі правочини з нерухомістю підлягають держреєстрації. Закон не передбачає реєстрації договору дарування нерухомого майна, договору найму житла (квартири або житлового будинку), договору позички будівлі або іншої капітальні споруди та деяких інших [3, с. 59–60].

Державна реєстрація правочинів проводиться шляхом внесення нотаріусом запису до Реєстру одночасно з його нотаріальним посвідченням.

На відміну від нотаріального посвідчення, реєстрація представляє собою легалізацію для цивільного обороту угод та породжуваних ними прав та обов'язків, фіксацію (в реєстрі) достовірної та вичерпної інформації про угоди, правах чи правовому статусі майна. Використання цієї інформації призначено для необмеженого кола осіб.

І якщо раніше вважалося, що реєстрація прав не має правостановлюючого значення, а реєстрації угод взагалі не існувало (за виключенням угод при приватизації), то нині цей підхід має бути переглянутий.

Державною реєстрацією прав, майна та угод відповідно до ЦК України не тільки фіксуються права та обов'язки, що виникають з угод, але і реєстрацією угод значення реєстрації змінилося і стало полягати в породженні нею права [5, с. 10]. З цього робимо висновок, що державна реєстрація правочинів виконує правостановлюючу функцію за допомогою якої опосередковується процес виникнення, зміни чи припинення прав та обов'язків сторін правочину. В момент державної реєстрації, наприклад, припиняється право власності на нерухомість у відчужувача і виникає у набувача, або виникає право володіння і користування у орендаря і обмежуються відповідні правомочності у орендодавця.

Вважаємо, що такий позитивний підхід до врегулювання питання державної реєстрації правочинів, в цілому, відповідає правовій природі самої державної реєстрації. Адже так само і державна реєстрація об'єкта нерухомості та прав на нього роблять цей об'єкт оборотоздатним, як і за допомогою державної реєстрації правочину виникають, змінюються чи припиняються цивільні права та обов'язки.

Важливість державної реєстрації правочинів також полягає у тому, що правочини щодо нерухомого майна вчиняються тільки в тих випад-

ках, коли право власності на це майно зареєстроване. Крім того, зареєстровані речові права та їх обмеження мають пріоритет над незареєстрованими в разі спору щодо нерухомого майна [3, с. 60].

Також можна зробити висновок про те, що державна реєстрація правочинів виконує впорядковуючу функцію. Вона проявляється в тому, що при державній реєстрації в Реєстра заноситься вичерпна інформація про угоди, права чи правовий статус майна, яке є предметом угоди. Тому реєстрація і Реєстр сам по собі впорядковує вищезгадану інформацію і впорядковує правочини, які потребують державної реєстрації. Процедура державної реєстрації правочинів також є певним порядком, який має бути дотриманий для того, щоб правочин вважався вчиненим. За допомогою функції впорядкування правочини, що потребують державної реєстрації набувають певної форми, вони так би мовити, обрамляються обов'язковими діями з реєстрації.

Проблеми пов'язані з поняттям та значенням реєстрації правочинів, стають ще більше нагальними при порівнянні реєстрації угод та форм угод.

Схожість вимог про нотаріальне посвідчення угод та їх реєстрації проявляється в значенні цих процедур для забезпечення стабільності цивільного обороту окремих об'єктів та їх здійсненні відповідно до суворо встановлених вимог уповноваженими на це особами. Як нотаріальне посвідчення правочинів так і їх реєстрація є обов'язковими тільки у випадках, вказаних в законі. При нотаріальному посвідченні угод та при їх реєстрації здійснюється перевірка дотримання вимог закону, що ставляться до їх змісту та до форми [5, с. 10].

Необхідно наголосити і на тому, що державна реєстрація правочинів попри всі свої переваги піддається критиці.

Російські науковці – автори Концепції розвитку цивільного законодавства про нерухоме майно, прийнятої Радою при Президентові РФ з кодифікації й удосконалення цивільного законодавства, вважають, що державна реєстрація правочинів з нерухомістю, запроваджена ЦК РФ, є зайвою і обтяжливою вимогою щодо учасників майнового обороту, оскільки більшість правочинів мають консенсуальний характер і тільки породжують зобов'язання сторін, що стосуються нерухомого майна. Введення державної реєстрації правочинів в з нерухомістю в РФ призвело до того, що: 1) державна реєстрація правочинів набула взаємовиключні риси, одні з яких властиві державній реєстрації, інші характерні для нотаріального посвідчення. На установи юстиції було покладено обов'язки з контролю за «укладенням» правочинів, що підлягають реєстрації, за відсутності у них можливості належного виконання цих обов'язків. Реєстрація певних правочинів з нерухомим майном (оренди, іпотеки) юридично була прирівняна до реєстрації обтяжень речових прав власника цього майна, що призвело до колізії між правом власника нерухомого майна укласти (і, відповідно, зареєструвати) будь-яке число договорів з цим майном з різними особами, з одного боку, і неприпустимістю реєстрації всіх цих договорів установами юстиції, як обтяжень, якщо тільки ці обтяження не можуть існувати одночасно; 2) державна реєстрація правочинів нерідко дублює систему державної реєстрації прав на нерухоме майно та ін.

В Україні також висловлювалась критика існування подвійної державної реєстрації – права власності на нерухоме майно та їх обмежень і правочинів, предметом яких є нерухоме майно. Так, О.В. Воронова, яка досліджувала підстави набуття права власності на житло, вважає недодільним встановленою в законі необхідності державної реєстрації договорів, предметом яких є об'єкти нерухомості, включаючи житло, оскільки в цьому випадку фактично дублюються дії державних реєстраторів прав на нерухоме майно.

Із зазначеними вище точками зору, на думку О. Артюхової, можна погодитися лише частково. Як зазначалося вище, суттєвою різницею між значенням державної реєстрації правочинів в Україні та Росії є те, що в Україні з реєстрацією правочинів пов'язується виникнення права власності на об'єкти нерухомості, а в Росії – ні. Тому правильною, вважає О. Артюхова, є думка О.В. Воронової щодо дублювання дій державних реєстраторів з реєстрації прав на нерухоме майно і реєстрації правочинів. Її думка полягає у тому, що нажаль, коли перехід права власності пов'язується з реєстрацією правочинів, яку повинен здійснювати нотаріус, відповідно до тимчасового порядку державної реєстрації правочинів, одночасно з його нотаріальним посвідченням виникає право власності на об'єкт нерухомості, що в свою чергу робить неможливим встановлення сторонами особливих умов щодо переходу права власності вважає автор. На прикладі це виглядає так: сьогодні продавець нерухомого майна вимушений укладати договір купівлі-продажу тільки на умовах попередньої оплати договору, оскільки в протилежному випадку до покупця переходить право власності на нерухоме майно і з цього моменту він має право на його відчуження. Це у свою чергу, на думку О. Артюхової, порушує одну з головних засад цивільного законодавства, а саме – свободу договору (статті 3, 6 ЦК України) [2, с. 365]. З цим важко погодитися особливо з урахуванням можливості передбачення механізму оплати предмету договору в самому договорі, як оплата за посередництвом депозитного рахунку нотаріуса, і реалізувати цей механізм навіть вже після державної реєстрації. До того ж свобода договору, як вона трактується О. Артюхової, може коштувати покупцю втратою коштів, внесених за придбання нерухомості у разі визнання договору недійсним, навіть якщо останній не потребує державної реєстрації. Покупець ризикує набагато більше, оскільки він нікуди не дінеться з нерухомістю, а продавець може, уклавши договір без державної реєстрації так би мовити «пропасти» з грошима, які він отримав від обох потенційних покупців, але одному з них продав нерухомість раніше другого. О. Артюхова, на нашу думку, при виголошенні своєї позиції не враховує правозахисної функції державної реєстрації.

В той же час дублювання державної реєстрації правочинів та прав протирічить вимогами економії правових засобів, і подвійна робота, до того ж, вимагає подвійної плати державі у вигляді мита чи зборів, що є не зовсім логічним та моральним – брати подвійну плату за дії які є тотожними, а фактично за подвійну роботу.

Підводячи межу під вещевикладеним необхідно констатувати, що державна реєстрація правочинів в Україні виконує ряд функцій, за допомогою яких розкривається правова природа цього явища. Основною,

на нашу думку, є функція охорони прав та законних інтересів осіб – учасників правочинів, які підлягають державній реєстрації, вона має пронизувати всю процедуру державної реєстрації для правильного та законного обороту нерухомості в Україні. Правовстановлююча функція є очевидною та загальною і складає невід’ємну частину правової природи державної реєстрації правочинів, ця функція опосередковує зміну суб’єктного складу та змісту правовідносин з нерухомістю. Стабілізуюча та систематизуюча функції вагомо впливають на обіг нерухомого майна в Україні, вони є направляючими по відношенню до правочинів та учасників правовідносин з приводу нерухомості. Ці функції вказують учасникам правовідносин на модель поведінки, якої вони мають дотримуватися для досягнення поставленою мети – для переходу прав та обов’язків щодо предмету правочину. За допомогою інформативної функції невичерпне коло осіб може отримати точну та достовірну інформацію про сторони, об’єкт та його правову природу, а також про права на цей об’єкт інших осіб і таким чином забезпечити вчасний захист своїх прав та законних інтересів або недопустити їх порушення у майбутньому, тобто проінформований – значить озброєний.

Державна реєстрація, на нашу думку, є складною процедурою, яка має багатогранний характер і складну правову природу, оскільки виконує ряд важливих функцій. На сучасному етапі розвитку суспільних відносин з приводу нерухомості, а також законодавства у цій сфері – державна реєстрація є необхідним елементом впливу та впорядкування суспільних відносин в нашій країні.

Література:

1. Цивільний кодекс України: від 16.01.2003р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради. – 2003. – № № 40–44. – Ст.356. (із змінами).
2. Артюхова О.А. Правове регулювання реєстрації правочинів з нерухомим майном / О.А. Артюхова // Держава і право. Збірн. Наук.пр. Юридичні і політичні науки. – 2006. – Вип. 32. – С. 360–366.
3. Сербуль О. Державна реєстрація у разі вчинення правочинів з нерухомістю / О. Сербуль // Юридичний журнал. – 2004. – № 11(29). – С. 59–60.
4. Мічурін Є. Державна реєстрація при укладенні правочинів з нерухомим майном / Є. Мічурін // Юридичний журнал. – 2004. – № 6(24). – С. 94–95.
5. Спасибо-Фатеева И. Проблемы государственной регистрации прав и сделок / И. Спасибо-Фатеева // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2004. – № 3(15). – С. 7–12.
6. Жиделева А.Ю. Недвижимое имущество как разновидность объектов гражданского права / А.Ю. Жиделева // Пробл. законности: Респ. міжвідом. наук. зб. / Відп. Ред. В. Я. Тацій. –Х.: Нац. юрид. акад. України, 2003. – Вип. 61. С. 79–84.
7. Мічурін Є. Державна реєстрація при укладенні правочинів / Є. Мічурін // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2004. – № 5(17). – С. 33–38.