



ВЕРХОВНИЙ СУД УКРАЇНИ

ПОСТАНОВА ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

28 жовтня 2014 року

м. Київ

Колегія суддів Судової палати в адміністративних справах Верховного Суду України у складі:

головуючого Кривенка В.В.,
суддів: Гриціва М.І., Гусака М.Б., Коротких О.А., Кривенди О.В.,
Маринченка В.Л., Прокопенка О.Б., Терлецького О.О.,

при секретарі судового засідання Ключник А.Ю.,

за участю: Гержан Н.Ю., Костюка Р.І., Седової С.О., представників: приватного акціонерного товариства «Домобудівельний комбінат № 1» (далі – Комбінат) – Шелягіна Ю.В., товариства з обмеженою відповідальністю «Інвестиційно-будівельна група «Київміськбуд» (далі – Товариство) – Люби А.М., Савінова В.С., Генеральної прокуратури України – Мельниченка О.І., –

розглянувши у відкритому судовому засіданні справу за позовом Товариства до комунального підприємства «Київське міське бюро технічної інвентаризації та реєстрації права власності на об'єкти нерухомого майна» (у ході розгляду справи відповідача було замінено на реєстраційну службу Головного управління юстиції у м. Києві; далі – БТІ, реєстраційна служба), за участю Комбінату, Костюка Романа Івановича, Седової Світлани Олександрівни, заступника прокурора м. Києва в інтересах Гержан Наталії Юріївни, про визнання протиправним та скасування рішення, зобов'язання вчинити певні дії,

в с т а н о в и л а:

У вересні 2012 року Товариство звернулося до суду з позовом до БТІ, у якому просило визнати протиправною відмову у реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва – комплекс житлових будинків з вбудовано-прибудованими приміщеннями соціальної сфери та підземним паркінгом, що знаходиться за адресою: узвіз Герцена, 32 у Шевченківському районі м. Києва

(далі – комплекс); зобов'язати вчинити дії щодо державної реєстрації за Товариством права власності на вказаний об'єкт.

Зазначило, що господарський суд міста Києва рішенням від 26 квітня 2012 року у справі № 5011-68/2738-2012, залишеним без змін постановами Київського апеляційного господарського суду від 14 серпня 2012 року та Вищого господарського суду України від 6 листопада 2012 року, визнав Товариство забудовником комплексу. Відтак є підстави стверджувати, що Товариство є власником вказаного об'єкта незавершеного будівництва, а тому відмова БТІ у державній реєстрації права власності є протиправною. Крім того, відмова була оформлена БТІ у формі листа, що також свідчить про порушення відповідачем норм чинного законодавства.

Вважає, що такі дії відповідача порушують законні права та інтереси Товариства як власника об'єкта незавершеного будівництва – комплексу, у зв'язку з чим просить позов задовольнити.

Окружний адміністративний суд міста Києва постановою від 23 листопада 2012 року у задоволенні позову відмовив.

Київський апеляційний адміністративний суд постановою від 12 лютого 2013 року постанову суду першої інстанції скасував та прийняв нову, якою позов задовольнив: визнав протиправною відмову БТІ щодо реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва – комплекс, зобов'язав реєстраційну службу вчинити дії щодо державної реєстрації за Товариством права власності на об'єкт незавершеного будівництва – комплекс.

Вищий адміністративний суд України ухвалою від 15 квітня 2014 року постанову апеляційного суду скасував, а рішення суду першої інстанції залишив у силі.

Окружний адміністративний суд, з висновками якого погодився суд касаційної інстанції, відмовляючи у задоволенні позову, виходив із того, що на момент подання заяви про державну реєстрацію права власності на об'єкт незавершеного будівництва – комплекс – рішення господарського суду міста Києва від 26 квітня 2012 року у справі № 5011-68/2738-2012, яким позивача визнано забудовником вказаного об'єкта, не набрало законної сили та зазначеним рішенням не визнано право власності на об'єкт нерухомого майна та/або не встановлено факт права власності на цей об'єкт.

Суд апеляційної інстанції, скасовуючи постанову окружного адміністративного суду міста Києва від 23 листопада 2012 року та задовольняючи позовні вимоги, вказав на помилкове посилання суду першої інстанції на ненабрання законної сили рішенням господарського суду міста Києва від 26 квітня 2012 року та неврахування судом встановленого цим рішенням факту права власності Товариства на об'єкт незавершеного будівництва в розумінні пункту 10 додатка 2 до Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, затвердженого наказом Міністерства юстиції України від 7 лютого 2002 року № 7/5 (zareєстровано в Міністерстві юстиції України 18 лютого 2002 року за № 157/6445; чинного на час виникнення спірних відносин; далі – Тимчасове положення), що є підставою для проведення

державної реєстрації права власності.

Не погоджуючись із ухвалою суду касаційної інстанції, Товариство звернулось із заявою про її перегляд Верховним Судом України з підстави неоднакового застосування касаційним судом пункту 10 додатка 2 до Тимчасового положення та статті 19 Закону України від 1 липня 2004 року № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (у редакції, чинній на час виникнення спірних відносин; далі – Закон № 1952-IV). На обґрунтування заяви додано копії ухвал Вищого адміністративного суду України від 18 червня 2013 року та 12 березня 2014 року, які, на думку заявника, підтверджують неоднакове застосування касаційним судом одних і тих самих норм матеріального права у подібних правовідносинах.

В ухвалі від 18 червня 2013 року цей суд дійшов висновку, що «так як на час винесення Комунальним підприємством «Бюро технічної інвентаризації м. Донецька» рішення про відмову в реєстрації права власності на нерухоме майно за ОСОБА_3, а саме на квартиру, що розташована за адресою: АДРЕСА_1 загальною площею 62,7 кв.м., рішення Куйбишевського районного суду м. Донецька від 04.11.2011 року вже набрало законної сили 14.11.2011 року, тому підстав для відмови позивачу у реєстрації права власності у відповідача не було». Крім того, зазначив, що «суд не приймає до уваги посилення відповідача на п. 2.5 Тимчасового положення про порядок реєстрації прав власності на нерухоме майно, оскільки згідно даної норми, для проведення державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно, які виникли відповідно до правочинів, що не підлягають нотаріальному посвідченню, заявником (заявниками) подаються витяг про наявність/відсутність заборони та/або арешту нерухомого майна з Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна та витяг з Державного реєстру обтяжень рухомого майна про наявність чи відсутність податкової застави на об'єкт нерухомого майна.

Отже, надання зазначених витягів передбачено тоді, коли право власності виникло на підставі правочину, а не на підставі рішення суду. Надання будь-яких інших додаткових документів до рішення суду Тимчасовим положенням не передбачено».

В ухвалі від 12 березня 2014 року Вищий адміністративний суд України зазначив: «Водночас вищезгаданим рішенням Центрально-міського районного суду міста Горлівки від 28 березня 2012 року, яке в установленому порядку набуло законної сили, було визнано за ОСОБА_1 право власності на розташоване по АДРЕСА_1 незавершене будівництво.

Відповідно до пункту 5 частини першої статті 19 Закону № 1952-IV державна реєстрація прав проводиться на підставі, зокрема, і рішень судів, що набрали законної сили.

Пунктом 27 Порядку також визначено, що документом, який підтверджує виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, може бути рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно.

Таким рішенням у спірних правовідносинах, на думку судів попередніх інстанцій, є рішення Центрально-міського районного суду міста Горлівки від 28 березня 2012 року по справі № 2-1097/2012».

Із наведених судових рішень убачається, що суд касаційної інстанції у подібних правовідносинах неоднаково застосував пункт 10 додатка 2 до Тимчасового положення та статтю 19 Закону № 1952-IV, внаслідок чого були ухвалені різні за змістом судові рішення.

Вирішуючи питання про усунення розбіжностей у застосуванні касаційним судом зазначених норм права, колегія суддів Судової палати в адміністративних справах Верховного Суду України виходить із такого.

Статтею 182 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) встановлено, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обтяження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації. Державна реєстрація прав на нерухомість є публічною, здійснюється відповідним органом, який зобов'язаний надавати інформацію про реєстрацію та зареєстровані права в порядку, встановленому законом.

Порядок проведення державної реєстрації речових прав на час виникнення спірних відносин регулювався Законом № 1952-IV і Тимчасовим положенням.

Згідно з абзацом другим частини першої статті 2 Закону № 1952-IV державна реєстрація речових прав на нерухоме майно – офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Державна реєстрація прав є обов'язковою. Інформація про права на нерухоме майно та їх обтяження підлягає внесенню до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (частина перша статті 3 Закону № 1952-IV).

Додатком 2 до Тимчасового положення визначено перелік правовстановлювальних документів, на підставі яких проводиться державна реєстрація права власності на нерухоме майно, відповідно до пункту 10 якого до них, зокрема, належить рішення суду про визнання права власності на об'єкти нерухомого майна, про встановлення факту права власності на об'єкти нерухомого майна, про передачу безхазяйного нерухомого майна до комунальної власності. Ця норма кореспондується з положенням статті 19 Закону № 1952-IV, відповідно до пункту 5 частини першої якої державна реєстрація прав проводиться на підставі, зокрема, рішень судів, що набрали законної сили.

Аналіз цих норм дає підстави вважати, що для проведення державної реєстрації права власності на нерухоме майно подається рішення суду, яким визнано або встановлено факт права власності на об'єкти нерухомого майна, або встановлено факт передачі безхазяйного нерухомого майна до комунальної власності, і яке набрало законної сили.

Як зазначив Вищий адміністративний суд України у справі, яка переглядається, рішенням господарського суду міста Києва від 26 квітня 2012 року, наданим до БТІ як підстава для реєстрації права власності на спірний

об'єкт незавершеного будівництва, Товариство визнано забудовником вказаного об'єкта.

Визначення поняття «збудовник» міститься, зокрема, в частині третій статті 4 Закону України від 19 червня 2003 року № 978-IV «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю», згідно з якою забудовником може бути особа, яка згідно із законодавством має право на виконання функцій замовника будівництва для спорудження об'єктів будівництва та уклала договір з управителем. Аналогічне визначення вказаному поняттю надане в підпункті 1.3 пункту 1 Порядку підготовки та надання звітності забудовником управителю ФФБ за кожним об'єктом будівництва, затвердженого розпорядженням Державної комісії з регулювання ринків фінансових послуг України від 7 липня 2009 року № 532, наказом Міністерства регіонального розвитку та будівництва України від 7 липня 2009 року № 275 (zareєстровано в Міністерстві юстиції України 3 серпня 2009 року за № 722/16738).

Відповідно до абзацу одинадцятого частини першої статті 1 Закону України від 20 травня 1999 року № 687-XIV «Про архітектурну діяльність» (в редакції, чинній на час виникнення спірних відносин; далі – Закон № 687-XIV) замовник – фізична або юридична особа, яка має у власності або у користуванні земельну ділянку, подала у встановленому законодавством порядку заяву (клопотання) щодо її забудови для здійснення будівництва або зміни (у тому числі шляхом знесення) об'єкта містобудування. Законом України від 17 лютого 2011 року № 3038-VI «Про регулювання містобудівної діяльності» у тексті Закону № 687-XIV слова «замовник (збудовник)» в усіх відмінках і числах замінено словом «замовник» у відповідному відмінку і числі.

Отже, на законодавчому рівні терміни «збудовник» і «замовник» вживалися (вживаються) як тотожні.

Однак, розмежування цих понять зустрічалося, зокрема, в Положенні про фінансування та державне кредитування капітального будівництва, що здійснюється на території України, затвердженому наказом Міністерства економіки України, Міністерства фінансів України, Державного комітету у справах містобудування та архітектури України від 23 вересня 1996 року № 127/201/173 (zareєстровано в Міністерстві юстиції України 10 жовтня 1996 року за № 588/1613; чинному на час виникнення спірних відносин). Згідно з підпунктами 2.14, 2.15 цього Положення замовник – юридична (фізична) особа, яка видає замовлення, укладає контракт, контролює хід будівництва, приймає закінчені роботи; забудовник, титулодержатель – юридична особа, яка освоює капітальні вкладення, виділені на будівництво, та здійснює його підрядним або господарським способом.

Трактування понять «збудовник» і «замовник» залежить від наявних договірних відносин, в які вступають ці суб'єкти, і функцій, які на них покладені.

Згідно з положеннями частини першої статті 316 ЦК 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 (стаття 317 ЦК).

Наведене свідчить про те, що поняття «визнання права власності на об'єкти нерухомого майна» та «встановлення факту права власності на об'єкти нерухомого майна» не є тотожними поняттю «визнання забудовником об'єкта нерухомого майна».

Виходячи з наведеного колегія суддів Судової палати в адміністративних справах Верховного Суду України дійшла висновку, що реєстраційна служба не встановлює право власності, зокрема, на об'єкт незавершеного будівництва, а реєструє його на підставі чітко визначених правовстановлюючих документів, до яких судові рішення про визнання забудовником такого об'єкта не відносяться.

Ураховуючи наведене, висновок суду касаційної інстанції щодо протиправності спірних вимог відповідача ґрунтується на правильному застосуванні норм матеріального права.

Керуючись статтями 241, 242, 244 Кодексу адміністративного судочинства України, колегія суддів Судової палати в адміністративних справах Верховного Суду України

п о с т а н о в и л а :

У задоволенні заяви товариства з обмеженою відповідальністю «Інвестиційно-будівельна група «Київміськбуд» відмовити.

Постанова є остаточною і оскарженню не підлягає, крім випадку, встановленого пунктом 2 частини першої статті 237 Кодексу адміністративного судочинства України.

Головуючий

В.В. Кривенко

Судді:

М.І.

М.Б. Гусак

Гриців

О.В. Кривенда

О.А. Коротких

О.Б. Прокопенко

В.Л. Маринченко

О.О. Терлецький