



# ВЕРХОВНИЙ СУД УКРАЇНИ

---

## ПОСТАНОВА ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

11 листопада 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., Панталієнка П.В.,  
Прокопенка О.Б., Самсіна І.Л., Терлецького О.О., –

розглянувши в порядку письмового провадження справу за позовом товариства з обмеженою відповідальністю «ПРОЕКТ-А» (далі – Товариство) до реєстраційної служби Головного управління юстиції у м. Києві (далі – Реєстраційна служба), третя особа – публічне акціонерне товариство «Укрсоцбанк» (далі – Банк), про скасування рішення та зобов'язання вчинити певні дії,

### **в с т а н о в и л а:**

У квітні 2013 року Товариство звернулося до суду із позовом до Реєстраційної служби, у якому просило скасувати рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень щодо реєстрації права власності на будівлю адміністративно-побутового комплексу (літера С) загальною площею 18 405 кв. метрів, розташованого за адресою: м. Київ, вулиця Миколи Амосова (Протасів Яр), будинок 12 (далі – будівля), за Банком та зобов'язати відповідача внести до Державного реєстру прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр прав) відповідний запис про реєстрацію права власності на будівлю за позивачем на підставі заяви про державну реєстрацію прав та/або їх обтяжень (реєстраційний номер: 16730, дата і час реєстрації заяви: 11 січня 2013 року, 14:39:51) та рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (індексний номер: 47738 від 16 січня 2013 року, 14:12:31).

На обґрунтування позову послалося на те, що воно є власником будівлі, що підтверджується: свідоцтвом про право власності від 24 лютого 2010 року серії САС № 922050, виданого Головним управлінням комунальної власності м. Києва виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації); витягами з Державного реєстру прав та з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, отриманих Товариством 16 січня 2013 року за результатами перереєстрації ним відповідно до нової редакції (від 1 січня 2013 року) Закону України від 1 липня 2004 року № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон № 1952-IV) права власності та інших речових прав (обтяжень) на майно в Державному реєстрі прав.

При цьому позивач зазначив, що відповідач не мав права приймати будь-які рішення про реєстрацію (перереєстрацію) об'єкта нерухомості на користь третіх осіб з огляду на: обтяження цього майна іпотечним договором від 17 лютого 2012 року Товариства з публічним акціонерним товариством (далі – ПАТ) «Фінексбанк»; арешт цього майна на підставі постанови про заборону на відчуження нерухомого майна, виданою 17 серпня 2012 року слідчим Головного слідчого управління Міністерства внутрішніх справ України (далі – ГСУ МВС).

Окружний адміністративний суд міста Києва постановою від 7 червня 2013 року, залишеною без змін ухвалою Київського апеляційного адміністративного суду від 19 вересня 2013 року, в задоволенні позовних вимог відмовив.

Вищий адміністративний суд України ухвалою від 15 травня 2014 року рішення судів попередніх інстанцій залишив без змін.

Касаційний суд, залишаючи без змін рішення судів попередніх інстанцій про відмову в задоволенні позовних вимог, погодився з їх висновком, що власником будівлі з 14 листопада 2012 року є Банк, оскільки право власності на спірний об'єкт нерухомості визнано за останнім в судовому порядку (справа № 5011-66/7999-2012 за позовом Банку до приватного акціонерного товариства «Спільне підприємство «Ен Ес Ай Констракшн» (далі – СП), Товариства, третя особа, що не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні відповідача, – ПАТ «Фінексбанк», про звернення стягнення на предмет іпотеки та визнання права власності на нерухоме майно; рішення набрало законної сили 14 листопада 2012 року), що дало Банку право на звернення до відповідача із заявою про реєстрацію права власності на об'єкт нерухомості та, відповідно, на отримання позитивного рішення Реєстраційної служби про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 5 квітня 2013 року № 1409814.

Крім того, в судовому порядку визнано недійсним договір іпотеки від 17 лютого 2012 року Товариства з ПАТ «Фінексбанк» (справа № 5011-33/8037-2012 за позовом Банку до Товариства, ПАТ «Фінексбанк», треті особи, що не заявляють самостійних вимог на предмет спору на стороні відповідача, – приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу Новохатня Н.С., СП, про визнання договору іпотеки недійсним; рішення

набрало законної сили 29 жовтня 2012 року), який був підставою обтяження об'єкта нерухомості.

Щодо обтяження об'єкта нерухомості заборонаю його відчуження згідно з постановою слідчого ГСУ МВС від 17 серпня 2012 року, то така заборона не поширюється на Банк, при цьому зазначена заборона була накладена слідчим саме в інтересах Банку як іпотекодержателя майна, на яке накладено заборону відчуження.

Не погоджуючись із рішенням суду касаційної інстанції, Товариство звернулось із заявою про його перегляд Верховним Судом України з підстави неоднакового застосування Вищим адміністративним судом України пункту 5 частини першої статті 24 Закону № 1952-IV, у якій просить скасувати ухвали Вищого адміністративного суду України від 15 травня 2014 року, Київського апеляційного адміністративного суду від 19 вересня 2013 року та постанову Окружного адміністративного суду міста Києва від 7 червня 2013 року та прийняти нове судове рішення – про задоволення позовних вимог. На обґрунтування заяви додало копії рішень Вищого адміністративного суду України [ухвали від 27 серпня 2013 року та 16 квітня 2014 року (№№ К/9991/61705/12, К/800/58204/13 відповідно)], які, на його думку, підтверджують неоднакове застосування касаційним судом одних і тих самих норм матеріального права у подібних правовідносинах.

У справі, що розглядається, Вищий адміністративний суд України, залишаючи без змін рішення судів попередніх інстанцій про відмову в задоволенні позовних вимог, виходив із того, що за наявності обтяження спірного об'єкта (будівлі) заборонаю його відчуження згідно з постановою слідчого ГСУ МВС від 17 червня 2012 року Реєстраційна служба правомірно здійснила реєстрацію права власності на нерухоме майно (будівлю) за Банком, оскільки зазначена заборона не поширюється на останнього і накладена слідчим в інтересах Банку як іпотекодержателя майна, на яке накладено заборону відчуження.

Натомість у справі, ухвалу Вищого адміністративного суду України від 16 квітня 2014 року (№ К/800/58204/13) в якій додано до заяви, цей суд, залишаючи в силі рішення суду першої інстанції про задоволення позовних вимог, дійшов протилежного висновку, а саме про протиправність рішення комунального підприємства «Бориспільське бюро технічної інвентаризації» про реєстрацію права власності на приміщення банно-прального комбінату «Лотос» за територіальною громадою Бориспільського району Київської області в особі Бориспільської районної ради, оскільки при прийнятті оскаржуваного рішення в Єдиному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна (далі – Єдиний реєстр заборон) стосовно вказаного приміщення зареєстровано обтяження у формі арешту, який накладений на підставі постанови відділу державної виконавчої служби Бориспільського міськрайонного управління юстиції Київської області про арешт майна боржника та оголошення заборони на його відчуження.

Колегія суддів Судової палати в адміністративних справах Верховного Суду України на підставі аналізу наведених рішень суду касаційної інстанції

вважає, що цей суд неоднаково, при цьому у справі, що розглядається, –неправильно, застосував норми матеріального права, у зв'язку з чим заява підлягає задоволенню частково з таких підстав.

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

Преамбулою Закону 1952-IV передбачено, що цей Закон визначає правові, економічні, організаційні засади проведення державної реєстрації речових та інших прав, які підлягають реєстрації за цим Законом, та їх обтяжень і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою цих прав, створення умов для функціонування ринку нерухомого майна.

Зазначений Закон згідно зі статтею 1 регулює відносини, пов'язані з державною реєстрацією прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

За частиною тринадцятою статті 15 Закону № 1952-IV порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень встановлює Кабінет Міністрів України.

Кабінет Міністрів України постановою від 22 червня 2011 року № 703 затвердив Порядок державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – Порядок), який визначає 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.

Для проведення державної реєстрації прав заявник подає органам державної реєстрації прав, нотаріусові заяву про державну реєстрацію та необхідні для такої реєстрації документи, визначені цим Порядком (пункти 7, 10 Порядку).

Під час розгляду заяви про державну реєстрацію і документів державний реєстратор встановлює відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно, їх обтяженнями та приймає рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень або рішення про відмову в такій реєстрації.

Пунктом 5 статті 24 Закону № 1952-IV передбачено, що у державній реєстрації прав та їх обтяжень може бути відмовлено у разі, якщо заяву про державну реєстрацію прав, пов'язаних з відчуженням нерухомого майна, подано після державної реєстрації обтяжень, встановлених щодо цього майна, крім випадків, встановлених частиною дев'ятою статті 15 цього Закону.

Пунктом 9 Перехідних положень Кримінального процесуального кодексу України від 13 квітня 2012 року № 4651-VI передбачено, що запобіжні заходи, арешт майна, відсторонення від посади, застосовані під час дізнання та досудового слідства до дня набрання чинності цим Кодексом, продовжують свою дію до моменту їх зміни, скасування чи припинення у порядку, що діяв до набрання чинності цим Кодексом.

Проаналізувавши наведені норми матеріального права, колегія суддів Судової палати в адміністративних справах Верховного Суду України дійшла такого правового висновку: наявність в Єдиному реєстрі заборон запису про заборону відчуження майна є перешкодою для здійснення державним реєстратором реєстраційних дій до того часу, поки таке обтяження не буде зняте.

У справі, що розглядається, суди встановили, що рішення про державну реєстрацію права власності на спірну будівлю за Банком було прийнято 5 квітня 2013 року – у момент, коли в Єдиному реєстрі заборон були наявні записи про заборону відчуження вказаного вище нерухомого майна на підставі постанови слідчого ГСУ МВС від 17 серпня 2012 року.

Враховуючи викладене, а також те, що при вирішенні спору суд касаційної інстанції неправильно застосував норми матеріального права, заяву Товариства слід задовольнити частково: ухвалу Вищого адміністративного суду України від 15 травня 2014 року скасувати, а справу направити на новий касаційний розгляд.

Керуючись статтями 241–243 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 :**

Заяву товариства з обмеженою відповідальністю «ПРОЕКТ-А» задовольнити частково.

Ухвалу Вищого адміністративного суду України від 15 травня 2014 року скасувати, справу направити на новий розгляд до суду касаційної інстанції.

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