

# Правові позиції Верховного Суду щодо захисту права власності

Тетяна Дроботова,  
Суддя, секретар судової палати Касаційного господарського суду  
у складі Верховного Суду

VII Міжнародний судово-правовий форум

м. Київ, 12 червня 2019 року

ВИЗНАННЯ ПРАВА НА ЧАСТКУ  
НОВОСТВОРЕНОГО ЗГІДНО З  
ІНВЕСТИЦІЙНИМ ДОГОВОРОМ  
НЕРУХОМОГО МАЙНА ЗА РАХУНОК  
ЗАЛУЧЕНИХ ІНВЕСТИЦІЙ ПОЗИВАЧА

# Постанова КГС ВС від 12.03.2019

## № 907/762/16:

- Статтею 7 ЗУ "Про інвестиційну діяльність" передбачено права суб'єктів інвестиційної діяльності та встановлено, що всі суб'єкти інвестиційної діяльності незалежно від форм власності та господарювання мають рівні права щодо здійснення інвестиційної діяльності, якщо інше не передбачено законодавчими актами України. Розміщення інвестицій у будь-яких об'єктах, крім тих, інвестування в які заборонено або обмежено цим Законом, іншими актами законодавства України, визнається невід'ємним правом інвестора і охороняється законом.
- Частиною 5 статті 7 ЗУ "Про інвестиційну діяльність" передбачено, що **інвестор має право володіти, користуватися і розпоряджатися об'єктами та результатами інвестицій**, включаючи реінвестиції та торговельні операції на території України, відповідно до законодавчих актів України.
- Суди попередніх інстанцій, посилаючись на положення статей **1130-1134** Цивільного кодексу України, **дійшли помилкового висновку, що інвестиційний договір від 07.05.2004 № 7 не містить істотних умов договору про спільну діяльність**, не установили правової природи спірних правовідносин в підстав їх виникнення, не з'ясували наявності підстав для застосування до спірних правовідносин положень ЗУ "Про інвестиційну діяльність", а отже не з'ясували і питання правового статусу позивача у спірних правовідносинах, а також **правомірності його вимог про визнання права на частку новоствореного згідно з інвестиційним договором нерухомого майна за рахунок залучених інвестицій позивача.**

ВИЗНАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ  
У РАЗІ ВТРАТИ ПРАВОВСТАНОВЛЮЮЧОГО  
ДОКУМЕНТА МОЖЛИВЕ ЛИШЕ У РАЗІ, ЯКЩО  
ВІДПОВІДАЧ СТАВИТЬ ПІД СУМНІВ  
НАЯВНІСТЬ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ПОЗИВАЧА

# Постанова КГС ВС від 13.05.2019 № 905/494/18:

- В разі втрати правовстановлюючого документа позивач звертається до суду, як правило, у зв'язку з **неможливістю реалізації ним свого права власності**. У таких випадках суб'єктивне право власності іншими особами не порушується, однак, **відповідачами в таких справах є особи, які не визнають належності на праві власності** майна позивачу у зв'язку з відсутністю у нього відповідного документа.
- У даній справі позивачем **не доведено того, що відповідач ставить під сумнів наявність права власності позивача** на спірне нерухоме майно (іпотека відповідача припинена, заборона відчуження скасована, будь-які інші обтяження відповідача відсутні), як і не доведено порушення, невизнання та/або оспорення його прав власника будь-якими іншими особами, що підтверджується тим, що відомості про спірний об'єкт нерухомого майна позивача внесено до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, тобто вказане нерухоме майно належить на праві власності позивачу.
- При цьому, обставини втрати та/або неможливості повернення відповідачем правовстановлюючих документів позивача також не можуть обґрунтовувати порушення прав позивача як власника спірного об'єкту нерухомості у даному спорі про визнання права власності, оскільки позивачем **не доведено, що останній не зміг реалізувати своє право на володіння, користування та/або розпорядження спірним об'єктом через відсутність зазначених документів**, зокрема, отримав відмову у вчиненні того чи іншого правочину або інші перешкоди у реалізації своїх прав.
- Враховуючи викладене, Верховний Суд погодився із висновком щодо відсутності підстав для задоволення позову про визнання права власності на підставі **ст. 392 ЦК України**.

ДО ЗАВЕРШЕННЯ БУДІВНИЦТВА ОСОБА  
ВВАЖАЄТЬСЯ ВЛАСНИКОМ МАТЕРІАЛІВ,  
ОБЛАДНАННЯ, ЯКІ БУЛИ ВИКОРИСТАНІ В  
ПРОЦЕСІ БУДІВНИЦТВА, У РАЗІ НАЯВНОСТІ  
ДОЗВІЛЬНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ НА БУДІВНИЦТВО,  
В ІНШОМУ Ж ВИПАДКУ ВЛАСНИК МОЖЕ  
ПРЕД'ЯВИТИ ПОЗОВ  
В ПОРЯДОКУ СТ. 392 ЦК

# Постанова КГС ВС від 21.03.2019 № 909/175/18:

- Звертаючись до суду з позовом про визнання права власності, позивач обґрунтовує свої вимоги з посиланням на **ч.3 ст. 331 ЦК України**, якою передбачено, що до завершення будівництва (створення майна) особа вважається власником матеріалів, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва (створення майна).
- При цьому суд погодився з тим, що до виникнення права власності на новозбудоване нерухоме майно право власності існує лише на матеріали, обладнання та інше майно, що було використано в процесі будівництва. Проте, зазначив, що **дана стаття регулює правовідносини сторін при наявності усієї дозвільної документації**, тобто документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, дозволу на виконання будівельних робіт, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва.
- Натомість, судом встановлено та не заперечувалось і самим позивачем, **спірне будівництво здійснювалося без отримання дозвільної документації**, відтак є самочинним, відповідно такі правовідносини регулюються **статтею 376 ЦК України**.
- 29. За змістом ст. **392 ЦК України** вбачається, що власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності.
- Тобто, **стаття 392 ЦК України, в якій йдеться про визнання права власності, не породжує, а підтверджує наявне в позивача право власності**, набуто раніше на законних підставах, у тому випадку, якщо відповідач не визнає, заперечує або оспорує наявне в позивача право власності, а також у разі втрати позивачем документа, який посвідчує його право власності.
- Проте, як встановили суди попередніх інстанцій, **районна рада не заперечувала права власності на вказані позивачем у позовній заяві матеріали** (товари), оскільки ніякого відношення до них не мала. Стверджувала, що жодних дій щодо обмеження такого права відповідачем не вчинялося. Між ТзОВ та районною радою відсутні правові стосунки, оскільки жодних правочинів між сторонами щодо розпорядження такими товарами (матеріалами) не уклалися.

ДО МОМЕНТУ ВВЕДЕННЯ МАЙНА В  
ЕКСПЛУАТАЦІЮ ТА РЕЄСТРАЦІЇ  
В УСТАНОВЛЕНОМУ ПОРЯДКУ НАБУТТЯ  
ЙОГО У ВЛАСНІСТЬ  
(В Т.Ч. СПІЛЬНУ ЧАСТКОВУ) НЕМОЖЛИВЕ,  
ОРЕНДАР МАЄ ПРАВО ЛИШЕ НА  
ВІДШКОДУВАННЯ ВАРТОСТІ ВИТРАТ НА  
ЗДІЙСНЕНІ ПОЛІПШЕННЯ



# Постанова КГС ВС від 13.03.2019 № 910/4032/18:

- ТОВ звернулося до облради з позовом про визнання права спільної часткової власності на об'єкт незавершеного будівництва автозаправної станції, з часткою спільної часткової власності в розмірі 92%.
- В обґрунтування позовних вимог позивач, з посиланням на приписи статей **328, 331, 778** Цивільного кодексу України та статті **23 ЗУ "Про оренду державного та комунального майна"**, стверджував, що внаслідок проведених ним під час дії договорів оренди з **дозволу орендодавця** робіт з реконструкції, об'єкт оренди був повністю перебудований, а **здійснені поліпшення призвели до створення нової речі**, яка якісно відрізняється від первісно переданого в оренду об'єкта (трьох блок-пунктів та приміщення операторної АЗС). Оскільки внаслідок проведеної реконструкції було створено якісно нову річ, позивач є співвласником орендованого ним майна в частці, що відповідає понесеним ним витратам.
- У даній справі судами встановлено, що **реконструкція орендованого майна позивачем не завершена, спірний об'єкт в експлуатацію не введений та не зареєстрований**, а отже **не набув статусу нерухомого майна, як об'єкта цивільного права**.
- Визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва, не прийнятого в експлуатацію, в судовому порядку нормами Цивільного кодексу України чи іншими нормативними актами не передбачено.
- Зазначений висновок міститься в постановках Верховного Суду України від 19.09.2011 у справі N 3-82гс11, від 27.05.2015 у справі №6-159цс15 та підтверджується практикою Верховного Суду, зокрема в постанові об'єднаної палати Касаційного господарського суду від 08.02.2019 у справі № 915/1344/17, постанові від 29.03.2018 у справі №909/935/15.
- Отже, у даному випадку **створення позивачем нової речі (новоствореного нерухомого майна), як результату поліпшення орендованого майна, не відбулося**, оскільки вказане майно не було введено в експлуатацію та зареєстроване у встановленому законом порядку, що **принципово виключає можливість набуття права спільної часткової власності на таке нерухоме майно на підставі частини 4 статті 778 ЦК України**.
- У цьому випадку позивач, як **орендар, має право тільки на відшкодування орендодавцем вартості витрат на здійснені за його згодою поліпшення майна**, які не можуть бути відокремлені від орендованої речі.

СВІДОЦТВО ПРО ПРАВО ВЛАСНОСТІ  
НЕ ПОРОДЖУЄ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА  
ВЛАСНОСТІ А ЛИШЕ ФІКСУЄ ФАКТ ЙОГО  
НАЯВНОСТІ

# Постанови КГС ВС від 27.06.2018 № 925/797/17, (подібні: від 10.04.2018 № 927/849/17, від 03.04.2018 № 917/927/17):

- У даному спорі правовою підставою для звернення до суду позивач вважав порушення його законного права та інтересу видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно № 46831475 від 03.11.2015.
- Видача свідоцтва про право власності передбачена **Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 №868** (в редакції видачі спірного свідоцтва), що 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, у пункті 24 якого встановлено, що у випадках, установлених законом, державний реєстратор органу державної реєстрації прав після прийняття рішення про державну реєстрацію права власності, відкриття відповідного розділу Державного реєстру прав та/або внесення записів до зазначеного Реєстру формує свідоцтво про право власності на нерухоме майно .
- Суть державної реєстрації прав – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, які вже мали місце на підставі рішень відповідних органів, договорів чи інших правовстановлюючих документів, шляхом внесення відповідних записів до Державного реєстру прав, а не безпосереднє створення таких фактів зазначеними записами.
- З огляду на вищевикладене, колегія суддів зазначає, що **свідоцтво про право власності є лише документом, яким оформлюється відповідне право, але не є правочином, на підставі якого це право виникає, змінюється чи припиняється, тобто, оскаржуване свідоцтво про право власності не породжує виникнення у відповідача відповідного права, а тільки фіксує факт його наявності.**
- У даному випадку, рішення міської ради та її виконавчого комітету, що стали підставами для видачі оскаржуваного свідоцтва про право власності та реєстрації речових прав на нерухоме майно, не скасовані та є чинними, що виключає можливість визнання його недійсним.

Дякую за увагу!