

# Судовий захист права власності: актуальні правові позиції Верховного Суду

Юрій Чумак,  
суддя Касаційного господарського суду  
у складі Верховного Суду

IV Міжнародний форум по захисту бізнесу

м. Київ, 16 травня 2019 року

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

# Постанова КГС ВС від 14.03.2018

## № 921/403/17-г/6:

- 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.

ВИДАЧА СВІДОЦТВА ПРО ПРАВО  
ВЛАСНОСТІ НЕ ПОРОДЖУЄ ВИНИКНЕННЯ  
ПРАВА ВЛАСНОСТІ –

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

# Постанова КГС ВС від 27.06.2018 № 925/797/17:

- 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.

СПОРИ ПРО ОСКАРЖЕННЯ СВИДОЦТВ ПРО  
ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО  
МАЮТЬ ПРИВАТНОПРАВОВИЙ ХАРАКТЕР,  
ОСКІЛЬКИ ЇХ ВИРІШЕННЯ МОЖЕ ВПЛИНУТИ  
НА МАЙНОВІ ПРАВА ОСОБИ, ЯКІЙ ЦЕ  
МАЙНО НАЛЕЖИТЬ

# Постанова ВП ВС від 04.04.2018 № 826/11640/16:

- Позивач заявив позов про **визнання незаконними та протиправними дій державного реєстратора, скасування рішення та запису про державну реєстрацію, а також скасування свідоцтва** про право власності на нерухоме майно, виданого іншій юридичній особі.
- Правовідносини, виникнення яких зумовлено незгодою позивача із видачею іншому рівноправному суб'єкту господарювання відповідного правовстановлюючого документа, не можна охарактеризувати як відносини влади і підпорядкування у розумінні КАС України, такі відносини не містять публічно-правової складової, а **мають виключно приватноправовий характер**, позаяк оскарження свідоцтва про право власності на нерухоме майно може вплинути саме на майнові права особи, якій це майно належить.
- Стосовно вимог позивача до державного реєстратора, які заявлено в одному позові із вимогою про скасування свідоцтва про право власності, як убачається зі змісту позовної заяви, їх обґрунтовано виключно тим, що незаконність свідоцтва про право власності спричиняє і незаконність вчиненої на його підставі державної реєстрації такого права. Інших доводів позивач не навів. Отже, ці вимоги мають похідний характер, їх вирішення залежить від висновку суду із приводу правомірності видачі оскаржуваного свідоцтва про право власності на нерухоме майно, тому **предметом розгляду у цій справі є не стільки дії та рішення державного реєстратора як суб'єкта, наділеного владно-управлінськими функціями, скільки законність свідоцтва про право власності на нерухоме майно.**
- У зв'язку з наведеним, ВП ВС визнала правомірним висновок місцевого адміністративного суду, з яким погодився суд апеляційної інстанції, про те, що **спір у цій справі не є публічно-правовим і не належить до юрисдикції адміністративних судів.**
- Приватноправовими згідно з позицією ВП ВС є і спори, розглянуті у межах справи № 910/14669/17, порушеної за позовом про визнання недійсним дублікату свідоцтва про право власності, та справи № 396/2550/17, в якій позивач оскаржив реєстраційні дії щодо державної реєстрації обтяжень прав і свідоцтво про право власності.

У РАЗІ, ЯКЩО ПОЗОВ  
ПРО ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА МАЙНО ВЖЕ  
РОЗГЛЯНУТО,  
СПІР ПРО СКАСУВАННЯ  
РЕЄСТРАЦІЇ НАБУТТЯ  
ЦЬОГО ПРАВА НАЛЕЖИТЬ  
ДО АДМІНІСТРАТИВНОЇ ЮРИСДИКЦІЇ



# Постанова ВП ВС від 14.03.2018 № 619/2019/17:

- У справі заявлено позов до державного реєстратора про **визнання протиправним і скасування рішення державного реєстратора про скасування реєстрації набуття права власності** на нежитлові приміщення.
- Суд першої інстанції постановою від 09.08.2017 зазначений позов **задовольнив**.
- **Апеляційний адміністративний суд** ухвалою від 04.12.2017 скасував постанову суду першої інстанції, **провадження в адміністративній справі закрит** і роз'яснив позивачеві право на звернення до суду в порядку господарського судочинства.
- ВП ВС під час здійснення провадження у справі дійшла висновку, що апеляційний суд належним чином не визначив характеру спору, суб'єктного складу правовідносин, предмета і підстав заявлених вимог, унаслідок чого **ПОМИЛКОВО ВИЗНАЧИВ належність спору до юрисдикції господарського суду**.
- У цьому випадку немає підстав для закриття провадження в адміністративній справі, оскільки **спір про право власності на нежитлові приміщення вирішено судами господарської юрисдикції**.
- Отже, висновок суду апеляційної інстанції про те, що спір у цій справі не є публічно-правовим і не належить до юрисдикції адміністративних судів, є помилковим.

ВИЗНАННЯ  
МАЙНОВОГО ПРАВА  
НА ОБ'ЄКТИ НЕЗАВЕРШЕНОГО  
БУДІВНИЦТВА

# Постанова ВП ВС від 20.03.2019

## № 761/20612/15-ц (14-39цс19) (1/4):

- На обґрунтування своїх вимог позивачка посилялась на те, що між нею та ТОВ (яке на даний час припинило свою діяльність) укладено **договір пайової участі у фінансуванні будівництва**, за умовами якого сторони домовились про спільну діяльність щодо пайової участі в будівництві багатоквартирного житлового будинку.
- На виконання умов вказаного договору **позивачка сплатила повну вартість паю** у розмірі 510 тис. доларів США, внесеного на зведення нежитлового приміщення цокольного поверху багатоквартирного житлового будинку.
- **Відповідач**, порушив взяті на себе зобов'язання щодо будівництва об'єкта в передбачені договором строки, остаточно **припинив будівництво** на спірному об'єкті, чим порушив права позивача.

# Постанова ВП ВС від 20.03.2019

## № 761/20612/15-ц (14-39цс19) (2/4):

- За змістом положень статей **15, 16** ЦК України кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання. **Одним зі способів захисту особистих немайнових або майнових прав та інтересів, з якими особа має право звернутися до суду, є визнання права.**
- Відповідно до статті 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.
- Згідно з частиною другою статті **331** ЦК України, **право власності на новостворене нерухоме майно** (житлові будинки, споруди, тощо) виникає з моменту завершення будівництва. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає **з моменту державної реєстрації.**

# Постанова ВП ВС від 20.03.2019

№ 761/20612/15-ц (14-39цс19) (3/4):

- За положеннями пункту 2 Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України № 461 від 13 квітня 2011 року, прийняття в експлуатацію об'єктів, що належать до I-III категорії складності, та об'єктів, будівництво яких здійснено на підставі будівельного паспорта, проводиться шляхом реєстрації Державною архітектурно-будівельною інспекцією України та її територіальними органами поданої замовником декларації про готовність об'єкта до експлуатації.
- Захист майнових прав здійснюється у порядку, визначеному законодавством, а якщо такий спеціальний порядок не визначений, захист майнового права здійснюється на загальних підставах цивільного законодавства.

# Постанова ВП ВС від 20.03.2019 № 761/20612/15-ц (14-39цс19) (4/4):

- Згідно статті **526** ЦК України, зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог - відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться.
- За правилом статті **527** ЦК України, боржник зобов'язаний виконати свій обов'язок, а кредитор - прийняти виконання особисто, якщо інше не встановлено договором або законом, не впливає із суті зобов'язання чи звичаїв ділового обороту.
- Згідно статті **530** ЦК України, якщо у зобов'язанні встановлений строк (термін) його виконання, то воно підлягає виконанню у цей строк (термін).
- Встановивши під час розгляду справи, що **позивачка повністю сплатила вартість пайового внеску за нерухоме майно**, а також ту обставину, що **введення об'єкта будівництва в експлуатацію не відбулось** у встановлені договором строки, ТОВ **припинило діяльність**, що ставить під сумнів можливість виконання ним своїх зобов'язань за договором, **суди дійшли висновку про визнання майнових прав за позивачкою на об'єкт інвестування**.

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

# Постанова ВП ВС від 14.11.2018 по справі № 183/1617/16 (14-208цс18) (1/6):

- Власник має право **витребувати** своє майно від особи, яка незаконно, **без відповідної правової підстави** заволоділа ним (стаття **387** ЦК України).
- Натомість, 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).



# Постанова ВП ВС від 14.11.2018 по справі № 183/1617/16 (14-208цс18) (2/6):

- Суд першої інстанції, з яким погодився апеляційний суд, встановив, що **земельна ділянка вибула з володіння власника поза його волею**, а **ОСОБА\_3 є добросовісним набувачем**, яка набула земельну ділянку на підставі оскарженого рішення.
- Останнє сільська рада прийняла, керуючись статтею 40, пунктом «б» частини першої статті 81, статтями **118 і 121** ЗК України, що передбачають безоплатне набуття громадянами права власності на земельні ділянки.
- Відтак, ОДА згідно з частиною третьою статті **388** ЦК України **має право на витребування від ОСОБА\_3 земельної ділянки, яка вибула з володіння держави поза її волею та була набута у порядку безоплатної приватизації від сільської ради, що не мала права відчужувати цю ділянку.**
- Повернення у державну власність земельної ділянки, незаконно відчуженої фізичній особі органом місцевого самоврядування **переслідує легітимну мету** контролю за використанням майна відповідно до загальних інтересів у тому, щоби таке використання відбувалося за цільовим призначенням. Важливість цих інтересів зумовлюється, зокрема, особливим статусом земельної ділянки - належністю її до земель лісогосподарського призначення.

# Постанова ВП ВС від 14.11.2018 по справі № 183/1617/16 (14-208цс18) (3/6):

- В силу об'єктивних, видимих природних властивостей земельної ділянки, ОСОБА\_3, проявивши **розумну обачність**, могла та повинна була знати про те, що ця ділянка належить до земель лісогосподарського призначення (див. близькі за змістом висновки, висловлені у постановках Великої Палати Верховного Суду від 15 травня 2018 року у справі № 372/2180/15-ц, від 22 травня 2018 року у справі № 469/1203/15-ц і від 30 травня 2018 року у справі № 469/1393/16-ц).
- ОСОБА\_3 судові засідання у судах першої й апеляційної інстанцій не відвідувала, проти позову не заперечувала, **про застосування позовної давності не заявляла**. У суді першої інстанції подала письмову заяву про розгляд справи за її відсутності, покладаючись на розсуд суду. Зазначила, що жодних документів стосовно земельної ділянки не має, нею не користується, а для розпорядження цією ділянкою після її набуття видала довіреність ОСОБА\_14, якому передала державний акт і адреси проживання якого не знає.
- Велика Палата Верховного Суду вважає, що **відсутність у ОСОБА\_3 інтересу у збереженні земельної ділянки у власності**, видання довіреності на розпорядження цією ділянкою особі, точної адреси місцезнаходження якої ОСОБА\_3 не знає, відсутність у неї заперечень проти позову та небажання брати участь у судових засіданнях характеризує певним чином ставлення ОСОБА\_3 до результату розгляду спору та свідчить про те, що витребування у неї земельної ділянки **не становитиме надмірний тягар**.

# Постанова ВП ВС від 14.11.2018 по справі № 183/1617/16 (14-208цс18) (4/6):

- З огляду на все викладене вище загальний інтерес у контролі за використанням земельної ділянки за цільовим призначенням для гарантування безпечності довкілля та непогіршення екологічної ситуації у цій справі переважає приватний інтерес ОСОБА\_3 у збереженні права на земельну ділянку.
- Крім того, з огляду на особливості принципів диспозитивності та змагальності у цивільному процесі України (згідно з якими сторони вільні у розпорядженні їхніми процесуальними правами, зокрема, і щодо подання зустрічного позову, а суд не має можливості розглянути не ініційовані сторонами питання) та враховуючи приписи частин третьої і четвертої статті 390 ЦК України, ОСОБА\_3 **не позбавлена можливості заявити до власника земельної ділянки позов про відшкодування необхідних витрат на утримання та збереження останньої, здійснених з часу, з якого власникові належить право на її повернення, а у разі здійснення поліпшень земельної ділянки, які не можуть бути відокремлені від неї без завдання їй шкоди, - позов про відшкодування здійснених витрат у сумі, на яку збільшилася вартість земельної ділянки.**
- Отже, Велика Палата Верховного Суду вважає, що **витребування земельної ділянки у ОСОБА\_3 не порушуватиме принцип пропорційності втручання у право мирного володіння майном.**

# Постанова ВП ВС від 14.11.2018 по справі № 183/1617/16 (14-208цс18) (5/6):

- 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).

# Постанова ВП ВС від 14.11.2018 по справі № 183/1617/16 (14-208цс18) (6/6):

- 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**.

Дякую за увагу!