



Верховний  
Суд

# ЗАГАЛЬНІ ПИТАННЯ ТА ОСОБЛИВОСТІ ЗАСТОСУВАННЯ ЗАКОНУ УКРАЇНИ "ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ"

Юрій Чумак

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

*м. Київ, 26 березня 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 законом вона **сама по собі державна реєстрація прав не є підставою виникнення права власності**, не передбачена.

*Відповідну правову позицію викладено:*

*у постановвах 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 постановвах 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 самостійного 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 постановах 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 постановах 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.







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.





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.





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>).*



Державна реєстрація не вважається способом набуття права власності на об'єкт незавершеного будівництва, а є лише засобом підтвердження фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру прав на підставі визначених законом документів.



*Відповідну правову позицію викладено в постанові КГС ВС від 08.08.2019 у справі №909/472/18 (<http://reyestr.court.gov.ua/Review/83800912>).*



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 унеможливорює внесення запису до зазначеного Реєстру про право оренди тієї 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 постановах 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>).*



Верховний  
Суд

**ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!**