



Верховний
Суд

Способи захисту при вирішенні спорів щодо нерухомого майна та спорів, за наслідками розгляду яких мають вчинятися реєстраційні дії

Юрій Чумак

Суддя-спікер Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду, кандидат юридичних наук

Стаття 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в редакції до 15.01.2020

Відповідно до пункту 1 частини першої статті 2 Закону № 1952-IV державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень - 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. Отже, право або інтерес позивача, який вважає себе постійним користувачем земельної ділянки, може бути порушено внесенням до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про наявність права власності (користування) іншої особи.

При цьому рішення суб'єкта державної реєстрації прав про державну реєстрацію прав із внесенням відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вичерпує свою дію. Тому належним способом захисту права або інтересу позивача у такому разі є не скасування рішення суб'єкта державної реєстрації прав про державну реєстрацію прав, а скасування запису про проведену державну реєстрацію права власності (користування).

Отже, ця редакція Закону передбачала такі способи судового захисту порушених прав, як:

- ✓ скасування записів про проведену державну реєстрацію прав;
- ✓ скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав.

Постанови Великої Палати ВС від 22.08.2018 у справі № 925/1265/16, від 04.09.2018 у справі № 915/127/18.

Стаття 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в редакції з 16.01.2020 по 25.07.2022 (1)

На відміну від частини другої статті 26 Закону № 1952-IV у попередній редакції, ця редакція встановлювала 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).

Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 23.06.2020 у справі № 922/2589/19.

Стаття 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в редакції з 16.01.2020 по 25.07.2022 (2)

Велика Палата Верховного Суду підтримала правовий висновок КЦС ВС щодо застосування статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», визначивши, що задоволення вимоги про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності може призвести до відновлення порушених прав особи без застосування додаткових способів захисту, таких як поновлення права власності (за умови, якщо суд, задовольнивши таку позовну вимогу, вирішить тим самим спір про право, наявний між сторонами).

Скасування рішень державного реєстратора про державну реєстрацію права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, на яке було звернено стягнення за договором іпотеки, є належним способом захисту прав іпотекодавця за умови, якщо таке майно не було відчужене на користь третіх осіб.

Це відновлює становище, яке існувало до прийняття державним реєстратором оспорюваного рішення, що відповідає способу захисту, передбаченому пунктом 4 частини другої статті 16 ЦК України.

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 21.12.2022 у справі № 914/2350/18 (914/608/20).

Стаття 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в чинній редакції (з 26.07.2022) (1)

За загальним правилом, у разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення, державний реєстратор повинен керуватися положеннями Закону № 1952-IV, чинними на момент вчинення ним дій на підставі такого судового рішення.

Абзацом другим частини третьої статті 26 Закону № 1952-IV (у чинній нині редакції) передбачено, що якщо відповідним судовим рішенням також визнаються речові права, одночасно з державною реєстрацією припинення речових прав проводиться державна реєстрація набуття відповідних прав.

Чинна нині редакція абзацу другого частини третьої статті 26 Закону № 1952-IV встановлює, що у разі якщо в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, у тому числі в його невід'ємній архівній складовій частині, наявні відомості про речові права, обтяження речових прав, припинені у зв'язку з проведенням відповідної державної реєстрації, одночасно з державною реєстрацією припинення речових прав чи обтяжень речових прав проводиться державна реєстрація набуття відповідних прав чи обтяжень.

Чинне нині положення абзацу третього частини третьої статті 26 Закону № 1952-IV також містить пряму вказівку на те, що у разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення, що мало наслідком державну реєстрацію зміни, припинення речових прав, обтяжень речових прав, відповідні права чи обтяження повертаються у стан, що існував до відповідної державної реєстрації, шляхом державної реєстрації змін чи набуття таких речових прав, обтяжень речових прав.

Стаття 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в чинній редакції (з 26.07.2022) (2)

Таким чином, порядок дій державного реєстратора у разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення врегульований чинними нині абзацами другим і третім частини третьої статті 26 Закону № 1952-IV.

Якщо суд дійшов висновку, що право власності позивача було порушено та підлягає поновленню, державний реєстратор повинен одночасно з державною реєстрацією припинення права власності відповідача на відповідне нерухоме майно провести державну реєстрацію набуття права власності на спірне нерухоме майно за позивачем.

При цьому, в силу положень абзацу першого частини третьої статті 26 Закону № 1952-IV, відомості про право власності відповідача з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно не вилучаються. Задоволення позову є підставою для вчинення державним реєстратором нової реєстраційної дії - внесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на підставі судового рішення.

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 21.12.2022 у справі № 914/2350/18 (914/608/20).

Справи про реєстрацію прав на «фантомні» об'єкти нерухомого майна

Позивач оскаржив рішення про реєстрацію прав власності на нерухоме майно з метою усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження належним йому на праві власності майном, обґрунтовуючи позов незаконністю реєстрації за відповідачами права власності на це ж майно за неіснуючою адресою.

У постанові від 27.08.2019 у цій справі № 925/366/18 Верховний Суд погодився з висновками судів попередніх інстанцій про те, що оскільки майно було зареєстроване за неіснуючою адресою, то наявні підстави для задоволення позовних вимог в частині визнання протиправним та скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності за відповідачем на об'єкт спірного нерухомого майна, а також зобов'язання скасувати відповідний запис в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Верховний Суд виснував, що в даному випадку негативний позов про усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядженні майном шляхом виселення відповідача є належним та ефективним способом захисту прав та інтересів позивача незалежно від наявності чи відсутності оскарження ним рішень державного реєстратора про реєстрацію за відповідачами права власності на нерухоме майно за неіснуючою адресою.

При цьому Верховний Суд відхилив доводи скаржника про те, що у позовній заяві об'єднано декілька вимог, не пов'язаних між собою підставою виникнення або поданими доказами, оскільки позовні вимоги про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні майном є похідними від позовних вимог про скасування рішення державного реєстратора і скасування запису про реєстрацію права власності.

Спiр щодо приналежностi спiльного майна багатоквартирного будинку власникам квартир багатоквартирного будинку

ОСББ звернулося з позовом до територiальної громади мiста в особi мiської ради, виконавчого комiтету мiської ради про скасування державної реєстрацiї, визнання незаконним та скасування рiшення про реєстрацiю, визнання недiйсним та скасування свiдоцтв на право власностi на нежитлові примiщення, обґрунтованим тим, що спiрнi примiщення вiдповiдно до Закону України "Про приватизацiю державного житлового фонду" є спiльною власнiстю всiх спiввласникiв багатоквартирного будинку, тому дiї та рiшення вiдповiдачiв щодо таких примiщень є незаконними.

Суди попереднiх iнстанцiй у цiй справi № 914/376/21 задовольнили позов, з чим погодився i Верховний Суд у своїй постановi вiд 22.08.2023, враховуючи встановлення обставин належностi спiрних примiщень до допомiжних примiщень багатоквартирного будинку, а також вiдсутнiсть необхідностi доведення позивачем свого права власностi на цi примiщення, оскiльки за наявностi у них режиму допомiжних примiщень, вони перебувають у спiльнiй власностi всiх спiввласникiв багатоквартирного будинку, представником яких є позивач.

Спiр щодо приналежностi майна рiзним територiальним громадам (1)

Прокурор звернувся з позовом в iнтересах держави в особi обласної ради до мiської ради про скасування державної реєстрацiї прав та визнання права власностi за позивачем на нерухоме майно, розташоване в межах мiста, з мотивiв його приналежностi територiальнiй громадi сiл, селищ, мiст облacтi, оскiльки правова пiдстава, на пiдставi якої державний реєстратор провiв державну реєстрацiю означеного нерухомого майна за мiською радою, вiдпала, - рiшення виконавчого комiтету мiської ради, на основi якого було видано свiдоцтво про право власностi, скасовано в судовому порядку.

Виконання судового рiшення полягало виключно у припиненнi права комунальної власностi за мiською радою на спiрний об'єкт нерухомого майна шляхом вчинення реєстрацiйних дiй. Однак, у зв'язку iз тим, що обласна рада не вчиняла дiй iз реєстрацiї спiрного майна за територiальними громадами сiл, селищ, мiст облacтi, прокурор звернувся до суду iз цим позовом про скасування державної реєстрацiї прав та визнання права власностi.

У постановi вiд 15.08.2023 у цiй справi № 918/188/21 Верховний Суд звернув увагу на встановленнi судами обставини того, що право власностi на спiрне майно зареєстровано за вiдповiдачем, тобто право володiння майном позивачем не пiдтверджено.

Прокурор помилково вважав, що позов про скасування державної реєстрацiї права власностi є негативним позовом. Таких вимог (усунення перешкод тощо) прокурор не заявляв.

Спiр щодо приналежностi майна рiзним територiальним громадам (2)

Враховуючи, що реєстрацiї оспорюваного права за відповідачем передували судовий спiр мiж обласною радою та виконавчим комiтетом мiської ради, то суд апеляцiйної iнстанцiї правильно зазначив, що позивач мав вчинити всi законодавчо визначенi та доступнi йому засоби для реєстрацiї за територiальними громадами вiдповiдного речового права, пiсля ухвалення судового рiшення в адмiнiстративнiй справi, а отже за належного здiйснення своiх обов'язкiв, повинен був знати про порушення прав та законних iнтересiв територiальних громад сiл, селищ, мiст областi починаючи з дати державної реєстрацiї речового права за відповідачем, з якої i слiд розраховувати початок перебiгу позовної давностi.

Верховний Суд визнав правильним висновок суду апеляцiйної iнстанцiї про те, що строк позовної давностi, в межах якого позивач мiг звернутися до суду з вимогами, заявленими у цiй справi для захисту свого права, сплив, однак прокурор звернувся з цим позовом до суду в iнтересах позивача з пропуском строку позовної давностi. Жодних причин поважностi пропуску строку позовної давностi позивачем в позовнiй заявi не наведено.

Пред'явлення власником нерухомого майна вимоги про скасування рішень, записів про державну реєстрацію права власності на це майно за незаконним володільцем не є необхідним для ефективного відновлення його права (1)

Рішення суду про витребування з незаконного володіння відповідача нерухомого майна саме по собі 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.

На підставі такого рішення суду 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, не потрібно окремо скасовувати запис про державну реєстрацію права власності за відповідачем.

Отже, пред'явлення власником нерухомого майна вимоги про скасування рішень, записів про державну реєстрацію права власності на це майно за незаконним володільцем не є необхідним для ефективного відновлення його права.

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 29.05.2019 у справі № 367/2022/15-ц.

Пред'явлення власником нерухомого майна вимоги про скасування рішень, записів про державну реєстрацію права власності на це майно за незаконним володільцем не є необхідним для ефективного відновлення його права (2)

Під час розгляду справи за позовною вимогою про застосування належного способу захисту (зокрема у спорі за віндикаційним позовом) відмова в позові з тих мотивів, що державний акт, рішення про державну реєстрацію, відомості чи запис про державну реєстрацію права на майно не визнані недійсними, або що вони не оскаржені, відповідні позовні вимоги не пред'явлені, не допускається.

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц.

При зверненні з віндикаційним позовом вимога про скасування державної реєстрації права власності відповідача суперечить позовній вимозі про витребування нерухомого майна

Ефективність віндикаційного позову забезпечується саме наявністю державної реєстрації права власності за відповідачем, оскільки за відсутності такої реєстрації судові рішення про задоволення віндикаційного позову не є підставою для державної реєстрації права власності за позивачем. Тому позовна вимога про скасування державної реєстрації права власності відповідача суперечить позовній вимозі про витребування нерухомого майна. Виходячи з цього в задоволенні позовних вимог про скасування державної реєстрації права власності слід відмовити.

Відповідно до пункту 1 частини першої статті 4 Закону № 1952-IV право власності підлягає державній реєстрації.

Задоволення позовної вимоги про скасування державної реєстрації права власності суперечить зазначеній імперативній вимозі закону, оскільки виконання судового рішення призведе до виникнення прогалини в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно в частині належності права власності на спірне майно.

Отже, замість скасування неналежного запису про державну реєстрацію до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно має бути внесений належний запис про державну реєстрацію права власності позивача. Такий запис вноситься на підставі судового рішення про задоволення віндикаційного позову.

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 09.11.2021 у справі № 466/8649/16-ц.

Рішення суду про визнання недійсним договору не є підставою для внесення запису про скасування прав на нерухоме майно без скасування відповідного рішення про державну реєстрацію прав

Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено вичерпний перелік рішень суду, на підставі яких здійснюється державна реєстрація прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а саме набуття, зміна або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяження таких прав, внесення змін до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, зупинення реєстраційних дій, внесення запису про скасування державної реєстрації прав або скасування рішення державного реєстратора.

Рішення суду щодо недійсності правочину не зумовлює виникнення обов'язку скасування рішення про державну реєстрацію права власності на відповідний об'єкт.

У разі визнання недійсним договору, що став підставою для прийняття рішення про державну реєстрацію прав, слід одночасно заявляти вимогу про скасування вказаного рішення про державну реєстрацію прав. Такі вимоги є відповідним і законним способом судового захисту в даному випадку, оскільки за чинним Цивільним кодексом України право власності виникає з моменту його реєстрації.

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 11.09.2018 у справі № 909/968/16.



Верховний
Суд

Дякую за увагу!