



Верховний
Суд

ОСОБЛИВОСТІ РОЗГЛЯДУ СПРАВ, ЯКІ ВИНИКАЮТЬ ЗІ СПОРІВ У СФЕРІ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ

Юрій Чумак,

суддя Касаційного господарського суду
у складі Верховного Суду, кандидат юридичних наук

29 листопада 2021 року

Державна реєстрація прав не є підставою набуття права власності, а вважається лише засвідченням державою вже набутого особою права власності, що унеможлиблює ототожнення факту набуття права власності з фактом його державної реєстрації.

Досліджуючи обставини існування в особи права власності, суд має передусім встановлювати підстави, на якій особа набула таке право, оскільки **сама по собі державна реєстрація прав не є підставою виникнення права власності.**

Відповідну правову позицію викладено:

у постановах ВП ВС:

від 12.03.2019 у справі № 911/3594/17 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80854690>

від 05.06.2019 у справі № 392/1829/17 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/82885512>

у постанові об'єднаної палати КГС ВС:

від 24.01.2020 у справі № 910/10987/18 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87559633>

у постановах КГС ВС:

від 29.08.2019 у справі № 910/10984/18 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84320433>

від 11.06.2020 у справі № 910/10006/19 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/89868726>

Державна реєстрація права власності на нерухоме майно є одним з юридичних фактів у юридичному складі, необхідному для підтвердження права власності, а самотійного значення для виникнення права власності не має. 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 правового режиму такого будівництва як самочинного.

Відповідну правову позицію викладено в постановках ВП ВС:

від 23.06.2020 у справі № 680/214/16-ц (<http://reyestr.court.gov.ua/Review/91555165>);

від 07.04.2020 у справі № 916/2791/13 (<http://reyestr.court.gov.ua/Review/89564248>).

Належним відповідачем у справі, в якій позивачем заявлено вимоги про скасування рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, вилучення з Державного реєстру прав запису про право власності на спірне майно, поновлення запису про право іпотеки на спірне майно, має бути особа, право якої зареєстровано та оспорюється позивачем, а також особа, якій фактично пред'явлено позовну вимогу про поновлення запису про право іпотеки позивача щодо її майна.

Відповідну правову позицію викладено:

у постанові ВП ВС від 18.12.2018 у справі №902/672/16 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78977464>

у постанові КГС ВС від 21.11.2019 у справі №926/2353/18 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86075347>

Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, **що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними**, зокрема, якщо на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

Відповідну правову позицію викладено в постановках КГС ВС:

від 05.09.2019 у справі № 921/320/18 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84214754>

від 22.05.2019 у справі № 918/410/18 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81910771>

від 20.05.2020 у справі № 911/1603/19 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/89595389>

1) Проведення 04 грудня 2013 року державної реєстрації речового права оренди земельної ділянки на підставі договору оренди землі не може підмінити державну реєстрацію самого договору (державна реєстрація речового права не є державною реєстрацією договору оренди землі), а тому не може впливати на момент набрання чинності договором оренди землі, укладеним до 01 січня 2013 року.

2) Оскільки ДСП «Агрокомплекс» не здійснило державну реєстрацію договору оренди землі до 01 січня 2013 року, договір між позивачем та відповідачем чинності не набрав і, відповідно вказане сільськогосподарське підприємство не набуло прав орендаря за спірним договором оренди землі.

Відповідну правову позицію викладено в постанові ВП ВС:

від 23.06.2020 у справі 696/1693/15-ц (Провадження № 14-737цс19)

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/90458952>

Запис щодо реєстрації за позивачем права власності на нерухоме майно на підставі правовстановлювального документа, який згодом скасовано, не свідчить про набуття ним права власності на зазначене майно.

Відповідну правову позицію викладено в постанові КГС ВС

від 20.02.2018 у справі № 917/553/17

<http://reyestr.court.gov.ua/Review/72403088>

Якщо в реєстраційній справі відсутні документи, в яких містяться відомості про нерухоме майно, право власності на нього, інші речові права та їх обтяження, то не можна використовувати їх як правовстановлювальні документи, на підставі яких здійснюється державна реєстрація прав, у спорі з третьою особою при вирішенні питання щодо моменту набуття права власності на нерухоме майно.

Відповідну правову позицію викладено в постанові КГС ВС
від 12.11.2019 у справі № 922/1266/19
<http://reyestr.court.gov.ua/Review/86039128>

Державний реєстратор наділений повноваженням виносити рішення про скасування державної реєстрації права власності на нерухоме майно, якщо в судовому порядку розірвано договір купівлі-продажу, за яким відбувся перехід права власності на нерухоме майно.

Відповідну правову позицію викладено в постанові КГС ВС
від 05.12.2019 у справі № 906/208/19
<http://reyestr.court.gov.ua/Review/86332907>

Запис про скасування державної реєстрації прав вноситься до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відповідно до рішення суду про скасування рішення про державну реєстрацію прав або про скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав.

Відповідну правову позицію викладено в постановках КГС ВС:

від 11.12.2019 у справі № 922/1110/18 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86504141>

від 05.12.2019 у справі № 906/208/19 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86332907>

Дотримання законодавства суб'єктом державної реєстрації прав під час внесення запису про проведену державну реєстрацію права за іншою особою не виключає можливості задоволення позову щодо скасування цього запису, якщо наявність такого запису порушує права чи охоронювані законом інтереси позивача.

Відповідну правову позицію викладено в постанові КГС ВС
від 11.02.2020 у справі № 915/572/17
<http://reyestr.court.gov.ua/Review/87623765>

Перелік підстав, за яких державний реєстратор може прийняти рішення про відмову в державній реєстрації прав, є вичерпним. Відмова в державній реєстрації прав у зв'язку з наявністю зареєстрованих обтяжень речових прав на нерухоме майно не застосовується у разі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на підставі рішення суду про право власності та інші речові права на нерухоме майно.

Відповідну правову позицію викладено в постановах КГС ВС:

від 15.08.2018 у справі № 922/2998/16 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76025874>

від 15.03.2018 у справі № 910/4997/17 <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/72939194>

Відмова в державній реєстрації прав та їх обтяжень з підстав, не передбачених Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», заборонена.

Відповідну правову позицію викладено в постанові КГС ВС
від 07.11.2019 у справі № 916/2825/18

<http://reyestr.court.gov.ua/Review/85742527>

Об'єкти незавершеного будівництва є різновидом об'єктів цивільних прав, що набувають оборотоздатності у разі проведення державної реєстрації прав власника об'єкта незавершеного будівництва у встановленому законом порядку, що узгоджується з приписами частин другої, третьої статті 331 та частини четвертої статті 334 ЦК України.

Відповідну правову позицію викладено в постанові КГС ВС від 01.08.2019 у справі № 911/956/17 (<http://reyestr.court.gov.ua/Review/83537727>).

За загальним правилом право власності на майно припиняється в момент його знищення, проте на майно, права на яке підлягають державній реєстрації, таке право припиняється з моменту внесення відповідним органом за заявою власника змін до Державного реєстру прав. Припинення права власності на таке майно пов'язується із фактом звернення власника за своєю волею до відповідного органу та наявністю рішення цього органу про виключення знищеної речі з Державного реєстру прав.

Оскільки власник здійснює своє право власності на майно незалежно від волі інших осіб, а законом або іншим нормативно-правовим актом не передбачено обов'язку власника подати заяву про припинення свого права власності на майно у зв'язку з його знищенням, суд не може зобов'язувати відповідача вчинити такі дії.

Право власності на знищене майно припиняється тільки за наявності відповідної заяви власника майна про внесення змін до Державного реєстру прав.

Відповідну правову позицію викладено в постановках КГС ВС:

від 08.08.2019 у справі № 907/710/17 (<http://reyestr.court.gov.ua/Review/83619660>);

від 30.05.2019 у справі № 922/2598/18 (<http://reyestr.court.gov.ua/Review/82190970>).

Якщо в межах спірної земельної ділянки, стосовно якої проведено реєстрацію, частково знаходиться земельна ділянка, надана особі у постійне користування відповідно до державного акта на право постійного користування земельною ділянкою, а реєстратором в межах своїх повноважень не вчинено належних дій з перевірки та встановлення таких даних, то державна реєстрація є недійсною та підлягає скасуванню.

Відповідну правову позицію викладено в постанові КГС ВС від 11.12.2019 у справі № 906/603/18 (<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/86336799>).

Якщо особа, якій належить право оренди земельної ділянки (первинний орендар) за законодавством, що було чинним до 01.01.2013, після настання цієї дати не зареєструвала таке право в Державному реєстрі прав, то укладення наступного договору оренди того ж майна під час дії первинного договору оренди може порушити відповідне право первинного орендаря у разі, коли на підставі наступного договору оренди відповідна земельна ділянка передана у користування наступному орендареві, право якого зареєстроване у Державному реєстрі прав. Така реєстрація унеможлиблює внесення запису до зазначеного Реєстру про право оренди цієї ж ділянки первинним орендарем.

Відповідну правову позицію викладено в постанові ВП ВС від 01.04.2020 у справі № 610/1030/18 (<http://reyestr.court.gov.ua/Review/89252048>).

Нездійснення державним реєстратором запитів до відповідних органів з метою перевірки наявності вже зареєстрованих прав на земельну ділянку призводить до подвійної реєстрації прав оренди на ту саму земельну ділянку.

При цьому одночасне існування державної реєстрації кількох прав оренди на одну і ту саму земельну ділянку суперечить вимогам закону, який спрямований на забезпечення визнання і захисту державою речових та інших прав, які підлягають державній реєстрації, і призводить до порушення права первинного орендаря.

Відповідну правову позицію викладено у постановках ВП ВС:

від 20.03.2019 у справі № 587/2110/16-ц (<http://reyestr.court.gov.ua/Review/80854806>);

від 07.08.2019 у справі № 193/11/17 (<http://reyestr.court.gov.ua/Review/84152989>);

від 02.10.2019 у справі № 587/2331/16-ц (<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/85075717>);

від 26.02.2020 у справі № 287/167/18-ц (<http://reyestr.court.gov.ua/Review/87951309>);

у постанові КГС ВС:

від 14.07.2020 у справі № 910/8387/19 (<http://reyestr.court.gov.ua/Review/90566057>);

від 04.02.2020 у справі № 914/520/18 (<http://reyestr.court.gov.ua/Review/87477981>).

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

- 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 № 1952 викладено у новій редакції.



- Так, відповідно до пунктів 1, 2, 3 частини 3 статті 26 Закону України № 1952 (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).



- Зміст зазначеної правової норми переконливо свідчить про те, що, на відміну від частини 2 статті 26 Закону України № 1952 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:**
 - судове рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав;
 - судове рішення про визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав;
 - судове 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).



ВИНИКНЕННЯМ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ
ДІЛЯНКИ Є МОМЕНТ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ
ЦЬОГО РЕЧОВОГО ПРАВА

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності КГС ВС від 28.02.2020 № 913/169/18 (1/2):

- ✓ За загальним правилом, закріпленим у ст. 120 ЗК України і ч. 3 ст. 7 ЗУ "Про оренду землі", особа, яка набула право власності на будівлю чи споруду, набуває такі ж самі права на земельну ділянку, на яких вона належала попередньому власнику (землекористувачу) на час відчуження будівлі або споруди.
- ✓ У ст.125 ЗК України передбачено, що право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають **з моменту державної реєстрації цих прав.**
- ✓ Частиною 5 ст. 6 ЗУ "Про оренду землі" визначено, що **право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації** відповідно до закону.
- ✓ Згідно з п. 2 ч. 1 ст. 4 ЗУ "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" (в редакції, чинній з 01.01.2014 до 01.01.2016) **обов'язковій державній реєстрації підлягають**, зокрема, **право постійного користування та право оренди земельної ділянки.**

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності КГС ВС від 28.02.2020 № 913/169/18 (2/2):

- ✓ Судами попередніх інстанцій не встановлено і матеріали справи не містять доказів державної реєстрації права оренди як речового права (ст. 126 ЗК України, ч. 5 ст. 6 ЗУ "Про оренду землі") на спірну земельну ділянку попереднім землекористувачем – (продавцем будівлі) саме на момент укладення договору купівлі-продажу (схожу правову позицію викладено у постанові Великої Палати Верховного Суду від 20.11.2018 у справі № 922/3412/17).
- ✓ Тобто, в силу імперативних вимог ст. 125 ЗК України від однієї особи до іншої особи за правилами ст. 120 цього Кодексу та ч. 3 ст. 7 ЗУ "Про оренду землі" **не може перейти право оренди земельної ділянки, яке у попереднього землекористувача ще не виникло станом на час відчуження ним будівель, розташованих на цій земельній ділянці, незалежно від дати укладення договору оренди земельної ділянки, оскільки виникненням права оренди є момент державної реєстрації цього речового права, а не дата укладення договору оренди.**

ВИНИКНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ
НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ – З МОМЕНТУ ДЕРЖАВНОЇ
РЕЄСТРАЦІЇ РЕЧОВОГО ПРАВА НА НЕЇ,
А НЕ З МОМЕНТУ РЕЄСТРАЦІЇ НОТАРІУСОМ
ПРАВочИНУ ВІДЧУЖЕННЯ ТАКОЇ ДІЛЯНКИ

Постанова ВП ВС від 13.11.2019 № 755/9215/15-ц (1/12):

- ✓ Договір може бути укладений у будь-якій формі, якщо вимоги щодо форми договору не встановлені законом (ч. 1 ст. 639 ЦК України).
- ✓ Згідно з ч. 3 ст. 640 ЦК України договір, який підлягає нотаріальному посвідченню або державній реєстрації, є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення або державної реєстрації, а в разі необхідності і нотаріального посвідчення, і державної реєстрації - з моменту державної реєстрації.
- ✓ Право власності на майно **за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню**, виникає у набувача **з моменту такого посвідчення** або з моменту набрання законної сили рішенням суду про визнання договору, не посвідченого нотаріально, дійсним (ч. 3 ст. 334 ЦК України).

Постанова ВП ВС від 13.11.2019 № 755/9215/15-ц (2/12):

- ✓ Відповідно до ч. 1 ст. 717 ЦК України за договором дарування одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому другій стороні (обдаровуваному) безоплатно майно (дарунок) у власність.
- ✓ Згідно з ч. 1 ст. 718 ЦК України **дарунком** можуть бути **рухомі** речі, в тому числі гроші та цінні папери, а також **нерухомі** речі.
- ✓ Договір дарування нерухомої речі укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню (ч. 2 ст. 719 ЦК України).
- ✓ Частиною першою ст. 722 ЦК України передбачено, що право власності обдаровуваного **на дарунок** виникає **з моменту його прийняття**.

Постанова ВП ВС від 13.11.2019 № 755/9215/15-ц (3/12):

- Згідно з приписами ст. 182 ЦК України право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. **Державна реєстрація прав на нерухомість і правочинів щодо нерухомості** є публічною, здійснюється відповідним органом, який зобов'язаний надавати інформацію про реєстрацію та зареєстровані права в порядку, встановленому законом.
- Законодавство у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень передбачало **обов'язкове подання для державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно документів, що підтверджують виникнення, перехід та припинення таких прав**, та визначало приблизний (майже виключний) перелік таких документів.
- Водночас при розгляді питання стосовно визначення документів, якими посвідчуються речові права на земельну ділянку, поряд із законодавством з питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно слід керуватися **положеннями спеціального законодавства у сфері земельних відносин**.

Постанова ВП ВС від 13.11.2019 № 755/9215/15-ц (4/12):

- ✓ Згідно з ч. 1 ст. 125 ЗК України (тут і далі - у редакції, чинній на час укладення договору дарування) право власності та право постійного користування на земельну ділянку виникає **після одержання її власником або користувачем документа, що посвідчує право** власності чи право постійного користування земельною ділянкою, та його державної реєстрації.
- ✓ Право власності на земельну ділянку і право **постійного користування** земельною ділянкою посвідчується **державними актами**. Форми державних актів затверджуються Кабінетом Міністрів України (ч. 1 ст. 126 ЗК України).
- ✓ Постановою Кабінету Міністрів України **від 02.04.2002 № 449** «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» було **затверджено форму державного акта** на право власності на земельну ділянку. Видавалися державні акти вказаного зразка державними органами земельних ресурсів при місцевих державних адміністраціях або органах місцевого самоврядування, підписувались головою місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування, а також начальником державного органу земельних ресурсів.
- ✓ Постановами Кабінету Міністрів України від 16.10.2008 № 926, від 12.11.2008 № 1019 були змінені форми державного акта на право власності на земельну ділянку.

Постанова ВП ВС від 13.11.2019 № 755/9215/15-ц (5/12):

- ✓ Крім того, на момент укладення договору дарування діяла Інструкція про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі, затверджена наказом Державного комітету України по земельних ресурсах 04.05.1999 № 43 (далі - Інструкція № 43), згідно з п.п. 3.1, 3.2 якої державні акти на право власності на земельну ділянку, на право постійного користування земельною ділянкою видаються структурними підрозділами Центру державного земельного кадастру при Держкомземі України. Державна реєстрація державних актів на право власності на земельну ділянку, на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі здійснюється структурними підрозділами Центру державного земельного кадастру при Держкомземі України.
- ✓ Порядок ведення **книги записів реєстрації державних актів** на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування землею, договорів оренди землі встановлюється наказом Держкомзему України (пункт 3.3 Інструкції № 43).

Постанова ВП ВС від 13.11.2019 № 755/9215/15-ц (6/12):

- ✓ Пунктом 3.10 Інструкції № 43 визначено, що **у випадку припинення права власності чи користування земельною ділянкою документ, який посвідчує це право, повертається до архіву державного органу земельних ресурсів, де зберігається другий примірник цього документа.**
- ✓ Тобто **до 02.05.2009 документом, що посвідчував право власності на земельну ділянку** незалежно від способу набуття власником такого права, **виступав виключно державний акт.** При цьому також слід враховувати, що до травня 2009 року переоформлення державного акта у разі переходу права на земельну ділянку до нового власника було обов'язковим.

Постанова ВП ВС від 13.11.2019 № 755/9215/15-ц (7/12):

- ✓ Відповідно до ст. 2 Закону № 1952-IV державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обмежень - **офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно** та їх обмежень, що супроводжується внесенням даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень.
- ✓ Державний реєстр прав на нерухоме майно та їх обмежень - єдина державна інформаційна система, яка містить відомості про речові права на нерухоме майно, їх обмеження, суб`єктів речових прав, технічні характеристики об`єктів нерухомого майна (будівель, споруд тощо), кадастровий план земельної ділянки, а також відомості про правочини, вчинені щодо таких об`єктів нерухомого майна.

Постанова ВП ВС від 13.11.2019 № 755/9215/15-ц (8/12):

- ✓ Згідно з ч. 1 ст. 3 Закону № 1952-IV речові права на нерухоме майно, їх обмеження та **правочини щодо нерухомого майна підлягають обов'язковій державній реєстрації** в порядку, встановленому цим Законом.
- ✓ **Зареєстровані речові права та їх обмеження мають пріоритет над незареєстрованими** в разі спору щодо нерухомого майна (ч. 7 ст. 3 Закону № 1952-IV).
- ✓ За приписами п. 1 ч. 1 ст. 4 Закону № 1952-IV **обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права на нерухоме майно**, що знаходиться на території України, фізичних та юридичних осіб, держави, територіальних громад, іноземців та осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб, міжнародних організацій, іноземних держав, а саме право власності на нерухоме майно.

Постанова ВП ВС від 13.11.2019 № 755/9215/15-ц (9/12):

- ✓ З аналізу норм права вбачається, що для одержання у власність земельної ділянки у 2007 році, яка є нерухомим майном, **недостатньо було лише факту укладення договору дарування**, для виникнення такого права **обдаровуваний повинен був одержати документ, що посвідчує право власності - державний акт, та здійснити державну реєстрацію** речових прав на нерухоме майно.
- ✓ Сама по собі **реєстрація договору дарування**, здійснена 26.10.2007 приватним нотаріусом у Державному реєстрі правочинів, **не підтверджувала виникнення права власності на нерухоме майно**, а тільки містила інформацію про правочин, оскільки згідно із частинами другою, шостою Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.05.2004 № 671, який втратив чинність 01.01.2013, Державний реєстр правочинів - єдина комп'ютерна база даних, яка містить інформацію про правочини, що підлягають державній реєстрації, забезпечує її зберігання, видачу та захист від несанкціонованого доступу. Державна реєстрація правочинів проводиться шляхом внесення нотаріусом запису до Реєстру одночасно з його нотаріальним посвідченням.

Постанова ВП ВС від 13.11.2019 № 755/9215/15-ц (10/12):

- ✓ Крім того, на час укладення договору дарування (26.10.2007) чинним був Закон № 1952-IV, який, зокрема, був спрямований на забезпечення визнання та захисту державою речових прав на нерухомість та передбачав здійснення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.
- ✓ А тому **особа, яка не отримала державний акт на земельну ділянку, не здійснила державну реєстрацію права на нерухоме майно, не була наділена правами власника** на розпорядження цим майном.
- ✓ Велика Палата Верховного Суду вважає, що суди попередніх інстанцій до правовідносин, що виникли між сторонами, не застосували положення **ст.ст. 125, 126 ЗК України, Закону № 1952-IV** щодо отримання державного акта на право власності на земельну ділянку та обов'язкової державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Постанова ВП ВС від 13.11.2019 № 755/9215/15-ц (11/12):

- ✓ **Стаття 126 ЗК України** у редакції, чинній на час передачі спірної земельної ділянки за актом про передачу арештованого майна (17.07.2013), передбачала, що право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».
- ✓ Крім того, **з 01.01.2013 право власності на земельну ділянку посвідчувалося** на загальних засадах посвідчення права власності на об'єкти нерухомого майна, тобто **свідцтвом про право власності**, що видавав державний реєстратор прав з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Постанова ВП ВС від 13.11.2019 № 755/9215/15-ц (12/12):

- ✓ Ураховуючи те, що позивачка, отримавши спірну земельну ділянку згідно з договором дарування від 26.10.2007, не отримала державний акт, не зареєструвала своє речове право на ділянку, а із заявою про проведення державної реєстрації права власності на спірну земельну ділянку звернулася лише 29.04.2013, то на час складення акта опису й арешту майна від 01.08.2012 не набула права власності на нього, бо власником земельної ділянки у Державному реєстрі значилась інша особа .
- ✓ **Реєстрація права власності у період, коли на майно накладено арешт, не відповідає вимогам закону.**
- ✓ Так, на час реєстрації особою права власності на земельну ділянку у квітні 2013 року уже існував акт опису й арешту майна, складений державним виконавцем ВДВС, відповідно до якого на спірну земельну ділянку було накладено арешт.
- ✓ У постанові від 04.07.2018 у справі № 653/1096/16-ц Велика Палата Верховного Суду зазначила, що для цілей визначення наявності в особи права володіння нерухомим майном має бути застосовано **принцип реєстраційного підтвердження володіння**, який полягає в тому, що особа, яка зареєструвала право власності на об'єкт нерухомості, набуває щодо нього всі повноваження власника, визначені в ч. 1 ст. 317 ЦК України, у тому числі й право володіння.

МОМЕНТОМ УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ Є САМЕ ЙОГО ДЕРЖАВНА
РЕЄСТРАЦІЯ, ЯКЩО СТОРОНИ ДОГОВОРУ
НЕ ПЕРЕДБАЧИЛИ У ДОГОВОРІ ІНШЕ

Постанова ВП ВС від 15.01.2020 № 322/1178/17(1/3):

- ✓ Момент укладення договору передбачений у **ст. 640 ЦК України** і пов'язується з досягненням сторонами згоди з усіх його істотних умов та дотриманням певних вимог, якими є передання майна або вчинення іншої дії, нотаріальне посвідчення договору або його державна реєстрація, якщо таке передбачено актами цивільного законодавства.
- ✓ У спеціальному **Законі № 161-XIV** вказано, що договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації (**ст. 18**).
- ✓ Можна зробити висновок, що **сторони в договорі оренди землі мали право зазначати про момент початку перебігу** та припинення дії вказаного договору, оскільки такі права прямо передбачені принципами та закріплені загальними нормами цивільного законодавства.
- ✓ Разом з тим якщо **сторони не вказали про час (термін, календарну дату, подію) початку перебігу та закінчення строку договору**, діють загальні правила, передбачені **спеціальним Законом № 161-XIV**, який прямо встановлював, що договір оренди земельної ділянки набирає чинності **після його державної реєстрації**.

Постанова ВП ВС від 15.01.2020 № 322/1178/17(2/3):

- ✓ Отже, для визначення початку перебігу та закінчення строку дії саме цього договору має значення не момент його підписання, а момент вчинення реєстраційних дій, тобто внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень як єдиної державної інформаційної системи, яка містить відомості про речові права на нерухоме майно, їх обтяження, суб`єктів речових прав, технічні характеристики об`єктів нерухомого майна (будівель, споруд тощо), кадастровий план земельної ділянки, а також відомості про правочини, вчинені щодо таких об`єктів нерухомого майна, з якими закон пов`язує набрання чинності договору, а саме можливість реалізації сторонами своїх суб`єктивних прав та обов`язків.
- ✓ Такі висновки щодо набрання чинності договором оренди земельної ділянки зроблено у постанові Верховного Суду України від 13.06.2016 у справі № 570/3056/15-ц (провадження № 6-643цс16), у мотивувальній частині якої міститься роз`яснення аналогічного розуміння правового висновку, викладеного Верховним Судом України у постанові від 19.02.2014 у справі № 0426/14068/2012 (провадження № 6-162цс13).

Постанова ВП ВС від 15.01.2020 № 322/1178/17(3/3):

- ✓ Метою укладення будь-якого цивільного правочину є **отримання певних правових наслідків** через реалізацію сторонами своїх суб`єктивних прав та обов`язків. Правочин, укладений без наміру створення правових наслідків, які ним обумовлені, є фіктивним.
- ✓ Разом з тим **реалізувати свої суб`єктивні права та обов`язки сторони договору оренди земельної ділянки можуть лише після державної реєстрації** такого договору.
- ✓ Велика Палата Верховного Суду бере до уваги, що відповідно **до ч. 3 ст. 640 ЦК України**, у редакції, яка була чинною як на час укладення договору оренди земельної ділянки, так і на момент його державної реєстрації, визначено момент, коли договір, який підлягав державній реєстрації, є укладеним, а саме: договір, який підлягає нотаріальному посвідченню або державній реєстрації, є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення або державної реєстрації, а в разі необхідності і нотаріального посвідчення, і державної реєстрації - з моменту державної реєстрації.
- ✓ Оскільки моменти укладення договору та набрання ним чинності збігаються (ч. 2 ст. 631 ЦК України), то **моментом укладення договору оренди земельної ділянки на час дії зазначеної редакції ч. 3 ст. 640 ЦК України є саме його державна реєстрація, якщо сторони договору не передбачили у договорі інше**, відповідно до ч. 3 ст. 631 ЦК України.

ЗАПИСИ, ЩО МІСТЯТЬСЯ
У ДЕРЖАВНОМУ РЕЄСТРІ ПРАВ, ПОВИННІ
ВІДПОВІДАТИ ВІДОМОСТЯМ, ЩО МІСТЯТЬСЯ
В ДОКУМЕНТАХ, НА ПІДСТАВІ ЯКИХ ПРОВЕДЕНІ
РЕЄСТРАЦІЙНІ ДІЇ

Постанова ОП КГС ВС від 24.01.2020 № 910/10987/18 (1/5):

- Позовні вимоги про **звернення стягнення на предмет іпотеки** у цій справі заявлені позивачем (іпотекодержателем) до ТОВ, який за твердженням позивача є власником спірного майна у зв'язку з переходом до нього права власності на предмет іпотеки та який відповідно до [ст. 23 ЗУ «Про іпотеку»](#) набув статус іпотекодавця і має всі його права і несе всі його обов'язки за іпотечним договором.
- Відповідно до ч.ч.1, 2 [ст. 23 ЗУ «Про іпотеку»](#), в якій визначені наслідки переходу права власності на предмет іпотеки до третьої особи, у разі переходу права власності (права господарського відання) на предмет іпотеки від іпотекодавця до іншої особи, у тому числі в порядку спадкування чи правонаступництва, іпотека є дійсною для набувача відповідного нерухомого майна, навіть у тому випадку, якщо до його відома не доведена інформація про обтяження майна іпотекою. Особа, до якої перейшло право власності на предмет іпотеки, набуває статус іпотекодавця і має всі його права і несе всі його обов'язки за іпотечним договором у тому обсязі і на тих умовах, що існували до набуття ним права власності на предмет іпотеки.
- Отже **статус іпотекодавця набуває лише особа, до якої перейшло право власності на предмет іпотеки.**

Постанова ОП КГС ВС від 24.01.2020 № 910/10987/18 (2/5):

- За висновком судів попередніх інстанцій відповідач у справі - ТОВ не набув статусу іпотекодавця, оскільки на момент прийняття місцевим господарським судом рішення у цій справі в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутні відомості щодо наявності у ТОВ права власності на спірне нерухоме майно. При цьому суди виходили з того, що державна реєстрація припинення права власності ТОВ на спірне нерухоме майно була проведена 19.02.2019. Підставою припинення права власності була постанова Вищого господарського суду України від 03.08.2016 у справі № 910/21911/14. Одночасно з внесенням запису про припинення права власності ТОВ на спірне нерухоме майно 19.02.2019 до Реєстра були внесені записи про право власності на це майно за Публічним акціонерним товариством «Комерційний банк «Актив-Банк».
- Однак **Верховний Суд вважає ці висновки господарських судів попередніх інстанцій визнає передчасними** та такими, що зроблені з неправильним застосуванням до спірних правовідносин норм матеріального права та порушенням норм процесуального права з огляду на таке.

Постанова ОП КГС ВС від 24.01.2020 № 910/10987/18 (3/5):

- Відповідно до ч. 1 ст. 328 ЦК України право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів.
- П. 1 ч. 1 ст. 27 ЗУ «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 ст. 2 ЗУ «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 **унеможлиблює 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.**

Постанова ОП КГС ВС від 24.01.2020 № 910/10987/18 (4/5):

- Відповідно до ч. 2 [ст. 12 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»](#) (в редакції, чинній станом на дату проведення державної реєстрації припинення права власності ТОВ) **записи, що містяться у Державному реєстрі прав, повинні відповідати відомостям, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії. У разі їх невідповідності пріоритет мають відомості, що містяться в документах, на підставі яких проведені реєстраційні дії.**
- Наведеною нормою законодавець **врегулював правову ситуацію, коли відомості, що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, не відповідають наявним чинним та нескасованим правовстановлюючим документам, на підставі яких проведені реєстраційні дії та які мають пріоритет над записами, що містяться у Державному реєстрі.**
- Однак суди попередніх інстанцій не застосували до спірних правовідносин положення зазначеної норми, не врахували, що реєстрація права власності в Державному реєстрі за ТОВ була проведена саме на підставі договорів купівлі-продажу спірного майна від 11.06.2016. Висновок судів попередніх інстанцій про припинення права власності відповідача на спірне майно ґрунтується лише відомостях про припинення права власності, що містяться у Державному реєстрі, та є передчасним.

Постанова ОП КГС ВС від 24.01.2020 № 910/10987/18 (5/5):

- Відповідно до [ст. 204 ЦК України](#) правочин є правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлена законом або якщо він не визнаний судом недійсним.
- У наведеній нормі закріплена **презумпція правомірності правочину**, яка означає, що вчинений правочин вважається правомірним, тобто таким, що породжує, змінює або припиняє цивільні права й обов'язки, доки ця презумпція не буде спростована. Презумпція може бути спростована у двох випадках: якщо правочини за своїм змістом, формою чи іншими елементами в імперативній формі визнаються недійсними законом з моменту їх вчинення (нікчемні правочини) або недійсність яких встановлюється судом на вимогу заінтересованої особи у встановлених законом випадках (оспорювані правочини).
- Згідно з ч. 2 [ст. 328 ЦК України](#) (в редакції, чинній станом на момент укладення договорів купівлі-продажу між Товариством з обмеженою відповідальністю «Мірасол» та Товариством з обмеженою відповідальністю «Сонас») **право власності вважається набутих правомірно, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом.**
- Однак обставини правомірності правочинів (договорів купівлі-продажу, укладених між Товариством з обмеженою відповідальністю «Мірасол» та Товариством з обмеженою відповідальністю «Сонас» від 11.06.2016), які були підставою набуття відповідачем права власності на спірне майно та підставою внесення до Державного реєстру запису про право власності на спірне майно, залишились поза увагою судів попередніх інстанцій. Суди не з'ясували з достовірністю обставини того, чи створили ці правочини правові наслідки для їх сторін, чи набув відповідач право власності на спірне майно за цими правочинами, **чи були такі правочини оспорені та визнані недійсними в судовому порядку.**

НЕОБХІДНІСТЬ УКЛАДЕННЯ ДОДАТКОВОЇ
УГОДИ, НЕ СПРОСТОВУЄ ФАКТУ,
ЩО НА ЧАС ПРИЙНЯТТЯ ОСПОРЮВАНОВОГО
РІШЕННЯ ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ ТОВ
МАЛО ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ
ДІЛЯНКОЮ, А ОТЖЕ СКАСУВАННЯ
ВІДПОВІДНОГО РІШЕННЯ
НЕ ПРИЗВЕДЕ ДО ПОНОВЛЕННЯ ПРАВ
ПОЗИВАЧА НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Постанова КГС ВС від 21.01.2020 № 910/17434/18 (1/3):

- Київська міська рада звернулася до Господарського суду з позовом до державного реєстратора про визнання протиправним та скасування рішення про реєстрацію змін до іншого речового права, за яким ТОВ строк дії права оренди земельної ділянки, замінено з 27.12.2016 на 16.01.2027.
- За твердженням позивача, цю реєстраційну дію вчинено **за відсутності між позивачем і ТОВ угоди щодо поновлення договору оренди** земельної ділянки, що у свою чергу, свідчить про порушення державним реєстратором порядку здійснення реєстраційних дій, у зв'язку із чим рішення про реєстрацію змін до іншого речового права є неправомірним і має бути скасовано.
- **Відсутність порушеного права чи невідповідність обраного позивачем способу його захисту** способам, визначеним законодавством, встановлюється при розгляді справи по суті та є підставою для прийняття судового рішення про відмову в позові.
- **Під захистом права розуміється** державно-примусова діяльність, спрямована на відновлення порушеного права суб'єкта правовідносин та забезпечення виконання юридичного обов'язку зобов'язаною стороною, внаслідок чого реально відбудеться припинення порушення (чи оспорювання) прав цього суб'єкта, він компенсує витрати, що виникли у зв'язку з порушенням його прав, або в інший спосіб нівелює негативні наслідки порушення його прав.

Постанова КГС ВС від 21.01.2020 № 910/17434/18 (2/3):

- Як установили суди попередніх інстанцій, рішенням Господарського суду міста Києва від 22.11.2018 у справі № 910/3788/18, яке залишено без змін постановою Північного апеляційного господарського суду від 26.06.2019 і постановою Верховного Суду від 17.09.2019, визнано поновленим на той самий строк і на тих самих умовах договір оренди земельної ділянки, укладений 27.12.2006 між ТОВ та міськрадою; **визнано укладеною між міськрадою і ТОВ додаткову угоду про поновлення договору оренди земельної ділянки, у редакції, згідно з пунктом 1 якої на підставі рішення міськради від 28.02.2013 № 63/9120 і ЗУ "Про оренду землі" сторони дійшли згоди поновити на 10 (десять) років договір оренди земельної ділянки, укладений між орендодавцем і орендарем.**
- З урахуванням викладених обставин та встановленого під час розгляду справи № 910/3788/18 суди попередніх інстанцій дійшли висновку, що додаткова угода до договору оренди про його поновлення є укладеною з моменту набрання рішенням у справі законної сили, тобто з 26.06.2019, натомість оспорюване рішення про державну реєстрацію прийнято 25.07.2018. Водночас суди встановили, що **на час прийняття оспорюваного рішення про державну реєстрацію ТОВ, мало право користування спірною земельною ділянкою.**

Постанова КГС ВС від 21.01.2020 № 910/17434/18 (3/3):

- Апеляційний господарський суд зазначив, що необхідність укладення додаткової угоди, не спростовує факту, що на час прийняття оспорюваного рішення державним реєстратором ТОВ "мало право користування земельною ділянкою, а отже скасування рішення про державну реєстрацію не призведе до поновлення прав позивача на земельну ділянку.
- Колегія суддів погоджується із висновками суду апеляційної інстанції щодо наявності підстав для відмови у задоволенні позовних вимог про скасування рішення державного реєстратора.
- Звертаючись із позовною заявою у справі, міськрада фактично не обґрунтувала яким чином спірне рішення порушує її права та яке саме право позивача має бути поновлено (захищено).

ОСПОРЕННЯ ІНШИМ ОРЕНДАРЕМ РІШЕННЯ
ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРАТОРА, ПРИЙНЯТОГО
ЗА НАСЛІДКОМ УКЛАДЕННЯ НОВОГО
ДОГОВОРУ ОРЕНДИ МІЖ ВЛАСНИКОМ
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ – ФІЗИЧНОЮ ОСОБОЮ
ТА ЮРИДИЧНОЮ ОСОБОЮ, МАЄ ВІДБУВАТИСЬ
В ПОРЯДКУ ЦИВІЛЬНОГО СУДОЧИНСТВА

Постанова КГС від 14.01.2020 № 922/808/19 (1/3):

- У поданому до суду в порядку господарського судочинства позові ПрАТ "Племінний завод "Червоний велетень" просило визнати протиправним і **скасувати рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав оренди відповідача стосовно земельної ділянки, власником якої є** третя особа – Малюта Ганна Федорівна (фізична особа).
- Тобто позивач вважає, що у нього виник спір з особою, право якої зареєстровано, з приводу реєстраційних дій. Однак таке твердження, на переконання Верховного Суду, є помилковим, спростовується змістом позовної заяви, за змістом якої наявні обставини, що мають значення для правильної кваліфікації спірних правовідносин і застосування норм матеріального права, які регулюють спірні правовідносини.
- У позовній заяві ПрАТ "Племінний завод "Червоний велетень" акцентувало, що перебуває у договірних відносинах із фізичною особою – власником земельної ділянки на підставі договору оренди, укладеного 06.08.2012 (дата державної реєстрації – 07.09.2012), строком на 10 років, та є орендарем зазначеної земельної ділянки.
- Однак 24.01.2019 позивач дізнався про реєстрацію права оренди стосовно цієї самої земельної ділянки за ТОВ "Слобожанський Альянс" на підставі оспорюваного рішення державного реєстратора.

Постанова КГС від 14.01.2020 № 922/808/19 (2/3):

- Спир у цій справі виник внаслідок незаконної, на думку позивача, реєстрації державним реєстратором права оренди з іншим орендарем (ТОВ "Слобожанський Альянс"), на той час як правовідносини на підставі договору оренди між позивачем і фізичною особою (власником орендованої земельної ділянки), яка у цій справі є третьою особою, на той час не припинилися. Отже, **спир виник із приводу порушення права позивача як орендаря внаслідок укладення договору оренди щодо цієї ж земельної ділянки її власником з іншим орендарем і пов'язаний з діями фізичної особи – власника земельної ділянки, яка є орендодавцем за договорами оренди з різними орендарями, одним з яких є позивач.**
- Такий спір має розглядатися як спір, пов'язаний із порушенням цивільних прав позивача на нерухоме майно іншою особою, за якою зареєстроване речове право на це майно.
- Тобто оспореним реєстраційним діям передуює невирішений спір між учасниками орендних правовідносин про право цивільне, а саме про право на оренду конкретної земельної ділянки.
- **Цей спір стосується захисту цивільного права**, зокрема впливає із договірних відносин, є приватноправовим і за суб'єктивним складом має розглядатися за правилами цивільного судочинства, оскільки його вирішення **впливає на права та обов'язки фізичної особи – власника земельної ділянки.**

Постанова КГС від 14.01.2020 № 922/808/19 (3/3):

- Неоспорювання позивачем дій третьої особи (власника земельної ділянки) не може бути підставою для розгляду спору господарськими судами, адже предмет спору безпосередньо стосується прав і обов'язків цієї фізичної особи і спір у позивача виник саме із власником земельної ділянки як орендодавцем.
- Оскільки позивач оспорює рішення державного реєстратора, прийняте за наслідком укладення договору оренди власника земельної ділянки (третья особа) та відповідача, то предмет спору, як і результат його вирішення, безпосередньо стосується прав і обов'язків не тільки відповідача, а й фізичної особи – власника земельної ділянки. Отже, належними сторонами справи у цьому спорі є позивач, відповідач і власник земельної ділянки, який є стороною (орендодавцем, власником) договорів, укладених із позивачем і відповідачем.
- Власник земельної ділянки є фізичною особою, яка не має статусу підприємця, чого сторони не заперечують. Саме із цих підстав справа у цьому спорі не належить до юрисдикції господарських судів відповідно до пункту б частини 1 статті 20 ГПК України та має бути розглянута за правилами цивільного судочинства.

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

Постанова КГС ВС від 11.02.2020 № 915/572/17 (1/7):

- Міська рада звернулась до господарського суду з позовом до державної нотаріальної контори (за участю третьої особи - ТОВ), в якому просила суд: **скасувати рішення державного реєстратора Третьої Миколаївської державної нотаріальної контори про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), про державну реєстрацію за ТОВ права власності на об'єкт нерухомого майна - нежитлове приміщення, магазин з навісом; скасувати запис про право власності про державну реєстрацію за ТОВ права власності на об'єкт нерухомого майна - нежитлове приміщення, магазин з навісом.**
- В обґрунтування позовних вимог міська рада, з посиланням на норми ч. 2 ст. 39-1 ЗУ "Про регулювання містобудівної діяльності", ст.ст. 2, 5, 26 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" та п.п. 41, 45 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України №1127 від 25.12.2015, зазначала, що **Управлінням Державної архітектурно-будівельної інспекції в Миколаївській області скасовано реєстрацію декларації №МК082163091887 від 04.11.2016 про початок будівельних робіт та декларації №МК1421163612894 від 26.12.2016 про готовність об'єкта до експлуатації, яка була підставою для прийняття спірного рішення державного реєстратора та внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно спірного запису про право власності на об'єкт нерухомого майна - нежитлове приміщення, магазин з навісом за ТОВ Фірма "СТІВ".**
- Підставами для скасування Управлінням ДАБІ в Миколаївській області реєстрації вказаних декларацій було те, що **будівельні роботи на об'єкті виконувались без належно розробленого та затвердженого проекту та на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети.** Також позивач вказував, що відповідно до п.п. 1 договору оренди земельної ділянки № 6627 від 04.06.2009 ТОВ продовжено оренду земельної ділянки для обслуговування тимчасово встановленого зупиночного комплексу у складі торговельного кіоску та критого майданчика для очікування громадського транспорту по просп. Леніна, поблизу будинку № 75 без права оформлення свідоцтва про право власності на нерухоме майно.

Постанова КГС ВС від 11.02.2020 № 915/572/17 (2/7):

- Відповідно до ч. 4 смт. 373 ЦК України власник земельної ділянки має право використовувати її на свій розсуд відповідно до її цільового призначення.
- Частинами 1 та 4 ст. 375 ЦК України передбачено, що власник земельної ділянки має право зводити на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам. Правові наслідки самочинної забудови, здійсненої власником на його земельній ділянці, встановлюються статтею 376 цього Кодексу.
- Згідно з ч. 1 ст. 376 ЦК 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.
- При цьому ч. 2 вказаної статті визначає, що особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього.
- Аналіз наведеної норми дозволяє виділити наступні **ознаки самочинного будівництва: об'єкт нерухомого майна збудований або будується на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети у встановленому порядку; відсутність належного дозволу чи належно затвердженого проекту для будівництва; створення об'єкта з істотними порушеннями будівельних норм і правил.**
- Кожна із зазначених ознак є самостійною і достатньою для того, щоб визнати об'єкт нерухомого майна самочинним будівництвом. Тому, при вирішенні спору, що виникає у зв'язку з будівництвом на земельній ділянці об'єкта нерухомості, повинно досліджуватися питання наявності дозвільної документації на будівництво спірних об'єктів і документів про виділення земельної ділянки.

Постанова КГС ВС від 11.02.2020 № 915/572/17 (3/7):

- Як встановлено апеляційним судом, матеріали справи № 915/572/17 не містять копій декларацій про початок будівельних робіт та про готовність об'єкта до експлуатації, проте в постанові Миколаївського окружного адміністративного суду у справі №814/1475/17 встановлено, що "...ТОВ Фірмою "СТІВ", як замовником будівництва, було подано до Управління декларацію про початок виконання будівельних робіт на об'єкті: "Реконструкція нежитлових приміщень під магазин з навісом за адресою: пр. Центральний, 75/12, м. Миколаїв";
як вбачається з декларації про готовність об'єкта до експлуатації, позивачем здійснено реконструкцію нежитлових приміщень під магазин з навісом загальною площею забудови 39,2 м²".
- **Реконструкція** - це перебудова існуючих об'єктів і споруд (будов) цивільного або виробничого призначення з метою поліпшення умов проживання, експлуатації, надання послуг, збільшення і покращення якості продукції та ін., пов'язана зі зміною геометричних розмірів, функціонального призначення, заміною окремих конструкцій та їх елементів, основних техніко-економічних показників.
- Разом з цим, **матеріали справи не містять доказів щодо того, що на земельній ділянці, яка у 2004 році передавалась ТОВ Фірма "СТІВ" в оренду за договором №2676 були розташовані будь-які об'єкти нерухомого майна**, відповідно до п. 2.1 договору в оренду передається земельна ділянка площею 21 м², у тому числі 4 м² під споруду, 17 м² під критий майданчик для очікування громадського транспорту. У п.п. 2.2, 2.4 договору **зазначено, що земельна ділянка вільна від забудови та передається в оренду без будівель, споруд та інших об'єктів.**

Постанова КГС ВС від 11.02.2020

№ 915/572/17 (4/7)

- Міська рада своїми рішеннями надавала ТОВ земельну ділянку в оренду без права здійснення забудови на земельній ділянці та без права оформлення права власності на нерухоме майно.
- Таким чином, відповідачем не могла бути здійснена будь-яка реконструкція об'єктів нерухомого майна на орендованій земельній ділянці, а земельна ділянка не відводилася з цією метою у користування відповідача, у зв'язку з чим суд апеляційної інстанції дійшов обґрунтованого висновку, що будівництво на орендованій земельній ділянці здійснено ТОВ самочинно.
- Апеляційним судом встановлено, що державним нотаріусом з відкриттям розділу (реєстрація об'єкту нерухомого майна) 30.12.2016 здійснено державну реєстрацію за ТОВ права власності на нежитлове приміщення, про що в той же день внесено до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відповідний запис.
- Частиною 2 ст. 331 ЦК України визначено, що 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. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.
- Відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 2 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" 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 таких відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Постанова КГС ВС від 11.02.2020 № 915/572/17 (5/7):

- 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 (ч. 1 ст. 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.

Постанова КГС ВС від 11.02.2020 № 915/572/17 (6/7)

- Як вже було зазначено, ч. 2 ст. 376 ЦК України передбачено, що особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього.
- У силу ст.ст. 3, 169 та 172 ЦК України органи місцевого самоврядування є органами, через які територіальні громади набувають і здійснюють цивільні права та обов'язки як учасники цивільних відносин.
- За змістом ст. 80 Земельного кодексу України суб'єктами права власності на землі комунальної власності є територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування
- Судом апеляційної інстанції встановлено, що **земельна ділянка, яка передавалась ТОВ Фірмі "СТІВ" в оренду за договором №2676 належала та належить до земель комунальної власності територіальної громади м. Миколаєва, розпорядження якими здійснює Миколаївська міська рада, що не оспорується ТОВ Фірма "СТІВ".**
- Таким чином, позивач як орган, через який територіальна громада м. Миколаєва здійснює своє право власності, уповноважений здійснювати функції власника земельної ділянки, зокрема вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою.

Постанова КГС ВС від 11.02.2020 № 915/572/17 (7/7):

- Проте Миколаївська міська рада під час розгляду справи судом першої інстанції підставою позову висувала лише скасування реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації, не обґрунтовуючи при цьому позовні вимоги порушенням відповідачем норм ЦК України та ЗК України щодо проведення самочинного будівництва на земельній ділянці, яка належить до комунальної власності.
- Також апеляційним судом встановлено, що після поновлення провадження у справу у №915/572/17 ухвалою від 24.01.2019 та розгляду справи спочатку за нормами ГПК України, чинного з 15.12.2017, позивач не скористався своїм правом змінити підстави позову, шляхом подання відповідної заяви, жодна заява по суті справи не містить обґрунтування підстав позову, пов'язаного із порушенням прав позивача на користування та розпорядження земельною ділянкою комунальної власності у зв'язку із проведенням державної реєстрації права власності на самочинно збудований магазин із навісом.
- Враховуючи, що на час вирішення судом першої інстанції спору підстави позову, зазначені в позовній заяві, відпали у зв'язку із скасуванням за постановою адміністративного суду розпорядчих актів Управління ДАБІ в Миколаївській області про скасування реєстрації декларацій, а нові підстави позову позивачем не зазначалися, апеляційний господарський суд дійшов правильного висновку про відмову у задоволенні позову.

Ч.Ч. 1, 4 СТ. 24 ЗУ "ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ" ПЕРЕДБАЧЕНО ВИПАДКИ ВІДМОВИ У ДЕРЖАНІЙ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ, ЯКИЙ Є ВИЧЕРПНИМ. ВІДМОВА В ДЕРЖАВНІЙ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ З ПІДСТАВ, НЕ ПЕРЕДБАЧЕНИХ ЦИМ ЗАКОНОМ, ЗАБОРОНЕНА

Постанова КГС ВС від 07.11.2019 № 916/2825/18 (1/8):

- Міська рада звернулася до господарського суду з позовною заявою до державного реєстратора, Департаменту Державної архітектурно-будівельної інспекції в Одеській області (далі – Департамент ДАБІ в Одеській області) та Спільного підприємства "Літучий Голландець" (далі – СП "Літучий Голландець") про:
 - – **визнання незаконним та скасування рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень** (з відкриттям розділу),
 - – **визнання незаконним та скасування свідоцтва про право власності на нерухоме майно – майновий комплекс "Радіоринок";**
 - – **скасування реєстрації декларації про початок виконання будівельних робіт, здійсненої департаментом ДАБІ в Одеській області;**
 - – **скасування реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації, здійснену департаментом ДАБІ в Одеській області;**
 - – **визнання незаконним та скасування рішення приватного нотаріусу, яким у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно змінено відомості про об'єкт нерухомості – майновий комплекс "Радіоринок", шляхом зміни загальної площі 2537,4 м² на загальну площу 2382,9 м²;**
 - – **зобов'язання СП "Літучий Голландець" власними силами і за свій рахунок знести об'єкт самочинного будівництва – нерухоме майно у вигляді майнового комплексу "Радіоринок" загальною площею 2382,9 м².**

Постанова КГС ВС від 07.11.2019 № 916/2825/18 (2/8):

- Позов обґрунтовано тим, що СП "Літучий Голландець" використовує земельну ділянку під майновим комплексом "Радіоринок" не за цільовим призначенням, чим порушуються права міської ради, як власника цієї земельної ділянки.
- Міська ради стверджує, що цільове призначення спірної земельної ділянки не передбачало можливості її забудови, а стосувалось виключно обслуговування та експлуатації існуючого лоткового ринку промтоварів.
- Крім того, відсутні докази прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта та виникнення речових прав на земельну ділянку, які б надавали СП "Літучий Голландець" право на її забудову, у тому числі реконструкцію. На думку позивача, рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень індексний номер: 27079067 від 14.12.2015 прийнято за відсутності необхідних документів, у зв'язку з чим відсутні правові підстави для виникнення права власності у СП "Літучий Голландець" на відповідне нерухоме майно.
- Як вказує позивач, на момент реєстрації спірних декларацій до них занесені недостовірні дані про містобудівні умови та обмеження, які на той час залишались скасованими, та про проектну документацію, яка за відсутності чинних містобудівних умов та обмежень не може розглядатись як затверджена у встановленому законодавством порядку проектна документація. Відтак, **позивач вважає, що спірний об'єкт є самовільно збудованим** та підлягає знесенню за рахунок СП "Літучий Голландець" на підставі статті 376 Цивільного кодексу України.

Постанова КГС ВС від 07.11.2019 № 916/2825/18 (3/8):

- Згідно з частинами першою, другою статті 34 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" (у редакції, чинній станом на момент початку будівництва) замовник має право виконувати будівельні роботи після реєстрації органом державного архітектурно-будівельного контролю декларації про початок виконання будівельних робіт – щодо об'єктів будівництва, що належать до I-III категорій складності. Зазначені у частині першій цієї статті документи, що надають право на виконання будівельних робіт, є чинними до завершення будівництва.
- Частинами першою, другою статті 36 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" (у вказаній редакції) визначено, що право на виконання підготовчих робіт (якщо вони не були виконані раніше згідно з повідомленням або зареєстрованою декларацією про початок виконання підготовчих робіт) і будівельних робіт на об'єктах, що належать до I-III категорій складності, підключення об'єкта будівництва до інженерних мереж та споруд надається замовнику та генеральному підряднику чи підряднику (у разі якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників) після реєстрації декларації про початок виконання будівельних робіт. Реєстрацію декларації про початок виконання будівельних робіт проводить орган державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі протягом п'яти робочих днів з дня надходження декларації. Виконувати будівельні роботи, підключати об'єкт будівництва до інженерних мереж та споруд без реєстрації зазначеної декларації забороняється.

Постанова КГС ВС від 07.11.2019 № 916/2825/18 (4/8):

- Відповідно до положень статті 39 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" (у редакції, чинній на момент прийняття до експлуатації закінченого будівництвом об'єкту) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, що належать до I-III категорій складності, та об'єктів, будівництво яких здійснювалося на підставі будівельного паспорта, здійснюється шляхом реєстрації органом державного архітектурно-будівельного контролю на безоплатній основі поданої замовником декларації про готовність об'єкта до експлуатації. Форма декларації про готовність об'єкта до експлуатації, порядок її подання і реєстрації визначаються Кабінетом Міністрів України. Прийняття рішення про реєстрацію (повернення) декларації про готовність об'єкта до експлуатації, видачу (відмову у видачі) сертифіката здійснюється органами державного архітектурно-будівельного контролю протягом десяти робочих днів з дати подання відповідних документів.
- Отже, здійснивши реєстрацію оскаржуваних декларацій, ДАБІ в Одеській області в силу покладених на них законом обов'язків мали перевірити сам об'єкт нерухомого майна, який вводився в експлуатацію, підстави такого введення, а також відомості, зазначені в самій декларації про готовність об'єкта до експлуатації, у зв'язку з чим доводи скаржника у цій частині не спростовують встановлених судами попередніх інстанцій обставин.

Постанова КГС ВС від 07.11.2019 № 916/2825/18 (5/8):

- При цьому, відповідно до частини дев'ятою статті 39 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" **зареєстрована декларація про готовність об'єкта до експлуатації є підставою, серед іншого, для оформлення права власності на нього.**
- Правовий аналіз положень статті 376 Цивільного кодексу України дає підстави для висновку про те, що об'єкт нерухомості може бути визначений самочинним, якщо цей об'єкт: 1) збудований або будується на земельній ділянці, що не була відведена в установленому порядку для цієї мети; 2) збудований без належного дозволу чи належно затвердженого проекту; 3) збудований з істотними порушеннями будівельних норм і правил.
- Будівництво вважається правомірним, якщо власник земельної ділянки чи землекористувач або інша особа одержали у встановленому містобудівельним законодавством порядку дозвіл на забудову.
- Згідно із частиною четвертою статті 376 Цивільного кодексу України 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.

Постанова КГС ВС від 07.11.2019 № 916/2825/18 (6/8):

- З огляду на встановлені судами попередніх інстанцій обставини правомірності набуття СП "Літучий Голландець" права власності на спірний об'єкт нерухомості, та оформлення належним чином на момент забудови права користування земельною ділянкою, таке будівництво не може бути визнано самочинним, у зв'язку з чим висновок судів про відсутність підстав для задоволення позовної вимоги про знесення вказаного об'єкту нерухомості є обґрунтованим.
- Верховний Суд також зауважує, що **після реєстрації права власності на збудований об'єкт нерухомості на підставі зареєстрованої декларації про готовність об'єкта до експлуатації, цей документ вичерпує свою дію фактом виконання, та виключає можливість віднесення такого об'єкта до самочинного з огляду на його узаконення.**
- Відповідно до частини першої статті 26 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" **у разі зміни ідентифікаційних даних суб'єкта права, визначення часток у праві спільної власності чи їх зміни, зміни суб'єкта управління об'єктами державної власності, відомостей про об'єкт нерухомого майна, у тому числі зміни його технічних характеристик, виявлення технічної помилки в записах Державного реєстру прав чи документах, виданих за допомогою програмних засобів ведення цього реєстру (описка, друкарська, граматична, арифметична чи інша помилка), за заявою власника чи іншого правонабувача, обтяжувача, а також у випадку, передбаченому підпунктом "в" пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону, вносяться зміни до записів Державного реєстру прав.**

Постанова КГС ВС від 07.11.2019 № 916/2825/18 (7/8):

- Частинами першою, четвертою статті 15 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" (у редакції, чинній на дату державної реєстрації змін) державна реєстрація прав та їх обтяжень проводиться в такому порядку: 1) прийняття і перевірка документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень, реєстрація заяви; 2) встановлення факту відсутності підстав для відмови в державній реєстрації прав та їх обтяжень, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та/або їх обтяжень; 3) прийняття рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, відмову в ній або зупинення державної реєстрації; 4) внесення записів до Державного реєстру прав; 5) видача свідоцтва про право власності на нерухоме майно у випадках, встановлених статтею 18 цього Закону; 6) надання витягів з Державного реєстру прав про зареєстровані права та/або їх обтяження. Державній реєстрації підлягають виключно заявлені права та їх обтяження за умови їх відповідності законодавству і поданим документам.
- Згідно з частинами першою, четвертою статті 19 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" державна реєстрація прав проводиться на підставі: 1) договорів, укладених у порядку, встановленому законом; 2) свідоцтв про право власності на нерухоме майно, виданих відповідно до вимог цього Закону; 3) свідоцтв про право власності, виданих органами приватизації наймачам житлових приміщень у державному та комунальному житловому фонді; 4) державних актів на право власності або постійного користування на земельну ділянку у випадках, встановлених законом; 5) рішень судів, що набрали законної сили; 6) інших документів, що підтверджують виникнення, перехід, припинення прав на нерухоме майно, поданих органу державної реєстрації прав разом із заявою.
- Частинами першою, четвертою статті 24 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" **передбачено випадки відмови у державній реєстрації прав та їх обтяжень, який є вичерпним. Відмова в державній реєстрації прав та їх обтяжень з підстав, не передбачених цим Законом, заборонена.**

Постанова КГС ВС від 07.11.2019 № 916/2825/18 (8/8):

- Як встановлено судами попередніх інстанцій, з Інформаційної довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна від 17.03.2017 № 82718647, приватним нотаріусом Одеського міського нотаріального округу Білоусовою Н. В. на підставі свідоцтва про право власності на нерухоме майно, серія та номер 49832654, виданого 14.12.2015, видавник Одеське міське управління юстиції; декларації про готовність до експлуатації, серія та номер ОД143161021719, виданої 11.04.2016, видавник Департамент державної архітектурно-будівельної інспекції в Одеській області; технічного паспорту, серія та номер 29-04/16, виданого 29.04.2016, видавник ПП "Проект" у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна 06.06.2016 проведена реєстрація змін площі майнового комплексу "Радіоринок" (індексний номер рішення 29922189), у зв'язку з чим загальна площа 2537,4 м² змінена на загальну площу 2382,9 м².
- Фактів, які спростовують правомірність проведення 06.06.2016 державної реєстрації змін у загальній площі майнового комплексу "Радіоринок" з 2537,4 м² на 2382,9 м² відповідно до вимог вище вказаних норм закону суди не встановили, а доказів на підтвердження протилежного міська рада не надала.

ЗА УМОВИ НЕ ПІДТВЕРДЖЕННЯ НАЯВНОСТІ
ПІДСТАВ, ЩО СВІДЧАТЬ ПРО НІКЧЕМНІСТЬ
ДОГОВОРУ КУПІВЛІ-ПРОДАЖУ СПІРНОГО
ОБ'ЄКТА, А ТАКОЖ НЕ ОСПОРЕННЯ
ВІДПОВІДНОГО ДОГОВОРУ ПІДСТАВИ ДЛЯ
СКАСУВАННЯ ВЧИНЕНОГО НА ЙОГО ПІДСТАВІ
ЗАПИСУ ПРО РЕЄСТРАЦІЮ ПРАВА ВЛАСНОСТІ,
ВІДСУТНІ

Постанова КГС ВС від 07.10.2019 № 914/1870/17 (1/7):

- ЗАТ звернулось до суду з позовом, в якому, згідно з подальшим уточненням, просило суд **скасувати запис в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності об'єкта нерухомого майна щодо реєстрації за ТОВ "Дукат ЛВ" господарської споруди**, до складу якої входять підпірна стінка площею 194,5 м кв., заїзд площею 36 кв. м, асфальтобетонна площадка площею 192,5 кв.м, під'їзна колія № 8 (110 м п.), під'їзна колія № 9 (110 м п.).
- Оскаржений позивачем у даній справі запис про державну реєстрацію права власності на вказаний об'єкт за ТОВ **внесено державним реєстратором згідно з його рішенням, прийнятим на підставі договору купівлі-продажу** від 20.07.2017 між Товариством з обмеженою відповідальністю "Золочівський асфальтобетонний завод" та Товариством з обмеженою відповідальністю "Дукат ЛВ", що посвідчений приватним нотаріусом та зареєстровано у реєстрі.
- **Стверджуючи, що реєстрація права власності на об'єкт за реєстраційним номером 1292031346101, здійснена 03.07.2017 державним реєстратором за ТОВ "Агат-Комплекс" на підставі довідки БТІ, виданої 17.12.2013, відбулась з порушенням вимог чинного законодавства**, ТОВ "Львівміськбуд" звернулось з позовом, в якому просить скасувати запис про державну реєстрацію права власності на вказаний об'єкт за ТОВ "Дукат ЛВ".

Постанова КГС ВС від 07.10.2019 № 914/1870/17 (2/7):

- Розглядаючи вказані вимоги, суди обох інстанцій встановили, що у позивача, як правонаступника Домобудівного комбінату, існує охоронюваний законом, а саме ст.ст. 116, 120, 125, 126 ЗК України, інтерес, який полягає у прагненні позивача до користування конкретним матеріальним та нематеріальним благом, та у подальшому узаконенні й оформленні належним чином речових прав на земельні ділянки, що перебувають у його фактичному користуванні.
- Суди дійшли висновків, що метою звернення з даним позовом стало намагання позивача отримати дозвіл на надання йому певного речового права на земельні ділянки та оформлення цього права у встановлений законом спосіб, а саме на земельні ділянки, яких стосувались рішення, прийняті компетентними органами Української РСР, у тому числі й рішення № 599 Виконкому Львівської міської ради депутатів трудящих. За висновками судів, відповідний інтерес позивача відповідає поняттю "охоронюваний законом інтерес", визначення якого надано у Рішенні Конституційного Суду України від 01.12.2004 № 18-рп/2004.
- Відтак, суди обох інстанцій встановили, що позивач має право на звернення із позовом до суду у цій справі.

Постанова КГС ВС від 07.10.2019 № 914/1870/17 (3/7):

- Статтею 328 Цивільного кодексу України встановлено, що 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.
- Порядок проведення державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, урегульований ч. 1 ст. 15 ЗУ "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", передбачав, зокрема, прийняття рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, відмову в ній або зупинення державної реєстрації, внесення записів до Державного реєстру прав.
- **При розгляді вимоги про скасування запису про державну реєстрацію права власності, суд перевіряє, в тому числі, факт наявності або відсутності у державного реєстратора законних підстав для внесення записів до Державного реєстру прав на підставі ст.ст. 26, 27 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".**
- Статтею 27 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" (в редакції закону станом на дату здійснення державної реєстрації за ТОВ "Дукат ЛВ") передбачено, що **державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі, зокрема, укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дубліката.**

Постанова КГС ВС від 07.10.2019 № 914/1870/17 (4/7):

- Як встановлено судами обох інстанцій, оскаржений позивачем запис про реєстрацію права власності за ТОВ "Дукат ЛВ" внесено державним реєстратором на підставі договору купівлі-продажу об'єкту нерухомості від 20.07.2017. **Однак підставою позовних вимог про його скасування зазначено обставини неправомірності внесення відповідного об'єкта до Державного реєстру та вчинення державним реєстратором первісного запису на підставі довідки ОКП "БТІ та ЕО" від 17.12.2013 №6291.**
- При цьому, суд апеляційної інстанції не погоджується з позицією місцевого суду та відмовляючи в даному позові, зазначив, що позивачем **не доведено наявності підстав для скасування оскарженого запису, а підстави, на які він посилається в позовній заяві не є достатніми для задоволення його вимог, оскільки мають досліджуватись під час вирішення питання про скасування первинної державної реєстрації права власності на вказаний об'єкт за ТОВ "Агат-Комплекс", і самі по собі не спростовують наявності у державного реєстратора достатніх підстав для здійснення оскарженого запису на підставі договору купівлі-продажу від 20.07.2017, а не довідки ОКП "БТІ та ЕО" від 17.12.2013 № 6291.**
- Колегія суддів касаційної інстанції вважає такі висновки правильними, при цьому **відхиляє нічим не підтвержені посилання скаржника на нікчемність договору купівлі-продажу від 20.07.2017.**

Постанова КГС ВС від 07.10.2019 № 914/1870/17 (5/7):

- Положеннями ст. 204 ЦК України **закріплено презумпцію правомірності правочину**. Ця презумпція означає, що вчинений правочин вважається правомірним, тобто таким, що породжує, змінює або припиняє цивільні права й обов'язки, доки ця презумпція не буде спростована, зокрема, на підставі рішення суду, яке набрало законної сили.
- Таким чином, у **разі неспростування презумпції правомірності** договору всі права, набуті сторонами правочину за цим договором, повинні безперешкодно здійснюватися, а створені обов'язки підлягають виконанню.
- Відповідно до частини першої ст. 215 ЦК України підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені ст. 203 цього Кодексу.
- Згідно зі ст. 203 ЦК України зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам. Особа, яка вчиняє правочин, повинна мати необхідний обсяг цивільної дієздатності. Волевиявлення учасника правочину має бути вільним і відповідати його внутрішній волі. Правочин має бути спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним. Недодержання стороною (сторонами) правочину в момент його вчинення цих вимог чинності правочину є підставою недійсності відповідного правочину.

Постанова КГС ВС від 07.10.2019 № 914/1870/17 (6/7):

- В силу ст. 215 ЦК України недійсним є правочин, якщо його недійсність встановлена законом (нікчемний правочин). У цьому разі визнання такого правочину недійсним судом не вимагається. Якщо недійсність правочину прямо не встановлена законом, але одна із сторін або інша заінтересована особа заперечує його дійсність на підставах, встановлених законом, такий правочин може бути визнаний судом недійсним (оспорюваний правочин).
- Відповідно до ст. 27 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" (в редакції закону станом на дату здійснення державної реєстрації за ТОВ "Дукат ЛВ"), державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі, зокрема, укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дубліката.
- Враховуючи, що **позивачем не підтверджено наявності підстав, що свідчать про нікчемність договору купівлі-продажу вказаного об'єкта, а також не оспорено договір купівлі-продажу в порядку ст. 215 ЦК України, колегія суддів касаційної інстанції погоджується з висновком апеляційного суду про відсутність підстав для скасування вчиненого на його підставі запису**, оскарженого позивачем у даній справі.

Постанова КГС ВС від 07.10.2019 № 914/1870/17 (7/7):

- Крім того, колегія суддів зазначає, що **заявлена позивачем у цій справі вимога про скасування запису про державну реєстрацію права власності за ТОВ "Дукат ЛВ" у розумінні ст. 5 ГПК України є неефективним способом захисту**, який не спрямований на реальне відновлення порушеного права або інтересу позивача, зокрема, через те, що не має наслідком виключення такого об'єкта з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.
- З огляду на те, що всі викладені в касаційній скарзі доводи стосуються виключно обставин первинної реєстрації об'єкта, яку водночас **позивач не оскаржує, при цьому належних підстав для скасування саме оскарженого запису скаржником не наведено, не підтверджено обставин нікчемності договору купівлі-продажу, що був підставою для здійснення такого запису, колегія суддів не вбачає підстав для визнання протиправним та скасування запису, здійсненого державним реєстратором згідно з чинним правовстановлюючим документом.**

У РАЗІ, ЯКЩО ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ
СПІРНОГО МАЙНА ЗДІЙСНЕНА З ПОРУШЕННЯМ
ЧИННОГО ПОРЯДКУ ТАКОЇ РЕЄСТРАЦІЇ, МАЙНО
ЗАРЕЄСТРОВАНЕ ЗА НЕІСНУЮЧОЮ АДРЕСОЮ,
ЦЕ Є ПІДСТАВОЮ ДЛЯ СКАСУВАННЯ ТАКОЇ
РЕЄСТРАЦІЇ

Постанова КГС ВС від 27.08.2019 № 925/366/18 (1/6):

- У квітні 2018 року Українське товариство охорони природи (далі – Товариство, УТОП) звернулося до господарського суду з позовом до Департаменту організаційного забезпечення Черкаської міської ради (далі – Департамент), Товариства з обмеженою відповідальністю "Вієна" (далі – ТОВ "Вієна"), Благодійної організації "Фонд збереження рідної природи" (далі – БО "Фонд збереження рідної природи", Фонд), Благодійного фонду "Розвиток Черкащини" (далі – БФ "Розвиток Черкащини") та Приватного підприємства "Укртрансброкер" (далі – ПП "Укртрансброкер") про:
 - 1) **визнання протиправним та скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності** від 03.12.2015 за Черкаською обласною організацією Українського товариства охорони природи (на об'єкт нерухомого майна: вбудоване (вбудовано-прибудоване) приміщення в громадському будинку);
 - 2) **зобов'язання Департаменту скасувати запис в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про державну реєстрацію права власності** Черкаської обласної організації Українського товариства охорони природи на об'єкт нерухомого майна: вбудоване (вбудовано-прибудоване) приміщення в громадському будинку;
 - 3) **усунення перешкод у здійсненні права користування та розпоряджання майном** Товариства – "Будинком природи" у шляхом виселення з нежитлових приміщень ТОВ "Вієна", БО "Фонд збереження рідної природи", БФ "Розвиток Черкащини", ПП "Укртрансброкер" та звільнення будівлі "Будинку природи" від майна вищезазначених підприємств.
- **Позовна заява обґрунтовується тим, що УТОП є власником нерухомого майна, розташованого за адресою: м. Черкаси, вул. Фрунзе (після перейменування – вул. Верхня Горова), 1, однак за спірним рішенням це майно було незаконно зареєстроване як приватна власність Черкаської обласної організації УТОП за неіснуючою адресою: м. Черкаси, вул. Фрунзе, 1/1.**

Постанова КГС ВС від 27.08.2019 № 925/366/18 (2/6):

- Будівництво Черкаського Будинку природи здійснювалось за рахунок коштів Українського товариства охорони природи поетапно: початок будівництва 1973 рік, будівництво основної частини Будинку природи завершено 1982, а сам Будинок природи у м. Черкаси по вул. Фрунзе, 1 з 1982 року використовується спільно співвласниками, що зокрема підтверджується рішенням виконавчого комітету Черкаської міської ради народних депутатів №788 від 10.12.1981, яким затверджений акт прийняття в експлуатацію державною приймальною комісією закінченого будівництвом об'єкта - добудови до Будинку мисливців учбово-лабораторного корпусу Будинку природи у м. Черкаси по вул. Фрунзе, 1.
- Згідно з пунктом 2 цього рішення виконавчого комітету приміщення добудови до Будинку мисливців учбово-лабораторного корпусу Будинку природи та каналізацію довжиною 240м передано на баланс Черкаському обласному товариству охорони природи УТОП, про що свідчить реєстраційне посвідчення від 13.01.2013.
- 18.08.1982 Черкаським облвиконкомом затверджено договір на користування приміщеннями Будинку природи пайовиками по забудові, згідно з яким був здійснений розподіл площі загального користування та корисної площі по поверхах у Будинку природи між: 1) Обласною радою товариства охорони природи, 2) Обласною радою товариства мисливців і рибалок, 3) Обласною радою товариства кролівників та звірівників-любителів. Сторонами цього договору є Черкаська обласна організація Українського товариства охорони природи, Черкаська обласна організація Українського товариства мисливців і рибалок, Черкаське обласне товариство кролівників і звірівників-любителів, Приватна виробничо-комерційна фірма "Сувіт".

Постанова КГС ВС від 27.08.2019 № 925/366/18 (3/6):

- 01.12.2015 громадянин Роджа О.О. подав від імені Черкаської обласної організації УТОП до Черкаського міського управління юстиції Головного територіального управління юстиції у Черкаській області заяву про реєстрацію частини приміщень Будинку природи у м. Черкаси по вул. Фрунзе, 1/1 загальною площею 1498 кв.м.
- На підставі цієї заяви державним реєстратором була здійснена реєстрація нерухомого майна за адресою: м. Черкаси по вул. Фрунзе, 1/1 загальною площею 1498 кв.м. за Черкаською обласною організацією УТОП. До складу майна входить Будинок літера А-2, приміщення підвалу №3-2,3-4,3-5,3-7,III,V,VI, приміщення першого поверху №1-12 по №1-14,№3-9 по №3-11, з №3-21 по №3-27, №3-32, з №3-34 по №3-36, з №3-44, №3-47, 33-48, VII, VIII, приміщення другого поверху з №3-30 по №3-76, IV, приміщення 19,20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 30, 31.
- Рішеннями Черкаського окружного адміністративного суду від 01.02.2016 у справі №823/5390/15, Придніпровського районного суду м. Черкаси від 20.02.2017 у справі №711/2653/16-ц, Соснівського районного суду м. Черкаси від 15.11.2017 у справі №712/8528/17 та Господарського суду Черкаської області від 07.03.2018 у справі №925/1191/16 встановлено, що на час подачі заяви від 01.12.2015 та прийняття державним реєстратором оскаржуваного рішення від 03.12.2015 Роджа О.О. був звільнений з посади голови Черкаської обласної організації УТОП, а саме з 12.12.2014.
- Після реєстрації прав на спірне майно за Черкаською обласною організацією УТОП остання передала це майно до статутного фонду ТОВ "Вієна". Право власності на майно за ТОВ "Вієна" оформлено свідоцтвом від 04.12.2015.
- 05.12.2015 рішенням зборів засновників ТОВ "Вієна" внесено зміни до статуту цього товариства щодо складу його засновників та учасників, якими стали БО "Фонд збереження рідної природи" та БФ "Розвиток Черкащини".

Постанова КГС ВС від 27.08.2019 № 925/366/18 (4/6):

- За змістом положень статей 316, 317, 392 ЦК України правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Власникові належать права володіння, користування та розпорядження своїм майном.
- Здійснення власником свого права власності передусім полягає в безперешкодному, вільному та на власний розсуд використанні всього комплексу правомочностей власника, визначених законом, - володіння, користування, розпорядження майном.
- Відповідно до статті 328 ЦК України право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів, та вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом.
- Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації (пункт 3 частини 2 статті 331 ЦК України).

Постанова КГС ВС від 27.08.2019 № 925/366/18 (5/6):

- Оскільки судовими рішеннями у справах №823/5390/15, №711/2653/16-ц, №712/8528/17 та №925/1191/16, які набрали законної сили, встановлено той факт, що на час подачі заяви від 01.12.2015 та здійснення за Черкаською обласною організацією УТОП державної реєстрації права власності на спірне майно Роджа О.О. вже був звільнений з посади голови Черкаської обласної організації УТОП, а саме з 12.12.2014, і вказана обставина в силу частини 4 статті 75 ГПК України не підлягає повторному доказуванню, суди попередніх інстанцій дійшли правильного висновку про те, що дії з реєстрації спірного нерухомого майна у громадській будівлі "Будинок природи" були здійснені державним реєстратором за неіснуючою адресою: м. Черкаси, вул. Фрунзе, 1/1, та на підставі заяви громадянина Роджи О.О., який діяв поза межами своїх повноважень.
- **Належним відповідачем у справах за позовом про скасування рішення, запису щодо державної реєстрації права чи обтяження має бути особа, право чи обтяження якої зареєстровано, незважаючи на участь у ньому державного реєстратора** (наведена правова позиція викладена Великою Палатою Верховного Суду у постановах від 04.09.2018 у справі №823/2042/16 і від 23.01.2019 у справі №911/1681/18).

Постанова КГС ВС від 27.08.2019 № 925/366/18 (6/6):

- З огляду на достеменно встановлені судами обставини про те, що державна реєстрація спірного майна 03.12.2015 була здійснена з порушенням чинного порядку такої реєстрації та належне Товариству майно було зареєстроване за неіснуючою адресою, суд першої інстанції дійшов правильного висновку про обґрунтованість позовних вимог в частині визнання протиправним та скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності від 03.12.2015 за Черкаською обласною організацією Українського товариства охорони природи на об'єкт спірного нерухомого майна, а також зобов'язання Департаменту організаційного забезпечення Черкаської міської ради скасувати відповідний запис в державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, а тому підстави для скасування оскаржуваних судових рішень в цій частині позову відсутні.



Верховний
Суд

Дякую за увагу!