



Верховний  
Суд

# Судовий захист права власності: актуальні правові позиції Верховного Суду

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

м. Київ, 02 липня 2021 року

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

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



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

- Спiр про скасування рiшення про державну реєстрацiю речового права на нерухоме майно має розглядатись як спiр, пов'язаний з порушенням цивiльних прав позивача на нерухоме майно iншою особою, за якою зареєстроване аналогiчне право щодо того ж нерухомого майна. Належним вiдповiдачем у такому спорi є особа, речове право на майно якої оспорюється та щодо якої здiйснено запис у Державному реєстрi речових прав на нерухоме майно. Участь у такому спорi реєстратора як спiввiдповiдача (якщо позивач вважає його винним у порушеннi своiх прав) не змiнює приватноправового характеру спору.
- Спiр про скасування рiшення та/або запису про державну реєстрацiю речового права на нерухоме майно за iншою особою є цивiльно-правовим та залежно вiд суб'єктного складу має бути вирiшений за правилами цивiльного або господарського судочинства. Постанова ВП ВС вiд 04.12.2019 у справi № 823/588/16 (№ в ЄДРСР [86401165](#))



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

- Відповідно до пункту 1 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.
- За загальним правилом державна реєстрація прав проводиться будь-яким державним реєстратором за заявами у сфері державної реєстрації прав (абзац четвертий частини п'ятої статті 3 зазначеного Закону).
- Тобто державна реєстрація прав проводиться державним реєстратором не з власної ініціативи, а на підставі відповідної заяви, поданої зацікавленою особою. Відносини у сфері державної реєстрації речового права виникають між суб'єктом звернення за такою послугою та суб'єктом, уповноваженим здійснювати відповідні реєстраційні дії.
- Спірні правовідносини у справі виникли між позивачкою та третьою особою у справі, які в різний період часу вважали себе власниками житлового будинку за адресою: АДРЕСА\_1 . На думку позивачів, як убачається з позовної заяви, третя особа не мала правових підстав для набуття права власності на зазначене нерухоме майно.
- Наслідки вирішення цієї справи безпосередньо впливають на зміст і стан речового права третьої особи у справі.



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





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

- 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.



- Позивач звернувся до суду із позовом про скасування прийнятого приватним нотаріусом рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, а саме про реєстрацію права власності на незавершене будівництво та зобов'язання усунути перешкоди у користуванні земельною ділянкою шляхом звільнення цієї ділянки від залишків будівельних матеріалів, які на ній розміщені.
- Рішенням місцевого господарського суду від 04.10.2017, залишеним без змін постановою апеляційного господарського суду від 19.12.2017, позов задоволено частково. Скасовано рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, зобов'язано одного із відповідачів усунути перешкоди у користуванні земельною ділянкою. У частині вимог до іншого відповідача у задоволенні позову відмовлено.
- Під час здійснення касаційного провадження КГС ВС дійшов висновку, що суди попередніх інстанцій не надали належної правової оцінки тій обставині, що державний реєстратор приймає рішення про державну реєстрацію прав за результатами розгляду заяви про державну реєстрацію та на підставі документів, необхідних для вчинення відповідних дій.
- Задовольняючи позов у відповідній частині, суди не встановили та не зазначили у рішенні, відсутність яких саме документів, визначених нормами чинного законодавства, не давала підстав державному реєстратору вчиняти необхідні реєстраційні дії.
- Тобто суди не зазначили, яким актам цивільного законодавства суперечить прийняте рішення про державну реєстрацію прав, що є підставою для визнання його незаконним і скасування.
- Ураховуючи наведене, за результатами касаційного перегляду постанову апеляційного господарського суду та рішення місцевого господарського суду КГС ВС скасував, а справу № 921/403/17-г/6 передав на новий розгляд до господарського суду першої інстанції.



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

- 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 у справі № 915/572/17*



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).



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

- У цій справі позивач просив суд визнати за ним право власності на підвальні приміщення, які, на думку позивача, є невід'ємною частиною будівлі магазину продовольчих товарів, на підставі статті 392 ЦК України.
- Позивач аргументував свої вимоги придбанням спірного нерухомого майна на підставі договору купівлі-продажу, в якому спірне підвальне приміщення помилково не було зазначено.
- Приймаючи рішення про задоволення позову, місцевий господарський суд послався на висновок будівельно-технічної експертизи, згідно з яким відповідні підвальні приміщення є невід'ємною частиною будівлі магазину, їх неможливо відокремити від конструктивних елементів надземного поверху будівлі без пошкодження та істотного знецінення.
- Натомість апеляційний господарський суд, скасовуючи це рішення та відмовляючи у задоволенні позову, зазначив, що позивач не надав доказів, які беззаперечно свідчили би про те, що спірне майно є його власністю. Тобто під час розгляду справи № 923/1283/16 суди не встановили жодної із передбачених законодавством підстав набуття позивачем права власності на спірні підвальні приміщення.
- КГС ВС підтримав наведену позицію апеляційного господарського суду. За висновками суду касаційної інстанції положення статті 392 ЦК України спрямовані на захист існуючого права власності, однак не встановлюють способу його набуття, як цього вимагає позивача у справі. Крім того, відповідач у зазначеному випадку не оспорує та не заперечує права власності позивача на спірні приміщення.

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



*Постанова КГС ВС від 27.06.2018 у справі № 904/8186/17*



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

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

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

*аналогічний правовий висновок викладено у постанові ВП ВС від 07.04.2020 у справі № 916/2791/13*



*Постанова КГС ВС від 21.01.2021 у справі № 910/27779/14*



ВИДАЧА СВИДОЦТВА ПРО ПРАВО ВЛАСНОСТІ  
НЕ ПОРОДЖУЄ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА  
ВЛАСНОСТІ –

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

- Позивач послався на те, що його законне право та інтерес порушені внаслідок видачі свідоцтва про право власності на нерухоме майно, у зв'язку з чим просив суд визнати зазначене свідоцтво недійсним.
- Рішенням місцевого господарського суду від 01.11.2017 у задоволенні цього позову відмовлено. Постановою апеляційного господарського суду від 21.03.2018 рішення місцевого господарського суду залишено без змін.
- Переглядаючи судові рішення, прийняті у справі, КГС ВС у тому числі зазначив, що видачу свідоцтва про право власності передбачено Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 № 868 (у редакції видачі спірного свідоцтва), яким визначено процедуру проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, перелік документів, необхідних для її проведення, права та обов'язки суб'єктів у сфері державної реєстрації прав, а також процедуру взяття на облік безхазяйного нерухомого майна.
- За висновками суду касаційної інстанції, свідоцтво про право власності не породжує виникнення відповідного права, а тільки фіксує факт його наявності.
- Отже, оскільки рішення міської ради та її виконавчого комітету, які стали підставами для видачі оскаржуваного свідоцтва про право власності та реєстрації речових прав на нерухоме майно, не скасовані та є чинними, визнати це свідоцтво недійсним не можна.
- Ураховуючи викладене, КГС ВС визнав, що місцевий та апеляційний господарські суди дійшли правильних висновків про відсутність правових підстав для задоволення позовних вимог у цьому спорі.



ВИЗНАННЯ  
МАЙНОВОГО ПРАВА  
НА ОБ'ЄКТИ НЕЗАВЕРШЕНОГО  
БУДІВНИЦТВА /інвестування



- Відповідно до ст. 190 ЦК України майном як особливим об'єктом вважаються окрема сукупність речей, а також майнові права та обов'язки, при цьому **майнові права визнаються речовими правами.**
- Встановивши, що будинок закінчений будівництвом і введений в експлуатацію, позивач виконала свої договірні зобов'язання, а саме **повністю оплатила вартість об'єкта будівництва, тобто вчинила дії спрямовані на виникнення юридичних фактів, необхідних і достатніх для отримання права вимоги на об'єкт будівництва або набуття майнових прав на цей об'єкт,** а відповідач заперечує та не визнає таких прав позивача, суди дійшли обґрунтованих висновків про наявність підстав для задоволення позову та визнання майнових прав за позивачем на об'єкт інвестування.
- Аналогічні висновки викладені Великою Палатою Верховного Суду у постановах від 03 квітня 2019 року у справі № 761/8259/15-ц (провадження № 14-602цс18) у справі № 761/9951/15-ц (провадження № 14-614цс18), від 15 травня 2019 року у справі № 761/10028/15-ц (провадження № 14-27цс19) та інших і підстав для відступлення від таких висновків Велика Палата Верховного Суду не вбачає.



ДИФЕРЕНЦІАЦІЯ НЕГАТОРНОГО/  
усунення перешкод  
права власності/  
ТА ВІНДИКАЦІЙНОГО/ витребування  
з незаконного володіння/  
ПОЗОВІВ

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



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

- **Витребування майна із чужого незаконного володіння передбачено статтями 16, 387 Цивільного кодексу України саме як форма захисту права власності, а не як окреме оборотоздатне майнове право, яке може відчужуватися в порядку положень статті 656 цього Кодексу, на користь інших осіб, зважаючи, що речові права безпосередньо пов'язані із конкретною річчю і переходять у зв'язку з переходом зазначених об'єктів; на підтвердження наявності у позивача суб'єктивного матеріального права на витребування майна із чужого незаконного володіння позивач повинен надати суду відповідні належні докази, що підтверджують його право на зазначене майно, чого, як уже зазначалося, ним зроблено не було.**
- Попередні судові інстанції також зазначили, що **предметом договору купівлі-продажу від 01.03.2016, як і договору від 21.03.2014, є майнове право (право вимоги) витребування майна із чужого незаконного володіння, визнання та оформлення права власності за ТОВ на нерухоме майно (будівлі та споруди паливного складу), яке за своїм змістом є цивільно-правовим способом захисту права власності та нерозривне з ним, не може бути здійснено окремо від права власності, тому не може здійснюватися іншою особою та не в інтересах власника, яким позивач не є.**



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

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



# ВИЗНАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА МАЙНО І ЗНЯТТЯ З НЬОГО АРЕШТУ

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



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



ФІЗИЧНА ОСОБА, ЯК ВЛАСНИК НЕЖИТЛОВОГО  
ПРИМІЩЕННЯ,  
МАЄ ПРАВО ВИКОРИСТОВУВАТИ ЙОГО ДЛЯ  
ЗДІЙСНЕННЯ ПІДПРИЄМНИЦЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ  
БЕЗ НАБУТТЯ СТАТУСУ ПІДПРИЄМЦЯ

- Суб`єктом права власності може бути фізична особа, оскільки ЦК України не містить заборони щодо перебування у власності окремої фізичної особи нерухомого майна нежитлового призначення, яке використовується для здійснення підприємницької діяльності.
- Сама особа - власник майна визначає, у якому статусі вона відчужує чи передає в оренду вказане майно.
- У справі, що переглядається, позовні вимоги фізичної особи стосувалися невиконання належним чином ТОВ умов договору оренди нежитлового приміщення, укладеного позивачем (як фізичною особою, якій як фізичній особі належать ці нежитлові приміщення на праві власності) з відповідачем - юридичною особою, у зв`язку із чим утворилася заборгованість зі сплати оренди.
- Матеріали справи не містять підтверджень наявності у позивача статусу ФОП.
- За таких обставин, на думку Великої Палати Верховного Суду, суд апеляційної інстанції зазначивши, що його слід розглядати в порядку господарського судочинства, неправильно визначився із суб`єктною юрисдикцією цього спору в частині вимог ОСОБА\_2 до ТОВ про розірвання договору оренди.



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

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



НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА  
НЕРУХОМЕ МАЙНО.

КРИТЕРІЇ ДОБРОСОВІСНОСТІ НАБУВАЧА

- Можливість власника реалізувати його право витребувати майно від добросовісного набувача згідно зі [статтею 388 ЦК України](#) залежить від того, на якій підставі добросовісний набувач набув це майно у власність, а у разі набуття його за оплатним договором - також від того, як саме майно вибуло з володіння власника чи особи, якій власник це майно передав у володіння.
- Якщо майно було набуто безвідплатно в особи, яка не мала права його відчужувати, власник має право витребувати його від добросовісного набувача у всіх випадках ([частина третя статті 388 ЦК України](#)). Коло підстав, за яких власник має право витребувати майно від добросовісного набувача, є вичерпним ([частини перша - третя статті 388 ЦК України](#)).
- Відсутність спрямованого на відчуження земельної ділянки рішення повноважного органу державної влади - Дніпропетровської ОДА - означає, що держава як власник волю на відчуження цієї ділянки не виявляла. Суди дійшли правильного висновку, що вона вибула з володіння власника поза його волею - без прийняття ним відповідного рішення. Відсутність заперечення користувача земельної ділянки проти її вилучення, на що звертає увагу Піщанська сільська рада, не свідчить про належний спосіб вилучення цієї ділянки із земель лісогосподарського призначення, а також про те, що був вияв волі повноважної особи на її відчуження.



- Велика Палата Верховного Суду звернула увагу на те, що метою віндикаційного позову є забезпечення введення власника у володіння майном, якого він був незаконно позбавлений. У випадку позбавлення власника володіння нерухомим майном означене введення полягає у внесенні запису про державну реєстрацію за власником права власності на нерухоме майно (див. принцип реєстраційного підтвердження володіння нерухомістю у пункті 89 постанови Великої Палати Верховного Суду від 4 липня 2018 року у справі № 653/1096/16-ц).
- Однією з підстав державної реєстрації права власності на нерухоме майно є рішення суду, яке набрало законної сили, щодо права власності на це майно (пункт 9 частини першої статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Рішення суду про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння є таким рішенням і передбачає внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

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





- Велика Палата Верховного Суду звертає увагу, що **власник з дотриманням вимог статті 388 ЦК України може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння останнього набувача.**
- Для такого витребування **оспорювання рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, ланцюгу договорів, інших правочинів** щодо спірного майна і документів, що посвідчують відповідне право, **не є ефективним способом захисту права власника.**

*Подібні за змістом висновки сформульовані, зокрема,  
у пункті 86 постанови ВП ВС від 14 листопада 2018 року  
у справі № 183/1617/16*



*Постанова ВП ВС від 21.08.2019 у справі № 911/3681/17*



- Водночас, з метою забезпечення єдності судової практики *Велика Палата Верховного Суду* **відступає від висновків**, висловлених у постановах Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 16 серпня 2018 року у справі № 711/802/17 та від 6 червня 2018 року у справі № 520/14722/16-ц, згідно з якими початок перебігу строків позовної давності за вимогами про витребування майна в порядку статті 388 ЦК України відліковувався з моменту набуття добросовісним набувачем права власності на майно, а не з моменту, коли особа дізналася про вибуття свого майна до іншої особи, яка згодом його відчужила добросовісному набувачу.



Протилежні висновки викладено в постанові Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 20.03.2019 у справі № 521/8368/15-ц (61-17779св18)

- Конструкція, за якої добросовісний набувач втрачає майно і сам змушений шукати способи компенсації своїх втрат є неприйнятною та покладає на добросовісного набувача індивідуальний та надмірний тягар.
- Не може добросовісний набувач відповідати у зв'язку із бездіяльністю влади в рамках процедур, спеціально призначених для запобігання шахрайства при вчиненні правочинів з нерухомим майном.
- Факт незаконного відчуження та допущення продажу квартири не може породжувати правових наслідків для добросовісного набувача, проте, вочевидь, є підставою для виникнення обов'язку в органів місцевого самоврядування здійснити все необхідне, щоб відшкодувати збитки, завдані таким відчуженням.





Верховний  
Суд

Дякую за увагу!