



Верховний  
Суд

# Розгляд спорів щодо захисту права власності: актуальні питання та практика їх вирішення

**Юрій Чумак,**

суддя Касаційного господарського суду

у складі Верховного Суду, кандидат юридичних наук

м. Київ, 30 вересня 2022 року

ВИКЛЮЧНА ПІДСУДНІСТЬ, ПЕРЕДБАЧЕНА ЧАСТИНОЮ  
ТРЕТЬОЮ СТАТТІ 30 ГПК УКРАЇНИ, ЗАСТОСОВУЄТЬСЯ  
ДО ТИХ ПОЗОВІВ, ВИМОГИ ЗА ЯКИМИ СТОСУЮТЬСЯ  
НЕРУХОМОГО МАЙНА ЯК БЕЗПОСЕРЕДНЬО,  
ТАК І ОПОСЕРЕДКОВАНО, А СПІР МОЖЕ СТОСУВАТИСЯ  
ЯК ПРАВОВОГО РЕЖИМУ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ТАК І ІНШИХ  
ПРАВ ТА ОБОВ'ЯЗКІВ, ЩО ПОВ'ЯЗАНІ ІЗ НЕРУХОМИМ  
МАЙНОМ

# Постанова ВП ВС від 07.07.2020 у справі № 910/10647/18

- Положення статті 30 ГПК України встановлюють правила виключної підсудності господарських спорів.
- Так, відповідно до частини третьої статті 30 ГПК України спори, що виникають з приводу нерухомого майна, розглядаються господарським судом за місцезнаходженням майна або основної його частини. Якщо пов'язані між собою позовні вимоги пред'явлені одночасно щодо декількох об'єктів нерухомого майна, спір розглядається за місцезнаходженням об'єкта, вартість якого є найвищою.
- Нерухоме майно є особливим об'єктом права власності, оскільки наділене специфічними рисами - сталий зв'язок із землею, особлива цінність, неможливість переміщення без знецінення та зміни її призначення.
- На час звернення позивача з позовом у цій справі змінено положення ГПК України щодо правил визначення виключної підсудності спорів. У частині третій статті 16 ГПК України в попередній редакції йшлося про виключну підсудність господарським судам справ у спорах про право власності на майно або про витребування майна з чужого незаконного володіння чи про усунення перешкод у користуванні майном. Натомість у частині третій статті 30 ГПК України в чинній редакції йдеться про виключну підсудність справ у спорах, що виникають з приводу нерухомого майна, тобто, перелік спорів цієї категорії розширено.
- Отже, виключна підсудність застосовується до тих позовів, вимоги за якими стосуються нерухомого майна як безпосередньо, так і опосередковано, а спір може стосуватися як правового режиму нерухомого майна, так і інших прав та обов'язків, що пов'язані із нерухомим майном.

СПІР ПРО СКАСУВАННЯ РІШЕННЯ ПРО  
ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ РЕЧОВОГО ПРАВА НА  
НЕРУХОМЕ МАЙНО МАЄ РОЗГЛЯДАТИСЬ ЯК СПІР,  
ПОВ`ЯЗАНИЙ З ПОРУШЕННЯМ ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ  
ПОЗИВАЧА НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ІНШОЮ  
ОСОБОЮ, ЗА ЯКОЮ ЗАРЕЄСТРОВАНЕ  
АНАЛОГІЧНЕ ПРАВО ЩОДО ТОГО Ж НЕРУХОМОГО  
МАЙНА.

## Постанова КГС ВС від 21.01.2021 у справі № 925/1222/19

- Спiр про скасування рiшення про державну реєстрацiю речового права на нерухоме майно має розглядатись як спiр, пов'язаний з порушенням цивiльних прав позивача на нерухоме майно iншою особою, за якою зареєстроване аналогiчне право щодо того ж нерухомого майна. Належним вiдповiдачем у такому спорi є особа, речове право на майно якої оспорюється та щодо якої здiйснено запис у Державному реєстрi речових прав на нерухоме майно. Участь у такому спорi реєстратора як спiввiдповiдача (якщо позивач вважає його винним у порушеннi своїх прав) не змiнює приватноправового характеру спору.
- Спiр про скасування рiшення та/або запису про державну реєстрацiю речового права на нерухоме майно за iншою особою є цивiльно-правовим та залежно вiд суб'єктного складу має бути вирiшений за правилами цивiльного або господарського судочинства (*постанова ВП ВС вiд 04.12.2019 у справi № 823/588/16*).

ВІДНОСИНИ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ  
РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВОГО ПРАВА ВИНИКАЮТЬ  
МІЖ СУБ'ЄКТОМ ЗВЕРНЕННЯ ЗА ТАКОЮ  
ПОСЛУГОЮ ТА СУБ'ЄКТОМ,  
УПОВНОВАЖЕНИМ ЗДІЙСНЮВАТИ  
ВІДПОВІДНІ РЕЄСТРАЦІЙНІ ДІЇ

# Постанова ВП ВС від 28.08.2019 у справі № 752/8287/18

- Відповідно до пункту 1 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.
- За загальним правилом державна реєстрація прав проводиться будь-яким державним реєстратором за заявами у сфері державної реєстрації прав (абзац четвертий частини п'ятої статті 3 зазначеного Закону).
- Тобто державна реєстрація прав проводиться державним реєстратором не з власної ініціативи, а на підставі відповідної заяви, поданої зацікавленою особою. Відносини у сфері державної реєстрації речового права виникають між суб'єктом звернення за такою послугою та суб'єктом, уповноваженим здійснювати відповідні реєстраційні дії.
- **Спірні правовідносини у справі виникли між позивачкою та третьою особою у справі, які в різний період часу вважали себе власниками житлового будинку.** На думку позивачів, як убачається з позовної заяви, третя особа не мала правових підстав для набуття права власності на зазначене нерухоме майно.
- **Наслідки вирішення цієї справи безпосередньо впливають на зміст і стан речового права третьої особи у справі.**

# Постанова ВП ВС від 21.08.2019 у справі № 520/2834/17

- Зі змісту позовних вимог вбачається, що предметом перевірки в цій справі є правомірність прийняття суб`єктом владних повноважень рішення про відмову в державній реєстрації права власності на нерухоме майно, визнаного за позивачем на підставі судового рішення, а також внесення відповідних записів до Державного реєстру прав.
- Позивач указав, що підставою такої відмови стали розбіжності у площі цього майна, що було раніше за ним зареєстровано на підставі судового рішення, у подальшому скасованого, і площі цього ж майна, визнаного за ним на праві власності іншим судовим рішенням, яке і є підставою для здійснення державної реєстрації. Питання правомірності/неправомірності набуття ОСОБА\_1 чи третьою особою права власності на це нерухоме майно, визнання права власності на нього в певному обсязі позивач перед судом не порушував, а відповідачем визначив суб`єкта владних повноважень, який здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно.
- **Тобто з огляду на суть спірних правовідносин та суб`єктний склад сторін у цій справі, спір про право відсутній, а дослідженню підлягають виключно владні управлінські рішення та дії державного реєстратора, який у межах спірних відносин діє як суб`єкт владних повноважень. За таких обставин цей спір не має ознак приватноправового та підлягає розгляду за правилами адміністративного судочинства.**



ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ  
НЕ Є СПОСОБОМ НАБУТТЯ ПРАВА  
ВЛАСНОСТІ, А ЛИШЕ СТАНОВИТЬ ЗАСІБ  
ПІДТВЕРДЖЕННЯ ФАКТІВ НАБУТТЯ РЕЧОВИХ  
ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

# Постанова ОП КГС ВС від 24.01.2020 у справі № 910/10987/18

- Відповідно до частини першої статті 328 ЦК України право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів.
- Пунктом 1 частини першої статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» визначає, що державна реєстрація права власності та інших речових прав, крім державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, проводиться на підставі укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дублікату.
- Згідно зі статтею 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (державна реєстрація прав) - це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.
- За змістом наведеної норми **державна реєстрація прав не є підставою набуття права власності, а є лише засвідченням державою вже набутого особою права власності, що унеможливорює ототожнення факту набуття права власності з фактом його державної реєстрації.** При дослідженні судом обставин існування в особи права власності, необхідним є перш за все встановлення підстави, на якій особа набула таке право, оскільки сама по собі державна реєстрація прав не є підставою виникнення права власності, такої підстави закон не передбачає.

НАВІТЬ ЯКЩО БУДЕ ВСТАНОВЛЕНО, ЩО СУБ'ЄКТ  
ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ ДОТРИМАВСЯ  
ЗАКОНОДАВСТВА ПРИ ВНЕСЕННІ ЗАПISУ ПРО  
ПРОВЕДЕНУ ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ ПРАВА  
ЗА ІНШОЮ ОСОБОЮ, ЦЕ НЕ Є ПЕРЕШКОДОЮ  
ДЛЯ ЗАДОВОЛЕННЯ ПОЗОВУ ЩОДО СКАСУВАННЯ  
ЦЬОГО ЗАПISУ, ЯКЩО НАЯВНІСТЬ ТАКОГО  
ЗАПISУ ПОРУШУЄ ПРАВА ЧИ ОХОРОНЮВАНІ  
ЗАКОНОМ ІНТЕРЕСИ ПОЗИВАЧА

# Постанова КГС ВС від 11.02.2020 у справі № 915/572/17

- Державний реєстр прав на нерухоме майно містить записи про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав, відомості та електронні копії документів, поданих у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав на нерухоме майно у процесі проведення таких реєстраційних (частина перша статті 12 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).
- Разом з тим державній реєстрації підлягає заявлене право, державна реєстрація якого здійснюється суб'єктом державної реєстрації прав не за власною ініціативою, а на підставах, установлених законом, зокрема за заявою про державну реєстрацію прав, поданою особою, за якою здійснюється реєстрація права. **Тобто відносини у сфері державної реєстрації речового права виникають саме між суб'єктом звернення за такою послугою та суб'єктом, уповноваженим здійснювати відповідні реєстраційні дії.**
- При цьому навіть якщо буде встановлено, що суб'єкт державної реєстрації прав дотримався законодавства при внесенні запису про проведену державну реєстрацію права за іншою особою, це не є перешкодою для задоволення позову щодо скасування цього запису, якщо наявність такого запису порушує права чи охоронювані законом інтереси позивача.

УХВАЛЕННЯ СУДОВИХ РІШЕНЬ, ПОВ'ЯЗАНИХ  
З ПИТАННЯМИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ,  
ОБОВ'ЯЗКОВО МАЄ СУПРОВОДЖУВАТИСЯ  
ОДНОЧАСНИМ ВИЗНАННЯМ, ЗМІНОЮ ЧИ  
ПРИПИНЕННЯМ ЦИМ РІШЕННЯМ РЕЧОВИХ  
ПРАВ, ОБТЯЖЕНЬ РЕЧОВИХ ПРАВ

## Постанова КГС ВС від 23.06.2020 у справі № 922/2589/19

(1)

- Належний спосіб захисту, виходячи із застосування спеціальної норми права, повинен забезпечити ефективне використання цієї норми у її практичному застосуванні – гарантувати особі спосіб відновлення порушеного права або можливість отримання нею відповідного відшкодування.
- Отже, засіб юридичного захисту має бути ефективним, як на практиці, так і за законом. У рішенні від 31.07.2003 у справі «Дорани проти Ірландії» Європейський суд з прав людини зазначив, що поняття «ефективний засіб» передбачає не лише запобігання порушенню або припиненню порушення, а так само встановлення механізму відновлення, поновлення порушеного права. Таким чином, обов'язковим є практичне застосування ефективного механізму захисту. Протилежний підхід суперечитиме принципу верховенства права.
- Як правило, суб'єкт порушеного права може скористатися не будь-яким, а цілком конкретним способом захисту свого права (*пункт 5.6 постанови Великої Палати Верховного Суду від 22.08.2018 у справі № 925/1265/16*).
- Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», який набрав чинності з 16.01.2020, статтю 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» викладено у новій редакції.

## Постанова КГС ВС від 23.06.2020 у справі № 922/2589/19

(2)

- Так, відповідно до пунктів 1, 2, 3 частини 3 статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (в редакції, чинній з 16.01.2020) відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, не підлягають скасуванню та/або вилученню.
- У разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення чи у випадку, передбаченому підпунктом "а" пункту 2 частини 6 статті 37 цього Закону, а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, державний реєстратор чи посадова особа Міністерства юстиції України (у випадку, передбаченому підпунктом "а" пункту 2 частини 6 статті 37 цього Закону) проводить державну реєстрацію набуття, зміни чи припинення речових прав відповідно до цього Закону.
- Ухвалення судом рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, а також скасування державної реєстрації прав допускається виключно з одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав).

## Постанова КГС ВС від 23.06.2020 у справі № 922/2589/19

(3)

- Зміст зазначеної правової норми переконливо свідчить про те, що, на відміну від частини 2 статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у попередній редакції, яка передбачала такі способи судового захисту порушених прав як скасування записів про проведену державну реєстрацію прав та скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, **чинна редакція встановлює такі способи судового захисту порушених прав та інтересів особи:**
  - судові рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав;
  - судові рішення про визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав;
  - судові рішення про скасування державної реєстрації прав.
- При цьому з метою ефективного захисту порушених прав законодавець уточнив, що ухвалення зазначених судових рішень обов'язково має супроводжуватися одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав).



ЗА ЗАГАЛЬНИМ ПРАВИЛОМ СУДОВЕ  
РІШЕННЯ НЕ ПОРОДЖУЄ ПРАВА  
ВЛАСНОСТІ, А ЛИШЕ ПІДТВЕРДЖУЄ  
НАЯВНЕ ПРАВО ВЛАСНОСТІ, НАБУТЕ  
РАНІШЕ НА ЗАКОННИХ ПІДСТАВАХ,  
У ВИПАДКАХ, КОЛИ ЦЕ ПРАВО  
НЕ ВИЗНАЄТЬСЯ, ЗАПЕРЕЧУЄТЬСЯ  
АБО ОСПОРЮЄТЬСЯ

## Постанова КГС ВС від 22.05.2018 у справі № 923/1283/16

(1)

- Згідно зі статтею 392 ЦК України власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності.
- Вирішуючи спір про визнання права власності на підставі статті 392 ЦК України слід враховувати, що за змістом вказаної статті судове рішення не породжує право власності, а лише підтверджує наявне у позивача право власності, набуте раніше на законних підставах, якщо відповідач не визнає, заперечує або оспорує його.
- Отже, передумовами та матеріальними підставами для захисту права власності у судовому порядку, зокрема у визначений спосіб, є наявність підтвердженого належними доказами права власності особи щодо майна, право власності на яке оспорується або не визнається іншою особою, а також підтверджене належними доказами порушення (невизнання або оспорування) цього права на спірне майно.

## Постанова КГС ВС від 22.05.2018 у справі № 923/1283/16

(2)

- Звертаючись із вимогами **про визнання права власності** на спірне майно (підвальні приміщення) позивач як підставу набуття права власності на ці приміщення вказав на укладений між сторонами договір купівлі-продажу.
- Згідно зі статтею 328 ЦК України право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом.
- Між тим, судами не було встановлено обставин набуття позивачем права власності на спірні приміщення відповідно до статті 328 ЦК України за договором купівлі-продажу, оскільки спірні підвальні приміщення не увійшли до об'єкту продажу за цим договором, а посилення Позивача на помилкове невключення площ спірних підвальних приміщень до об'єкту продажу за цим договором обґрунтовано не взято апеляційним судом до уваги.
- КГС ВС погодився із висновком апеляційного суду, що позивачем не доведено виникнення права власності на спірні підвальні приміщення, а відповідно не обґрунтовано та не доведено порушення його прав та інтересів, у зв'язку із чим Суд дійшов висновку **про відсутність у позивача матеріально-правових підстав заявляти про порушення права власності та відсутність підстав звертатись за захистом цього права, у тому числі шляхом його визнання.**
- Суд також погодився із такими аргументами апеляційного суду для відмови у позові, що **відповідач**, з вимогами до якого звернувся Позивач, **не оспорує та не заперечує право власності Позивача на спірні підвальні приміщення**, тоді як норми статті 392 ЦК України вимагають доведення порушення відповідачем права власності (оспорювання або невизнання), за захистом якого звертається позивач. Між тим судами не було встановлено таких обставин з боку відповідача.

ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ВИЗНАЧАЄ ЛИШЕ МОМЕНТ, ПІСЛЯ ЯКОГО ВИНИКАЄ ПРАВО ВЛАСНОСТІ, ЗА НАЯВНОСТІ ІНШИХ ЮРИДИЧНИХ ФАКТІВ, ПЕРЕДБАЧЕНИХ ЗАКОНОМ ЯК НЕОБХІДНИХ ДЛЯ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ.

ПРИ ЦЬОМУ ФОРМУЛЮВАННЯ ПОЛОЖЕНЬ СТАТТІ 376 ЦК УКРАЇНИ ВИКЛЮЧАЮТЬ МОЖЛИВІСТЬ ІСНУВАННЯ ІНШИХ СПОСОБІВ ЛЕГІТИМІЗАЦІЇ САМОЧИННОГО БУДІВНИЦТВА ТА НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ТАКЕ НЕРУХОМЕ МАЙНО, НІЖ ТІ, ЩО ВСТАНОВЛЕНІ ЦІЄЮ СТАТТЕЮ

# Постанова ВП ВС від 07.04.2020 у справі № 916/2791/13

- Стаття 2 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" передбачає, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Із офіційним визнанням державою права власності пов'язується можливість матеріального об'єкта (майна) перебувати в цивільному обороті та судового захисту права власності на нього.
- Отже, законодавець визначив, що до інших правових наслідків, окрім офіційного визнання і підтвердження державою відповідних юридичних фактів, встановлюючи презумпцію правильності зареєстрованих відомостей з реєстру для третіх осіб, застосування норм Закону "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" не призводить. Державна реєстрація права власності на нерухоме майно є одним з юридичних фактів у юридичному складі, необхідному для виникнення права власності, а самостійного значення щодо підстав виникнення права власності не має.
- Таким чином, державна реєстрація визначає лише момент, після якого виникає право власності, за наявності інших юридичних фактів, передбачених законом як необхідних для виникнення права власності.
- При цьому формулювання положень статті 376 ЦК України виключають можливість існування інших способів легітимізації самочинного будівництва та набуття права власності на таке нерухоме майно, ніж ті, що встановлені цією статтею.
- Тож реєстрація права власності на самочинне будівництво за особою, що здійснила самочинне будівництво, у силу наведених вище положень законодавства та приписів частини 2 статті 376 ЦК України не змінює правовий режим такого будівництва як самочинного з метою застосування, зокрема, положень частини 4 цієї статті.

ВИДАЧА СВИДОЦТВА ПРО ПРАВО ВЛАСНОСТІ  
НЕ ПОРОДЖУЄ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА  
ВЛАСНОСТІ –

ВОНО ЛИШЕ ФІКСУЄ ФАКТ НАЯВНОСТІ  
ВІДПОВІДНОГО ПРАВА, АЛЕ НЕ Є  
ПРАВОЧИНОМ, НА ПІДСТАВІ ЯКОГО ЦЕ ПРАВО  
ВИНИКАЄ, ЗМІНЮЄТЬСЯ  
ЧИ ПРИПИНЯЄТЬСЯ

# Постанова КГС ВС від 27.06.2018 у справі № 925/797/17

- Правовою підставою для звернення до суду позивач вважав порушення його законного права та інтересу видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно.
- Видача свідоцтва про право власності передбачена Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 № 868, що визначає процедуру проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, перелік документів, необхідних для її проведення, права та обов'язки суб'єктів у сфері державної реєстрації прав, а також процедуру взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, у пункті 24 якого встановлено, що у випадках, установлених законом, державний реєстратор органу державної реєстрації прав після прийняття рішення про державну реєстрацію права власності, відкриття відповідного розділу Державного реєстру прав та/або внесення записів до зазначеного Реєстру формує свідоцтво про право власності на нерухоме майно .
- Суть державної реєстрації прав – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, які вже мали місце на підставі рішень відповідних органів, договорів чи інших правовстановлюючих документів, шляхом внесення відповідних записів до Державного реєстру прав, а не безпосереднє створення таких фактів зазначеними записами.
- Отже, свідоцтво про право власності є лише документом, яким оформлюється відповідне право, але не є правочином, на підставі якого це право виникає, змінюється чи припиняється, тобто, оскаржуване свідоцтво про право власності не породжує виникнення у відповідача відповідного права, а тільки фіксує факт його наявності.
- У цій справі, рішення міської ради та її виконавчого комітету, що стали підставами для видачі оскаржуваного свідоцтва про право власності та реєстрації речових прав на нерухоме майно, не скасовані та є чинними, що виключає можливість визнання його недійсним.

# ВИЗНАННЯ МАЙНОВОГО ПРАВА НА ОБ'ЄКТИ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА /інвестування



# Постанова ВП ВС від 11.09.2019 у справі № 761/4771/15-ц

- Відповідно до статті 190 ЦК України майном як особливим об'єктом вважаються окрема сукупність речей, а також майнові права та обов'язки, при цьому майнові права визнаються речовими правами.
- Суди встановлено, що відповідач в укладеному з третьою особою-1 договорі значиться замовником будівництва, оскільки є користувачем земельної ділянки на підставі договору оренди, який укладено згідно з рішенням Київської міської ради. Також за цим договором третя особа-1 отримала право залучати кошти юридичних та фізичних осіб для інвестування будівництва, тобто отримало частину повноважень замовника будівництва.
- Оскільки на час звернення з позовом, розгляду справи та ухвалення рішень не надано доказів, що між відповідачем та третьою особою-1 проведено поділ майна чи майнових прав у будівництві багатоквартирного житлового будинку, то замовником цього будівництва вважається відповідач, що вбачається із сертифікату Державної архітектурно-будівельної інспекції України відповідності закінченого будівництвом об'єкта, який виданий на підставі акта готовності об'єкта до експлуатації, а відтак на нього покладено обов'язок забезпечення права пайовиків незалежно від того, чи є він стороною договору з пайової участі у будівництві.
- Отже, встановивши, що будинок закінчений будівництвом і введений в експлуатацію, позивачка виконала свої договірні зобов'язання, а саме повністю оплатила вартість об'єкта будівництва, тобто вчинила дії спрямовані на виникнення юридичних фактів, необхідних і достатніх для отримання права вимоги на об'єкт будівництва або набуття майнових прав на цей об'єкт, а відповідач заперечує та не визнає таких прав позивача, суди дійшли обґрунтованих висновків про наявність підстав для задоволення позову та визнання майнових прав за позивачем на об'єкт інвестування.

## Постанова ВП ВС від 14.12.2021 у справі № 344/16879/15-ц

- **Визнання права власності є ефективним і належним способом захисту прав** сторони - покупця, який за договором купівлі-продажу майнових прав повністю сплатив узгоджену в договорі грошову суму, проте не може реалізувати свої права внаслідок недобросовісної поведінки продавця після введення будинку в експлуатацію, який не визнає права покупця на цю збудовану квартиру.

**ДИФЕРЕНЦІАЦІЯ**

**НЕГАТОРНОГО**

*(усунення перешкод права власності)*

**ТА**

**ВІНДИКАЦІЙНОГО**

*(витребування з незаконного володіння)*

**ПОЗОВІВ**

## Постанова ВП ВС від 18.12.2019 у справі № 522/1029/18

- Власник майна вправі звернутися до суду з позовом про усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном (негаторний позов).
- При цьому неможливим є одночасне пред'явлення позову про витребування майна із чужого незаконного володіння (*оскільки віндикація – це позов неволодіючого власника про витребування майна від володіючого не власника*) і про усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження своїм майном (*оскільки негаторний позов – це позов про захист права власності від порушень, не пов'язаних із позбавленням володіння*).
- Отже, віндикаційний і негаторний позови є взаємовиключними. При цьому одна з умов застосування як віндикаційного, так і негаторного позову – відсутність між позивачем і відповідачем договірних відносин, оскільки в такому разі здійснюється захист порушеного права власності за допомогою зобов'язально-правових способів.

# Постанова КГС ВС від 27.08.2019 у справі № 925/366/18

- Згідно зі статтею 387 ЦК власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним.
- Предмет **віндикаційного** позову становить вимога неволодіючого майном власника до незаконно володіючого цим майном не власника про повернення індивідуально визначеного майна з чужого незаконного володіння.
- У свою чергу, відповідно до статті 391 ЦК України власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном.
- Предмет **негаторного** позову становить вимога володіючого майном власника до третіх осіб про усунення порушень його права власності, що перешкоджають йому належним чином користуватися, розпоряджатися цим майном тим чи іншим способом.
- При цьому для задоволення вимог власника достатньо встановити факт об'єктивно існуючих перешкод у здійсненні власником своїх правомочностей. Таким чином право власності як абсолютне право має захищатися лише при доведенні самого факту порушення.

## Постанова ВП ВС від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц

- Визначальним критерієм для розмежування **віндикаційного** та **негаторного** позовів є відсутність або наявність у позивача володіння майном;
- відсутність або наявність в особи володіння нерухомим майном визначається виходячи з принципу реєстраційного підтвердження володіння;
- особа, до якої перейшло право власності на об'єкт нерухомості, набуває щодо нього всі правоможності власника, включаючи право володіння.

## Постанова ВП ВС від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц

- Зайняття земельних ділянок, зокрема фактичним користувачем, треба розглядати як таке, що не є пов'язаним із позбавленням власника його володіння цими ділянками.
- Тож у цьому випадку ефективним способом захисту права, яке позивач як власник земельних ділянок вважає порушеним, є усунення перешкод у користуванні належним йому майном, зокрема шляхом заявлення вимоги про повернення таких ділянок. Більше того, негативний позов можна заявити впродовж усього часу тривання порушення прав законного володільця відповідних земельних ділянок.

ВИТРЕБУВАННЯ МАЙНА  
З ЧУЖОГО НЕЗАКОННОГО ВОЛОДІННЯ  
Є ФОРМОЮ ЗАХИСТУ ПРАВА,  
А НЕ ОКРЕМИМ ОБОРОТОЗДАТНИМ  
МАЙНОВИМ ПРАВОМ



## Постанова КГС ВС від 30.08.2019 у справі № 914/970/18

- Витребування майна із чужого незаконного володіння передбачено статтями 16, 387 Цивільного кодексу України саме як форма захисту права власності, а не як окреме оборотоздатне майнове право, яке може відчужуватися в порядку положень статті 656 цього Кодексу, на користь інших осіб, зважаючи, що речові права безпосередньо пов'язані із конкретною річчю і переходять у зв'язку з переходом зазначених об'єктів; на підтвердження наявності у позивача суб'єктивного матеріального права на витребування майна із чужого незаконного володіння позивач повинен надати суду відповідні належні докази, що підтверджують його право на зазначене майно, чого, як уже зазначалося, ним зроблено не було.
- У цій справі предметом договору купівлі-продажу є майнове право (право вимоги) витребування майна із чужого незаконного володіння, визнання та оформлення права власності за ТОВ на нерухоме майно (будівлі та споруди паливного складу), яке за своїм змістом є цивільно-правовим способом захисту права власності та нерозривне з ним, не може бути здійснено окремо від права власності, тому не може здійснюватися іншою особою та не в інтересах власника, яким позивач не є.

РІШЕННЯ СУДУ ПРО ВИТРЕБУВАННЯ  
МАЙНА З ЧУЖОГО НЕЗАКОННОГО  
ВОЛОДІННЯ Є ПІДСТАВОЮ ДЛЯ  
ВНЕСЕННЯ ЗАПИСУ ПРО ДЕРЖАВНУ  
РЕЄСТРАЦІЮ ЗА ПОЗИВАЧЕМ ПРАВА  
ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО,  
ЗАРЕЄСТРОВАНЕ У РЕЄСТРІ ЗА  
ВІДПОВІДАЧЕМ

# Постанова ВП ВС від 14.11.2018 у справі № 183/1617/16

- Метою віндикаційного позову є забезпечення введення власника у володіння майном, якого він був незаконно позбавлений. У випадку позбавлення власника володіння нерухомим майном означене введення полягає у внесенні запису про державну реєстрацію за власником права власності на нерухоме майно (див. принцип реєстраційного підтвердження володіння нерухомістю у пункті 89 постанови Великої Палати Верховного Суду від 4 липня 2018 року у справі № 653/1096/16-ц).
- Однією з підстав державної реєстрації права власності на нерухоме майно є рішення суду, яке набрало законної сили, щодо права власності на це майно (пункт 9 частини першої статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Рішення суду про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння є таким рішенням і передбачає внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.
- У разі задоволення позовної вимоги про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння суд витребує таке майно на користь позивача, а не зобов'язує відповідача повернути це майно власникові.
- Таке рішення суду є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запису про державну реєстрацію за позивачем права власності на нерухоме майно, зареєстроване у цьому реєстрі за відповідачем.

ВІНДИКАЦІЙНИЙ ПОЗОВ:

ЕФЕКТИВНІСТЬ ЗАХИСТУ ПРАВ  
ВЛАСНИКА

# Постанова ВП ВС від 14.11.2018 у справі № 183/1617/16

- Можливість власника реалізувати його право витребувати майно від добросовісного набувача згідно зі статтею 388 ЦК України залежить від того, на якій підставі добросовісний набувач набув це майно у власність, а у разі набуття його за оплатним договором - також від того, як саме майно вибуло з володіння власника чи особи, якій власник це майно передав у володіння.
- Власник з дотриманням вимог статей 387 і 388 ЦК України може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння останнього набувача.
- Для такого витребування оспорювання наступних рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, договорів, інших правочинів щодо спірного майна і документів, що посвідчують відповідне право, не є ефективним способом захисту права власника.

ВІНДИКАЦІЙНИЙ ПОЗОВ:

ПОЗОВНА ДАВНІСТЬ

# Постанова ВП ВС від 26.11.2019, справа № 914/3224/16

- Згідно з пунктом 3 частини першої статті 388 ЦК України якщо майно за відплатним договором придбане в особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати (добросовісний набувач), власник має право витребувати це майно від набувача лише у разі, якщо майно, зокрема, вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом.
- Право власника на витребування майна від добросовісного набувача на підставі частини першої статті 388 ЦК України залежить від того, у який спосіб майно вибуло з його володіння. Ця норма передбачає вичерпне коло підстав, коли за власником зберігається право на витребування свого майна від добросовісного набувача. Однією з таких підстав є вибуття майна з володіння власника або особи, якій він передав майно, не з їхньої волі іншим шляхом.
- Початок перебігу строків позовної давності за вимогами про витребування майна в порядку статті 388 ЦК України обчислюється з моменту, коли особа дізналася про вибуття свого майна до іншої особи, яка згодом його відчужила добросовісному набувачу.

# Ухвала КЦС ВС від 06.07.2022 про передачу справи № 607/15052/16-ц на розгляд ВП ВС

## Підстава передачі:

- **відступ** від висновку, викладеного у постановах Верховного Суду України від 05.10.2016 у справі № 916/2129/15, від 02.11.2016 у справі № 6-2161цс16 (№ 522/10652/15-ц), від 23.11.2016 у справі № 916/2144/15, від 25.01.2017 у справі № 916/2131/15 та постанові Великої Палати Верховного Суду від 29.05.2019 в справі № 367/2022/15-ц.

## Колегія суддів вважає, що:

- норма статті 388 ЦК України передбачає вичерпне коло підстав, коли за власником зберігається право на витребування свого майна від добросовісного набувача, зокрема якщо майно вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно, поза їх волею. Майно, яке вибуло з володіння власника на підставі договору та/або рішення органу влади чи місцевого самоврядування і в подальшому такі договір визнано недійсним та/або рішення органу влади чи місцевого самоврядування скасовано через їх незаконність, вважається таким, що вибуло з володіння власника поза його волею лише в разі, якщо саме відсутність волі власника на відчуження спірного майна було підставою прийняття відповідного судового рішення або за встановлення судом фактів, які б свідчили про відсутність волі власника.



НЕГАТОРНИЙ ПОЗОВ:

ВОЛОДІННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ  
ВОДНОГО ФОНДУ

## Постанова ВП ВС від 28.11.2018, справа № 504/2864/13-ц

- Заволодіння землями водного фонду (перехід права володіння ними) всупереч ЗК є неможливим.
- Розташування земель водного фонду вказує на неможливість виникнення приватного власника, а отже, і нового володільця, крім випадків, передбачених у статті 59 цього кодексу.
- Зайняття земельної ділянки водного фонду з порушенням статті 59 ЗК має розглядатися як не пов'язане з позбавленням володіння порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади. **У такому разі вимога зобов'язати повернути земельну ділянку має розглядатися як негативний позов.**

НЕГАТОРНИЙ ПОЗОВ:

ПОЗОВНА ДАВНІСТЬ

## Постанова ВП ВС від 28.11.2018, справа № 504/2864/13-ц

- Заволодіння землями водного фонду (перехід права володіння ними) всупереч ЗК є неможливим.
- Розташування земель водного фонду вказує на неможливість виникнення приватного власника, а отже, і нового володільця, крім випадків, передбачених у статті 59 цього кодексу.
- Зайняття земельної ділянки водного фонду з порушенням статті 59 ЗК має розглядатися як не пов'язане з позбавленням володіння порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади. **У такому разі вимога зобов'язати повернути земельну ділянку має розглядатися як негативний позов.**

# Ухвала КЦС ВС від 27.07.2022 про передачу справи № 554/10517/16-ц на розгляд ВП ВС

## Підстава передачі:

- **відступ** від висновку, викладеного у раніше прийнятій постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 26 лютого 2020 року у справі № 911/2325/18.

## Колегія суддів вважає, що:

- *вимогу про витребування земельної ділянки природно-заповідного фонду на користь держави слід розглядати як **НЕГАТОРНИЙ**, а не віндикаційний позов, який можна заявити впродовж всього часу тривання порушення прав законного володільця цієї ділянки.*

# ВИЗНАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА МАЙНО І ЗНЯТТЯ З НЬОГО АРЕШТУ

*(стаття 59 Закону України "Про виконавче  
провадження")*

# Постанова КГС ВС від 17.01.2018 у справі № 905/3038/16

- Особи, які є власниками (володільцями) майна і які вважають, що майно, на яке накладено арешт, належить їм, а не боржникові, можуть звернутися до суду з позовом про визнання права власності на це майно і про зняття з нього арешту. Таке право передбачено статтею 59 Закону України "Про виконавче провадження".
- Позов про зняття арешту з майна може бути пред'явлено власником, а також особою, яка володіє на підставі закону чи договору або з іншої законної підстави майном, що не належить боржникові (речове право на чуже майно).
- Відповідачами у такій справі можуть бути боржник, особа, в інтересах якої накладено арешт на майно, а в окремих випадках – особа, якій передано майно, якщо воно було реалізовано.
- Під час розгляду та вирішення відповідних спорів важливо враховувати, що формальна зміна титулу спірного майна (здійснена не з метою створення реальних правових наслідків у виді переходу права власності, а для його приховання від органів державної виконавчої служби та ухилення від виконання судових рішень) не може бути підставою для застосування положень статті 59 Закону України "Про виконавче провадження", а також статей 328, 392 ЦК України.

ВИЗНАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ  
НА ПРЕДМЕТ  
ІПОТЕКИ / ЗАСТАВИ



## Постанова ВП ВС від 13.03.2019 у справі № 520/7281/15-ц

- **Передача іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки відповідно до статей 36, 37 Закону України «Про іпотеку» є способом позасудового врегулювання, який здійснюється за згодою сторін без звернення до суду.**
- **Застереження в договорі про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття права власності на предмет іпотеки – це виключно позасудовий спосіб врегулювання спору, який сторони встановлюють самостійно в договорі.**
- **З урахуванням вимог статей 328, 335, 392 ЦК України в контексті статей 36, 37 Закону України «Про іпотеку» суди не наділені повноваженнями звертати стягнення на предмет іпотеки шляхом визнання права власності на нього за іпотекодержателем.**

# Постанова ВП ВС від 13.07.2022 у справі № 645/6151/15-ц

- Звернення стягнення на предмет застави за своїм правовим регулюванням, процедурою та наслідками істотно відрізняється від звернення стягнення на предмет іпотеки.
- Тому висновки Великої Палати Верховного Суду, що стосуються застосування норм права, які регулюють правовідносини щодо звернення стягнення на предмет іпотеки, не є релевантними щодо розгляду спорів про звернення стягнення на предмет застави – рухоме майно, оскільки вказані правовідносини регулюються різними спеціальними законами, у яких передбачено різний порядок звернення стягнення на рухоме та нерухоме майно, які є предметом застави.
- Суд з урахуванням специфіки застави може застосувати такий спосіб звернення стягнення як передача рухомого майна, що є предметом забезпечувального обтяження, у власність обтяжувача в рахунок виконання забезпеченого обтяженням зобов'язання.

# РЕЄСТРАЦІЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ІПОТЕКОДЕРЖАТЕЛЯ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

## Постанова ВП ВС від 13.07.2022 у справі № 645/6151/15-ц

- **Державна реєстрація права власності за іпотекодержателем** не свідчить про суперечність зареєстрованому обтяженню – арешту майна на користь самого іпотекодержателя та не є порушенням пункту б частини першої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у сукупності з пунктом 5 цієї ж частини (у правовідносинах, що виникли до 4 лютого 2019 року).
- **Позов про витребування нерухомого майна** є належним способом захисту прав іпотекодавця, який вважає, що його право порушене державною реєстрацією права власності на предмет іпотеки за іпотекодержателем на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя (відповідного застереження про задоволення вимог іпотекодержателя). **Вимоги про скасування рішень, записів про державну реєстрацію права власності іпотекодержателя на таке майно не є необхідними для відновлення його права.**

# Ухвала КЦС ВС від 17.08.2022 про передачу справи № 759/5454/19 на розгляд ВП ВС

## Підстава передачі:

- **відступ** від висновку, викладеного у постанові Великої Палати Верховного Суду від 13 липня 2022 року у справі № 199/8324/19

## Колегія суддів вважає за необхідне вказати, що:

- для приватного права априорі є притаманною така засада як розумність. Розумність характерна та властива як для оцінки/врахування поведінки учасників цивільного обороту, так і тлумачення приватно-правових норм, що здійснюється при вирішенні спорів;
- відповідно до статті 37 Закону України «Про іпотеку» **рішення про реєстрацію права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, що є предметом іпотеки, може бути оспорено іпотекодавцем у суді, що є для іпотекодавця гарантією дотримання іпотекодержателем вимог закону щодо підстав та процедури звернення стягнення на предмет іпотеки у позасудовому порядку.** Тому *належним та ефективним способом захисту позивача, який вважає, що його право порушене тим, що право власності на нерухоме майно, що є предметом іпотеки, зареєстроване за відповідачем (іпотекодержателем) на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя (відповідного застереження в іпотечному договорі), є позов про скасування рішення про державну реєстрацію права власності іпотекодержателя на це майно.*

## Ухвала КГС ВС від 16.12.2021 про передачу справи №914/2350/18(914/608/20) на розгляд ВП ВС

### Підстава передачі:

- **відступ** від висновку, викладеного у постанові Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 27.10.2021 у справі № 545/1883/20

### Колегія суддів вважає, що:

- приписи статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» вказують на те, що з метою ефективного захисту порушених прав ухвалення судових рішень про скасування рішення державного реєстратора обов'язково має супроводжуватися одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав). Тобто, у рішенні суду про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, визнання недійсним чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування державної реєстрації прав, необхідно зазначати про визнання, зміну чи припинення таких прав.

БАЛАНСОУТРИМУВАЧ  
НЕ МАЄ ПРАВА ЗАЯВЛЯТИ ВИМОГУ ПРО  
ПОВЕРНЕННЯ МАЙНА З ОРЕНДИ ТА  
ПОВІДОМЛЯТИ  
ПРО ВІДСУТНІСТЬ НАМІРУ ПРОДОВЖИТИ  
ДОГОВІР

# Постанова ОП КГС ВС від 06.09.2019 у справі № 910/7364/18

- Саме власникові належать права володіння, користування та розпорядження своїм майном (частина перша статті 317 Цивільного кодексу України), які він може реалізовувати на власний розсуд. Тобто лише власник має право на визначення юридичної долі свого майна, у тому числі й шляхом надання майна іншим особам, а також повернення (вилучення) цього майна від відповідних суб'єктів.
- У цій справі саме балансоутримувач, а не орендодавець після закінчення строку дії договору у місячний термін повідомив відповідача про необхідність добровільно у десятиденний термін звільнити орендоване приміщення та передати його по акту прийому-передачі представникам балансоутримувача.
- Оскільки чинне законодавство не надає право балансоутримувачу виступати орендодавцем щодо орендованого нерухомого майна та мати права орендодавця, то відповідно балансоутримувач не вправі заявляти вимогу про зобов'язання орендаря повернути орендоване майно та повідомляти відповідача про відсутність наміру продовжити договір.
- У балансоутримувача відсутні повноваження щодо здійснення повідомлення відповідача про відсутність наміру продовжити договір.





Верховний  
Суд

Дякую за увагу!