



Верховний
Суд

Спори у сфері будівництва: практика Верховного Суду

Віталій Уркевич

суддя Великої Палати Верховного Суду,
доктор юридичних наук, професор

онлайн практикум
місто Київ, 27 січня 2023 року

Спори у сфері будівництва

1. Юрисдикційність спорів у сфері будівництва.
2. Спори, пов'язані зі встановленням тимчасових споруд.
3. Містобудівна діяльність у межах земель історико-культурного призначення.
4. Спори щодо самочинного будівництва.
5. Способи захисту прав у сфері будівництва.

1. Юрисдикційність спорів у сфері будівництва

- Спiр у справi стосується права власностi фiзичних осiб - громадян (якi мають процесуальний статус третiх осiб у цiй справi) на вiдповiднi об'єкти нерухомостi - квартири, розташованi у житловому будинку, про знесення якого пред'явлено цей позов.
- Наявнiсть права власностi фiзичних осiб на об'єкти житлової нерухомостi, якi є складовими спiрного житлового будинку, виключає розгляд цього спору господарськими судами, адже предмет спору безпосередньо стосується речових прав фiзичних осiб.
- Спiр у цiй справi є приватноправовим i за суб'єктним складом сторiн пiдлягає розгляду за правилами цивiльного судочинства, оскiльки його вирiшення впливає на права та обов'язки фiзичних осiб.



- Закон України «Про благоустрій населених пунктів» наділяє повноваженнями міські ради та їх виконавчі органи здійснювати самоврядний контроль у сфері благоустрою населених пунктів.
- Орган місцевого самоврядування наділений контролюючими повноваженнями та здійснює владні управлінські функції у сфері благоустрою міста, приймає рішення про демонтаж та вживає заходи із демонтажу елементів благоустрою. **Спори щодо виконання суб'єктами владних повноважень функцій у сфері благоустрою є публічно-правовими й мають розглядатись у порядку адміністративного судочинства.**



- Спiр є публiчно-правовим, оскiльки виник за участю суб'єкта владних повноважень, який реалiзовував у спiрних правовiдносинах наданi йому чинним законодавством владнi управлiнськi функцiї в частинi контролю за утриманням житлових будинкiв.
- Оскiльки вiдповiдачi добровiльно не усунули допущених порушень, позивач як суб'єкт владних повноважень на виконання управлiнських функцiй з контролю за технiчним станом, використанням, утриманням i схороннiстю об'єктiв житлового фонду будь-якої форми власностi звернувся до суду з позовом про зобов'язання демонтувати розширену частину балкона. Отже, довiд касацiйної скарги про те, цей спiр треба розглядати за правилами адмiнiстративного судочинства, є об'рунтованим.



- [Справа за позовом районної адміністрації міської ради \(суб'єкта владних повноважень\), яка звернулась до суду з позовом до фізичних осіб про демонтаж самочинно збудованого об'єкта, належить до юрисдикції адміністративних судів, оскільки правовідносини в цій справі обумовлені реалізацією позивачем передбачених Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» делегованих повноважень щодо здійснення державного контролю за дотриманням законодавства у сфері містобудівної діяльності.](#)



- Орган державного архітектурно-будівельного контролю у разі виявлення факту самочинного будівництва об'єкта, перебудова якого з метою усунення істотного відхилення від проекту або усунення порушень законних прав та інтересів інших осіб, істотного порушення будівельних норм є неможливою, уповноважений видати припис про порушень, у тому числі шляхом знесення самочинно збудованого об'єкта.
- Цей припис є обов'язковою передумовою, що надає можливість контролюючому органу звернутися до суду на підставі частини першої статті 38 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» у зв'язку з невиконанням такого припису.
- З огляду на положення частини четвертої статті 5 КАС України позов контролюючого органу у межах реалізації ним повноважень зі здійснення державного контролю за дотриманням законодавства у сфері містобудівної діяльності повинен розглядатися в порядку адміністративного судочинства.



- Позов про знесення самочинного будівництва позивач аргументував не реалізацією передбачених законами України повноважень суб'єкта владних повноважень щодо здійснення державного контролю за дотриманням законодавства у сфері містобудівної діяльності, а необхідністю захисту права комунальної власності на земельну ділянку, що підтверджує приватноправовий характер спірних правовідносин.
- Спир за позовом міської ради про приведення самочинно реконструйованого об'єкта нерухомості до попереднього стану, зумовлений необхідністю захисту права комунальної власності територіальної громади на земельну ділянку, підлягає розгляду в порядку цивільного судочинства.



- Спiр мiж власником земельної дiлянки (в тому числi органом мiсцевого самоврядування) щодо захисту майнового права на цю земельну дiлянку та особою, яка здійснила (здiйснює) самочинне будiвництво на цiй земельнiй дiлянцi, пiдлягає розгляду за правилами господарського або цивiльного судочинства залежно вiд суб'єктного складу сторiн спору.



2. Спори, пов'язані зі встановленням тимчасових споруд

➤ Частина друга статті 28 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначає, що:

- тимчасова споруда торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності - одноповерхова споруда, що виготовляється з полегшених конструкцій з урахуванням основних вимог до споруд, визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, і встановлюється тимчасово, без улаштування фундаменту;

- тимчасова споруда для здійснення підприємницької діяльності може мати закрите приміщення для тимчасового перебування людей (павільйон площею не більше 30 квадратних метрів по зовнішньому контуру) або не мати такого приміщення.

➤ Порядок розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності (затверджений наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.10.2011 № 244) встановлює, що:

- підставою для розміщення тимчасової споруди є паспорт прив'язки (п. 2.1.);

- паспорт прив'язки тимчасової споруди – комплект документів, у яких визначено місце встановлення тимчасової споруди та благоустрій прилеглої території на топографо-геодезичній основі М 1 : 500, інженерне забезпечення, зовнішній архітектурний вигляд тимчасової споруди та напрям підприємницької діяльності.

- Встановлення торгових рядів у вигляді тимчасових приміщень (споруд) для провадження підприємницької діяльності особами, не вказаними у паспорті прив'язки, або без такого документа забороняється законом і вважається самовільним розміщенням цих споруд, що є підставою для їх демонтажу.

Постанова КАС ВС від 06.10.2021 у справі №750/2431/17



- Продовження дії паспорту прив'язки тимчасової споруди не передбачає перевірку відповідності намірів щодо місця її розташування комплексній схемі розміщення тимчасових споруд, оскільки така перевірка здійснюється на стадії надання паспорта, а не продовження його дії.
- Відмова у продовженні строку дії раніше виданого паспорта прив'язки наявної тимчасової споруди з мотивів невідповідності намірів щодо місця її розташування комплексній схемі розміщення тимчасових споруд не відповідає вимогам закону.

Постанова КАС ВС від 16.01.2020 у справі №712/5885/17



- Перевірка дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил під час видачі паспорту прив'язки тимчасової споруди є правомірною та належить до повноважень головних інспекторів будівельного нагляду.
- У разі виявлення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, вчинених об'єктами нагляду, головні інспектори будівельного нагляду мають право скасовувати чи зупиняти дію прийнятих об'єктами нагляду відповідно до своїх повноважень рішень, які порушують вимоги законодавства у сфері містобудівної діяльності, з подальшим оприлюдненням такої інформації на офіційному веб-сайті Держархбудінспекції.
- Звідси до повноважень головних інспекторів будівельного нагляду, в межах здійснення державного архітектурно-будівельного нагляду, входить проведення позапланових перевірок уповноваженими органами містобудування вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил і у разі виявлення порушень об'єктами нагляду, скасовувати чи зупиняти дії прийнятих раніше ними рішень, зокрема про скасування дії паспорта прив'язки.

Постанова КАС ВС від 18.04.2022 у справі №240/4780/18



- Закінчений будівництвом об'єкт, прийнятий в експлуатацію, може бути примусово знесений в порядку, встановленому Законом України «Про регулювання містобудівної діяльності» згідно з судовим рішенням, ухваленим за позовом органу державного архітектурно-будівельного контролю, але не підлягає демонтажу відповідно до Закону України «Про благоустрій населених пунктів».
- Примусове знесення може стосуватися об'єкта нерухомого майна (нежитлового приміщення), яке не є тимчасовою спорудою у розумінні приписів законодавства, й, до того ж, належить позивачеві на праві приватної власності, яке зареєстровано у визначеному законом порядку.



➤ Дії з демонтажу самовільно розміщеної тимчасової споруди для здійснення підприємницької діяльності є заходами з відновлення благоустрою населеного пункту, здійснення яких належить до власних (самоврядних) повноважень виконавчих органів сільських, селищних, міських рад.

➤ Постійні комісії відповідної ради не є ані міськими радами, ані їх виконавчими органами і не уповноважені законом на прийняття самостійних рішень про демонтаж тимчасових споруд для здійснення підприємницької діяльності.

Постанова КАС ВС від 07.07.2022 у справі №200/4397/19-а



➤ Належне позивачу нерухоме майно не відповідає законодавчо визначеному поняттю тимчасової споруди та малої архітектурної форми, а звідси відповідач не має повноважень щодо зобов'язання позивача демонтувати належне йому на праві власності нерухоме майно та доручення здійснення демонтажу такого майна.

Постанова КАС ВС від 10.01.2023 у справі №160/9902/19



3. Містобудівна діяльність у межах земель історико-культурного призначення

- Умовою належності земельної ділянки до категорії земель історико-культурного призначення є розташування на ній об'єктів, визначених статтями 53, 54 Земельного кодексу України, статтею 34 Закону України «Про охорону культурної спадщини», зважаючи на імперативність якої, земельна ділянка належить до земель історико-культурного призначення за фактом знаходження на ній споруди (будівлі), яка є пам'яткою архітектури.
- Неприйняття міською радою рішення про зміну цільового призначення цієї земельної ділянки та приведення його у відповідність до дійсного призначення не впливає на правовий режим цієї земельної ділянки як такої, що належить до земель історико-культурного призначення.



[Межі історичних ареалів](#) визначаються спеціальною науково-проектною документацією під час розроблення історико-архітектурних опорних планів цих населених місць. [Визначені науково-проектною документацією межі історичних ареалів погоджуються](#) відповідним органом місцевого самоврядування та затверджуються Мінкультури.

[Положення містобудівних умов](#), де зазначено, що об'єкт проектування знаходиться в межах історичного центру міста Києва, центральної планувальної зони, історичного ареалу, в зоні регулювання забудови другої категорії, [у такому випадку є протиправними](#), як і пов'язані з цим вимоги таких умов.

Оскільки [межі та режими використання історичного ареалу міста Києва не затверджено](#) у встановленому законом порядку, то відсутні правові підстави вважати, що об'єкт будівництва розташований в межах історичного центру міста, історичного ареалу.

[Постанова КАС ВС від 18.01.2022 у справі №640/7411/20](#)



- Якщо у містобудівних умовах, які є чинними до завершення будівництва, і які не скасовані та діють, вказано про знаходження об'єкта будівництва у відповідному історичному ареалі, то суб'єкт містобудування зобов'язаний враховувати планувальні обмеження, передбачені законом для таких ареалів, та виконати вимоги щодо охорони культурної спадщини, зокрема, розробити відповідне історико-містобудівного обґрунтування і погодити його у встановленому законом порядку самостійно або на виконання складеного органом державного архітектурно-будівельного контролю припису.
- Суб'єкти містобудування зобов'язані додержуватися містобудівних умов та обмежень під час проектування і будівництва об'єктів. Містобудівні умови та обмеження є чинними до завершення будівництва об'єкта незалежно від зміни замовника.



- Частиною 1 статті 22 Закону України «Про охорону культурної спадщини» визначено, що пам'ятки, їхні частини, пов'язане з ними рухоме та нерухоме майно забороняється зносити, змінювати, замінювати, переміщувати (переносити) на інші місця.
- Позивачем здійснено самочинну прибудову в межах земельної ділянки, на якій розташовані нежитлові приміщення, що є об'єктом оренди за договором оренди нежитлових приміщень.
- На самочинну прибудову до пам'ятки архітектури не поширюється заборона її знесення, встановлена статтею 22 Закону України «Про охорону культурної спадщини», оскільки така прибудова хоча й здійснена до пам'ятки архітектури, але не набуває статусу об'єкта архітектури, що належить до об'єктів культурної спадщини, які охороняються державою.



4. Споры щодо самочинного будівництва

Стаття 376 Цивільного кодексу України

- Житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.
- Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього.
- Право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно.
- Якщо власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці, або якщо це порушує права інших осіб, майно підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок.
- На вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб.
- Особа, яка здійснила самочинне будівництво, має право на відшкодування витрат на будівництво, якщо право власності на нерухоме майно визнано за власником (користувачем) земельної ділянки, на якій воно розміщене.

- Споруджений на первинній земельній ділянці об'єкт незавершеного будівництва є самочинним будівництвом з огляду на те, що він споруджений на земельній ділянці, яка на час будівництва не була відведена для цієї мети.
- У випадку, коли особа збудувала об'єкт нерухомого майна самочинно, вона не стає його власником. Особа залишається власником будівельних матеріалів і робіт, але не стає власником саме об'єкта нерухомого майна. Навіть якщо суд погодиться з тим, що об'єкт незавершеного будівництва є об'єктом нерухомого майна (будівлею або спорудою), відповідач не є його власником, бо не набув права власності на нього з огляду на імперативний припис ч. 2 ст. 376 ЦК України.
- За змістом ст. 376 ЦК України особа може набути самочинно збудований об'єкт у власність «виключно у судовому порядку» за умови виділення земельної ділянки під уже збудоване нерухоме майно.



- Згідно із частиною другою статті 331 ЦК України право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна). Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації.
- Експлуатація закінчених будівництвом об'єктів, не прийнятих (якщо таке прийняття передбачено законодавством) в експлуатацію, забороняється.
- Звернення до суду з позовом про визнання права власності на самочинне будівництво має здійснюватися за наявності даних про те, що це питання було предметом розгляду компетентного державного органу, рішення якого чи його відсутність дають підстави вважати про наявність спору про право.
- Наведений висновок узгоджуються з правовим висновком Верховного Суду України, викладеним у постановах: від 27 травня 2015 року у справі № 6-159цс15, від 02 грудня 2015 року у справі № 6-1328цс15, а також висновками Верховного Суду, викладеними у постановах: від 04 червня 2018 року у справі № 640/13030/16-ц (провадження № 61-1073св17) та від 18 лютого 2019 року у справі № 308/5988/17 (провадження № 61-39346св18).



- Інвестор після виконання ним фінансових зобов'язань за укладеними договорами купівлі-продажу цінних паперів та резервування об'єкта нерухомості (чи аналогічними правочинами, що підтверджують здійснення інвестування) отримує документи, які підтверджують реальність такого правочину та встановлюють для нього його особисті майнові права на конкретний об'єкт нерухомого майна.
- Інвестор є особою, яка первісно набуває право власності на об'єкт нерухомого майна, що споруджений за його кошти. Майнові права інвестора трансформуються у право власності, яке підлягає державній реєстрації за інвестором як первісним власником.
- Разом з тим у разі вчинення самочинного будівництва об'єкту нерухомого майна інвестор, рівно як і забудовник, не набуває права власності на об'єкт самочинного будівництва (стаття 376 ЦК України).



- Державна реєстрація права власності на нерухоме майно є одним із юридичних фактів у юридичному складі, необхідному для підтвердження права власності, а самостійного значення для виникнення права власності немає. Така реєстрація визначає лише момент, з якого держава визнає та підтверджує право власності за наявності інших юридичних фактів, передбачених законом як необхідних для виникнення такого права.
- Зміст приписів статті 376 ЦК України підтверджує неможливість застосування інших, ніж ті, що встановлені цією статтею, способів легітимізації (узаконення) самочинного будівництва та набуття права власності на такі об'єкти. Реєстрація права власності на самочинне будівництво за особою, яка його здійснила, не змінює правовий режим такого будівництва як самочинного.



- Законодавцем передбачено необхідність дотримання певної процедури щодо знесення об'єкту самочинного будівництва з використанням частини земельної ділянки, яка не виділялася органом місцевого самоврядування під таке будівництво (чи реконструкцію будівлі).
- Зокрема, згідно з частиною першою статті 38 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» у разі виявлення факту самочинного будівництва об'єкта, перебудова якого з метою усунення істотного відхилення від проекту або усунення порушень законних прав та інтересів інших осіб, істотного порушення будівельних норм є неможливою, посадова особа органу державного архітектурно-будівельного контролю видає особі, яка здійснила (здійснює) таке будівництво, припис про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил з визначенням строку для добровільного виконання припису.
- У разі якщо особа в установлений строк добровільно не виконала вимоги, встановлені у приписі, орган державного архітектурно-будівельного контролю подає позов до суду про знесення самочинно збудованого об'єкта та компенсацію витрат, пов'язаних із таким знесенням.



- Правовий порядок знесення будинку, будівлі, споруди, іншого нерухомого майна залежить від підстав, за якими його віднесено до об'єкта самочинного будівництва.
- За змістом частини сьомої статті 376 Цивільного кодексу України зобов'язання особи, яка здійснила будівництво, провести відповідну перебудову можливе лише у разі: (1) істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, (2) істотного порушення будівельних норм і правил.
- У цих випадках з позовом про зобов'язання особи до проведення перебудови може звернутися відповідний орган державної влади або орган місцевого самоврядування. Таке рішення суд може ухвалити і за позовом про знесення самочинного будівництва, якщо за наслідками розгляду справи дійде висновку, що можливість перебудови і усунення наслідків самочинного будівництва не втрачено і відповідач згоден виконати перебудову. У разі невиконання особою судового рішення про здійснення перебудови, суд може постановити рішення про знесення самочинного будівництва.



- Можливість перебудови і усунення наслідків самочинного будівництва перевіряється на стадії виконання припису про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів.
- Невиконання припису без поважних причин може свідчити про неможливість перебудови або небажання особи, яка здійснила самочинне будівництво, усувати його наслідки.
- Умовою подачі позову про знесення самочинного будівництва є невиконання припису.



5. Способи захисту прав у сфері будівництва

- Якщо право власності на спірне нерухоме майно зареєстроване за іншою особою, то належному способу захисту права відповідає вимога про витребування від (стягнення з) цієї особи нерухомого майна. Задоволення віндикаційного позову, тобто рішення суду про витребування нерухомого майна із чужого незаконного володіння, є підставою для внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; такий запис вноситься виключно у разі, якщо право власності на нерухоме майно зареєстроване саме за відповідачем, а не за іншою особою.
- У тих випадках, коли має бути застосована вимога про витребування майна з чужого незаконного володіння, вимога власника про визнання права власності чи інші його вимоги, спрямовані на уникнення застосування приписів статей 387 і 388 ЦК України, є неефективними.
- Звідси позовні вимоги визнати недійсним договір про резервування об'єкта нерухомості (квартири), договір купівлі-продажу цінних паперів, акт пред'явлення пакета облігацій до погашення, акт приймання-передачі майнових прав на квартиру, свідоцтво про право власності на нерухоме майно в разі їх задоволення не призведуть до поновлення майнової сфери позивача, зокрема до набуття ним права власності на спірну квартиру чи до введення його у володіння квартирою, а тому не є неефективними.



- Велика Палата Верховного Суду частково відступила від правового висновку Верховного Суду України у постанові від 18.11.2015 у справі № 6-1858цс15 щодо способів захисту прав покупця за договором купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно, а саме, що в позивача право власності на спірні квартири не виникло, оскільки позивач отримав лише право на набуття права власності, а не саме право власності на нерухоме майно.
- Правовий висновок ВП ВС:
 - у тих випадках, коли об'єкт нерухомості вже збудований та прийнятий в експлуатацію, проте покупцем не отримані правовстановлювальні документи у зв'язку з порушенням продавцем за договором купівлі-продажу майнових прав на нерухоме майно взятих на себе договірних зобов'язань щодо передання всіх необхідних документів для оформлення права власності на квартиру, вартість якої сплачена покупцем у повному обсязі, та в разі невизнання продавцем права покупця на цю збудовану квартиру може мати місце звернення до суду з вимогою про визнання за покупцем права власності на проінвестоване (оплачене) ним майно відповідно до положень статті 392 ЦК України.

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



- Інвестор після виконання ним фінансових зобов'язань за укладеними договорами купівлі-продажу цінних паперів та резервування об'єкта нерухомості (чи аналогічними правочинами, що підтверджують здійснення інвестування) отримує документи, які підтверджують реальність такого правочину та встановлюють для нього його особисті майнові права на конкретний об'єкт нерухомого майна. Для отримання права власності на такий об'єкт нерухомості інвестор має трансформувати свої майнові права у власність шляхом державної реєстрації речових прав на цей об'єкт нерухомості, але виконати це можна лише за умов завершення будівництва новоствореного об'єкта нерухомості відповідно до вимог чинного законодавства та прийняття такого нерухомого майна до експлуатації.
- Отже, сам інвестор є особою, яка первісно набуває право власності на об'єкт нерухомого майна, що споруджений за його кошти. Майнові права інвестора трансформуються у право власності, яке підлягає державній реєстрації за інвестором як первісним власником.
- Оскільки після виконання умови інвестиційного договору інвестор набуває майнові права на об'єкт інвестування, які після завершення будівництва об'єкта нерухомості та прийняття його до експлуатації трансформуються у право власності інвестора, то забудовник позбавлений права відчужувати об'єкт інвестування на користь будь-якої іншої особи. Інвестор наділений правом витребовування такого об'єкта від будь-якої іншої особи.



- Суб'єкт права постійного користування земельною ділянкою набуває права власності на збудовані на такій земельній ділянці об'єкти нерухомого майна.
- У випадку незаконного заволодіння таким майном особою, яка відповідно до інвестиційного договору здійснювала будівництво на земельній ділянці, переданій в постійне користування, належним способом захисту суб'єкта права постійного користування земельною ділянкою є віндикаційний позов.
- Вимога позивача зобов'язати виконати умови договору шляхом оформлення акта про результати інвестиційної діяльності по об'єкту не є належним способом захисту, оскільки її задоволення за обставин державної реєстрації за відповідачем права власності на споруджені об'єкти нерухомості не призведе до поновлення майнових прав позивача.



- Вимога позивача про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою шляхом демонтажу споруд торговельного призначення, які розташовані на цій земельній ділянці, відповідає змісту статті 152 Земельного кодексу України та умовам договору оренди, означає приведення орендарем земельної ділянки у стан, придатний для їх подальшого використання за цільовим призначенням.
- Суди дійшли правильного висновку про наявність правових підстав для розірвання договору оренди та про задоволення позовних вимог у частині зобов'язання відповідача повернути територіальній громаді спірну земельну ділянку з приведенням її у придатний для подальшого використання стан, чого можливо досягти шляхом демонтажу незаконно зведених об'єктів на ній.



- 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 (з 16.01.2020) з встановлює такі способи судового захисту порушених прав та інтересів особи:
 - 1) судове рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав;
 - 2) судове рішення про визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав;
 - 3) судове рішення про скасування державної реєстрації прав.

- При цьому з метою ефективного захисту порушених прав уточнено, 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 КГС ВС від 30.06.2020 у справі №922/3130/19



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



- У зв'язку із викладенням статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у новій редакції згідно із Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» наразі **чинне законодавство взагалі не передбачає скасування записів** про проведену державну реєстрацію прав, а навпаки визначає, що **такі відомості не підлягають скасуванню або вилученню.**



- Відповідно до абзацу 3 частини третьої статті 26 «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (в редакції чинній з 16.01.2020 по 25.07.2022) 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).
- Таким чином, за змістом наведеної норми, **якщо на момент ухвалення судового 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 **відсутні речові права**, обтяження речових прав, зареєстровані відповідно до законодавства, **визнання припиненими таких прав не вимагається**.



- Вимога про витребування від (стягнення з) особи нерухомого майна не може бути пред'явлена, якщо право на об'єкт нерухомості ні за ким не зареєстроване, а позивач не може зареєструвати своє право на об'єкт нерухомості, бо не здатний беззаперечно підтвердити своє право власності на об'єкт нерухомості належними правовстановлюючими документами.
- Знаходження на земельній ділянці одного власника об'єкта нерухомості (будівлі, споруди) іншого власника істотно обмежує права власника землі, при цьому таке обмеження є безстроковим. Так, власник землі у цьому разі не може використовувати її ані для власної забудови, ані іншим чином, і не може здати цю землю в оренду будь-кому, окрім власника будівлі чи споруди. Тому державна реєстрація будівлі, споруди на чужій земельній ділянці є фактично і реєстрацією обмеження права власника землі.
- За позовом про визнання права власності на будівлю, споруду, право на яку ні за ким не зареєстроване, належним відповідачем є власник земельної ділянки, на якій така будівля, споруда розташована.





Верховний
Суд

Дякую за увагу!