



НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ «ОДЕСЬКА ЮРИДИЧНА АКАДЕМІЯ»  
ФАКУЛЬТЕТ ЦИВІЛЬНОЇ ТА ГОСПОДАРСЬКОЇ ЮСТИЦІЇ  
КАФЕДРА ЦИВІЛЬНОГО ПРАВА

---

19.10.2022 № 939-36  
на № 339/0/26-22 від 09.09.2022

**Судді Великої Палати  
Верховного Суду  
Ткачу І.В.**

**Шановний Ігоре Васильовичу !**

У відповідь на Ваш лист № 339/0/26-22 від 9 вересня 2022 року надсилаю обґрунтований науковий висновок щодо наступних питань:

1. Який спосіб захисту є належним та ефективним у категорії спорів, де банк звернув стягнення на рухоме та нерухоме майно, що є предметом обтяження, та не здійснив при цьому подальшого відчуження такого майна третім особам?

2. Чи є ефективним способом захисту вимога про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на нерухоме майно відповідно до абзацу третього частини третьої статті 26 Закону № 1952-IV?

3. Зважаючи на формулювання абзацу третього частини третьої статті 26 Закону № 1952-IV (в редакції, чинній з 16.01.2020) про те, що ухвалення судом рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав допускається виключно з одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав), чи обов'язково позивач повинен заявляти позовну вимогу про визнання, зміну чи припинення речових прав? Чи може суд вирішити ці питання у мотивувальній чи резолютивній частині рішення, якщо позивач такої вимоги не заявляє?

4. Чи призведе скасування рішення приватного нотаріуса (який діє як державний реєстратор) про реєстрацію права власності на нерухоме майно від 30.12.2019 до прогалини у Державному реєстрі прав у частині належності права власності на спірне нерухоме майно та стану правової невизначеності щодо такого майна?

5. Чи може задоволення позову про скасування рішення про реєстрацію права власності від 30.12.2019 розумітись як вирішення спору про визнання відсутнім права власності АТ «Мегабанк» на спірне нерухоме майно? Чи визнається таким судовим рішенням право власності позивача на спірне нерухоме майно?

6. Чи можуть рішення правління АТ «Мегабанк» від 27.12.2019 № 58 про прийняття у власність нерухомого (та рухомого) майна розумітись як правочини? Якщо так, то чи є такі правочини нікчемними, зважаючи на те, що банк набув право власності на майно з порушенням закону?

7. Чи може позивачем бути заявлений віндикаційний позов (позов про витребування майна) до АТ «Мегабанк», яке набуло право власності на відповідне майно на підставі іпотечного застереження в іпотечному договорі від 01.02.2011 № 506?

8. Звернення стягнення банком на нерухоме майно у позасудовому порядку на підставі іпотечного застереження згідно з договором іпотеки – чи є це набуттям банком майна без достатньої правової підстави? Чи може позивачем бути заявлений кондикційний позов для витребування такого майна?

9. Чи перейшло до АТ «Мегабанк» право власності на рухоме майно, що знаходиться в заставі, в позасудовому порядку відповідно до рішення правління АТ «Мегабанк» від 27.12.2019 № 58?

10. Чи порушує права та законні інтереси позивача рішення правління АТ «Мегабанк» від 27.12.2019 № 58 про прийняття у власність з подальшою реалізацією рухомого майна, що є предметом застави за договором застави рухомого майна від 06.09.2011 № 05/2011-зв?

Додаток: науковий висновок – 7 сторінок.

**Д.ю.н., професор, член  
Науково-консультативної ради  
Верховного Суду**

**Євген ХАРИТОНОВ**

## НАУКОВИЙ ВИСНОВОК

1) Відповідь на перше питання - *Який спосіб захисту є належним та ефективним у категорії спорів, де банк звернув стягнення на рухоме та нерухоме майно, що є предметом обтяження, та не здійснив при цьому подальшого відчуження такого майна третім особам?*

Щодо нерухомого майна, належним, за таких умов, слід вважати позов про скасування рішення державного реєстратора речових прав на нерухоме майно, на підставі якого було змінено власника нерухомого майна. Однак треба розуміти, що звернення стягнення на майно, що було обтяжене іпотекою і майно, що було обтяжене арештом має різне матеріально правове регулювання. За таких умов, доцільним у конкретній ситуації може бути визнання недійсним договору іпотеки чи договору про задоволення вимог іпотекодержателя і т.д.

Щодо рухомого майна, належним, за таких умов, слід вважати позов про припинення дії, яка порушує право власника на рухоме майно, якщо такі дії були вчинені чи визнання права, якщо з дій суб'єкта вбачається, що ним не визнається право власності позивача на відповідне рухоме майно. Також, для рухомого майна, в залежності від конкретних обставин справи, ефективним способом захисту права власності може бути звернення до суду з вимогою про заборону вчинення особою дій, які можуть порушити право власності, або з вимогою про вчинення певних дій для запобігання такому порушенню (частина 2 стаття 386 ЦКУ).

2) Відповідь на друге питання - **Чи є ефективним способом захисту вимога про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на нерухоме майно відповідно до абзацу третього частини третьої статті 26 Закону № 1952-IV?**

З урахуванням того, що скасування рішення державного реєстратора є скасуванням підстави для державної реєстрації речового права тобто de jure підстави, такий спосіб захисту буде вважатися ефективним способом захисту.

Водночас, мова йде про те, що державна реєстрація речових прав відбувається внаслідок вчинення нотаріальної дії, то ефективним способом захисту буде визнання договору, що було посвідчено нотаріусом, недійсним оскільки первинною підставою для виникнення права є договір.

3) Відповідь на третє питання - **Зважаючи на формулювання абзацу третього частини третьої статті 26 Закону № 1952-IV (в редакції, чинній з 16.01.2020) про те, що ухвалення судом рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав допускається виключно з одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав,**

зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав), чи обов'язково позивач повинен заявляти позовну вимогу про визнання, зміну чи припинення речових прав? Чи може суд вирішити ці питання у мотивувальній чи резолютивній частині рішення, якщо позивач такої вимоги не заявляє?

З'явлення такої вимоги як окремої у позовній заяві не вбачається обов'язком позивача. Зокрема, сутність скасування рішення державного реєстратора про реєстрацію речового права полягає в тому щоб відновити положення суб'єктів права та положення об'єкту нерухомого майна у правовій реальності. Якщо до прийняття рішення державним реєстратором майно належало іншій особі, то постановлення рішення суду про скасування такого рішення державного реєстратора повинно призводити до зворотних наслідків, тобто до повернення прав до попереднього суб'єкта права.

Крім того, слід говорити про те, що у абзаці третьому частини третьої статті 26 Закону № 1952-IV (в редакції, чинній з 16.01.2020) фактично закріплений обов'язок суду вирішити питання про долю майна та прав на нього у випадку постановлення рішення суду про скасування рішення державного реєстратора. Тобто, якщо суд у конкретній справі приймає рішення про застосування цієї норми права до конкретної ситуації, закон зобов'язує суд подбати про належний опис правових наслідків скасування такого рішення державного реєстратора. Отже, суд має не тільки право але і обов'язок послатися на абзац третій частини третьої статті 26 Закону № 1952-IV у мотивувальній частині свого рішення та обов'язково у резолютивній частині оскільки саме резолютивна частина рішення суду повинна містити вказівку на конкретні дії, які відповідний суб'єкт повинен вчинити або від вчинення яких такий суб'єкт повинен утриматися, що в кінцевому рахунку слугує підвищенню правової визначеності (legal certainty) у державі.

4) Відповідь на четверте питання - **Чи призведе скасування рішення приватного нотаріуса (який діє як державний реєстратор) про реєстрацію права власності на нерухоме майно від 30.12.2019 до прогалини у Державному реєстрі прав у частині належності права власності на спірне нерухоме майно та стану правової невизначеності щодо такого майна?**

Будь-яке рішення суду про скасування рішення державного реєстратора про реєстрацію речового права повинно виконуватися саме суб'єктом, уповноваженим відповідно до діючого законодавства на вчинення відповідних реєстраційних дій. Не суд буде вчиняти такі реєстраційні дії, а державний реєстратор, який виконуючи рішення суду повинен діяти в межах визначених таким рішенням суду, а саме в межах, визначених у резолютивній

частині такого рішення суду. Якщо на підставі такого рішення суду скасовується рішення державного реєстратора яким було здійснено саме перехід речового права від попереднього власника до нового власника, то підстава для переходу відпадає, а отже в процесі скасування такого рішення повинно бути відновлене правове положення попереднього власника та статус майна, тобто дія яка скасовується повинна у процесі виконання судового рішення мати характер зворотного ходу, дзеркальності, яке певним чином може нагадувати двосторонню реституцію (хоча звісно це різні правові феномени) у сенсі відновлення правового положення яке було у суб'єктів права до прийняття відповідно рішення державного реєстратора, яке було скасоване. Водночас, якщо мова йде про скасування рішення про державну реєстрацію речового права, яке здійснювалося вперше, тобто шляхом обрання функції програмного забезпечення UB «виникнення» то таке рішення суду може призвести до правової невизначеності з огляду на те, що скасування рішення державного реєстратора призведе фактично до появи безхазяйного майна та активізації зовсім інших правових відносин. Власник такого майна буде невідомий і майно буде без власника. Також слід окремо звернути увагу на такий випадок в якості винятку як скасування рішення державного реєстратора про реєстрацію речового права на нерухоме майно, яке належало фізичній особі, яка на момент скасування такого рішення вже померла (тобто відсутній суб'єкт права власності) або належало юридичній особі, яка на момент скасування такого рішення державного реєстратора вже ліквідована (тобто відсутній суб'єкт права власності). Така ситуація в кінцевому рахунку може призвести до таких самих наслідків, тобто до появи де-факто безхазяйного майна, яке де-юре як безхазяйне не зареєстроване.

5) Відповідь на п'яте питання - **Чи може задоволення позову про скасування рішення про реєстрацію права власності від 30.12.2019 розумітись як вирішення спору про визнання відсутнім права власності АТ «Мегабанк» на спірне нерухоме майно? Чи визнається таким судовим рішенням право власності позивача на спірне нерухоме майно?**

Коректна відповідь на першу частину п'ятого питання змушує ставити в чергове питання про правовий статус державної реєстрації речового права на нерухоме майно та з'ясування певних законодавчих неточностей, що наразі вже давно існують. Мова йде саме про те, що відповідно до Закону України № 1952-IV *«державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень є офіційним визнанням і підтвердженням державою факту набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно...»* . Отже, мова йде саме про те, що сам факт виникнення речового права о особи вже настав/відбувався і справа залишилася лише за тим, щоб його визнала

держава. Водночас, частина 2 статті 3 Закону № 1952-IV встановлює, що *«Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації»* тобто факт реєстрації відповідно до закону набуває вже іншого статусу, що породжує внутрішню логічну неузгодженість. З огляду на вищевикладене задоволення позову про скасування рішення про реєстрацію права власності від 30.12.2019 може розумітись як вирішення спору про визнання відсутнім права власності АТ «Мегабанк» на спірне нерухоме майно у випадку, якщо сприймати державну реєстрацію речового права лише як офіційне визнання факту зміни, набуття чи припинення речового права, тобто право виникає або припиняється незалежно від такої реєстрації, а сама державна реєстрація є лише підтвердженням такого права та надає можливість суб'єкту права власності вимагати визнання та непорушення його права власності усіма третіми суб'єктами.

Відповідь на другу частину п'ятого питання позитивна але це не позбавляє суду обов'язку про це прямо вказати, оскільки метод правового регулювання правових відносин з державної реєстрації передбачає у практиці правозастосування керування чіткими приписами законодавства України та судовими рішенням.

З огляду на це, відсутність у рішенні суду чіткої вказівки на виникнення права власності у позивача фактично призводить, до вчинення державним реєстратором дій, які у судовому процесі можуть бути кваліфіковані як дії з зловживанням службовим становищем чи з перевищенням повноважень наданих державою, що саме по собі у загальнодержавній перспективі не слугує становленню та закріпленню принципу правової визначеності у державі.

**б) Відповідь на шосте питання - Чи можуть рішення правління АТ «Мегабанк» від 27.12.2019 № 58 про прийняття у власність нерухомого (та рухомого) майна розумітись як правочини? Якщо так, то чи є такі правочини нікчемними, зважаючи на те, що банк набув право власності на майно з порушенням закону?**

Локальні акти юридичної особи у вигляді рішення правління не можуть вважатися правочинами у розумінні статті 202 ЦКУ. Їх слід вважати умовами можливості існування правочинів, які можуть бути вчинені, а можуть і не бути вчиненими у майбутньому. Вони будуть вчинятися, уповноваженими на це таким рішенням правління суб'єктом, якщо взагалі таким рішення передбачається вчинення у майбутньому якихось правочинів. Такі рішення правління можуть за певною умовною аналогією сприйматися актом формування але не прояву волі у фізичної особи, актуалізацією волі але не

волевиявленням юридичної особи як суб'єкта цивільного права. Зрозуміло, що застосування концепції волі та волевиявлення до юридичної особи за аналогією з фізичною особою можливо лише з певною часткою відносності, оскільки вольові акти прийнято сприймати як прояви психічні, які не притаманні юридичній особі оскільки юридичній особі не атрибутовуються. Водночас внутрішній акт волі як рішення прийняте але нереалізоване є певним актом внутрішнього консенсусу суб'єкта з приводу усіх прийнятих до уваги обставин ситуації, який з таких міркувань може сприйматися як аналог рішення юридичної особи, як відображення внутрішнього консенсусу юридичної особи у вигляді домовленості між її учасниками, з урахуванням усіх прийнятих до уваги обставин ситуації. Акт волевиявлення юридичної особи починається у момент коли уповноважений на відповідні дії представник юридичної особи починає виконувати прийняте юридичною особою рішення та втілювати прийняті рішення у життя саме від таких дій уповноваженої особи відбувається зміна у правах та обов'язках такої юридичної особи.

7) Відповідь на сьоме питання - **Чи може позивачем бути заявлений віндикаційний позов (позов про витребування майна) до АТ «Мегабанк», яке набуло право власності на відповідне майно на підставі іпотечного застереження в іпотечному договорі від 01.02.2011 № 506?**

Традиційно прийнято вважати віндикаційний позов позовом від неволодіючого власника до незаконно володіючого не власника про витребування в нього індивідуально визначеного майна з чужого незаконного володіння.

Тож за умови наявності у банку набутого права власності, яке зареєстроване у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, віндикаційний позов не може вважатися належним способом захисту права.

8) Відповідь на восьме питання - **Звернення стягнення банком на нерухоме майно у позасудовому порядку на підставі іпотечного застереження згідно з договором іпотеки – чи є це набуттям банком майна без достатньої правової підстави? Чи може позивачем бути заявлений кондикційний позов для витребування такого майна?**

За приведених у питанні обставин може йти мова про набуття майна без достатньої правової підстави лише в тому випадку, коли сам договір іпотеки або відповідне застереження у договорі чи окремий договір про задоволення вимог іпотекодержателя буде визнано недійсним, а не дії вчинені на його підставі.

Тобто, якщо підстава набуття майна відпала, а саме договір іпотеки або відповідне застереження у договорі чи окремий договір про задоволення вимог іпотекодержателя, можна говорити про безпідставність набуття майна особою (стаття 1212 ЦКУ). Лише за таких умов може йти мова про можливість заявлення кондикційного позову.

9) **Відповідь на дев'яте питання - Чи перейшло до АТ «Мегабанк» право власності на рухоме майно, що знаходиться в заставі, в позасудовому порядку відповідно до рішення правління АТ «Мегабанк» від 27.12.2019 № 58?**

Не можна вважати єдиною і достатньою правовою підставою для переходу права власності на рухоме майно, що знаходиться в заставі, в позасудовому порядку відповідно до рішення правління юридичної особи. Водночас, таке рішення правління може бути одним з тих документів, що складають комплекс документів та дій, необхідних для виникнення права власності на рухоме майно. Також треба брати до уваги положення статті 334 ЦКУ, частина 1 якої передбачає, що право власності за договором виникає з моменту передання майна, якщо інше не встановлено договором або законом. З огляду на це треба брати до уваги особливості складу рухомого майна, яке передавалося у заставу, тобто конкретно, які об'єкти цивільних прав знаходяться у переліку заставленого майна, та того законодавства, яким регулюється виникнення права власності на таке майно. В тому числі має значення і конкретні умови договору передбачається за певних обставин перехід права власності на рухоме майно, що є предметом застави.

Звісно це залежить від того, чи були на підставі такого рішення правління вчинені відповідні дії юридичною особою, які свідчили би про отримання нею майна та поводження юридичною особою себе як власника цього рухомого майна.

10) **Відповідь на десяте питання - Чи порушує права та законні інтереси позивача рішення правління АТ «Мегабанк» від 27.12.2019 № 58 про прийняття у власність з подальшою реалізацією рухомого майна, що є предметом застави за договором застави рухомого майна від 06.09.2011 № 05/2011-з?**

Таке рішення правління буде порушувати права та законні інтереси позивача лише в тому випадку, якщо на підставі прийнятого рішення були вчиненні відповідні дії юридичною особою направлені на заволодіння таким майном. Оскільки саме по собі рішення правління юридичної особи не носить характеру загальнообов'язкового документа, що підлягає виконанню всіма суб'єктами права. Прийняте але нереалізоване рішення юридичної особи не тягне за собою автоматично порушення прав третіх осіб у приватно-



правових відносинах і може носити обов'язковий характер лише для самої юридичної особи, її учасників, працівників та посадових осіб.

Висновок підготовлено д.ю.н., професором Харитоновим Є.О. за участі к.ю.н., доцента, доцента кафедри цивільного права НУ «ОЮА» Орзіха Ю.Г.

**Д.ю.н., професор, член  
Науково-консультативної ради  
Верховного Суду**

**Євген ХАРИТОНОВ**