

Судовий порядок оскарження реєстраційних дій – правові позиції Верховного Суду

Юрій Чумак,
суддя Касаційного господарського суду
у складі Верховного Суду

м. Київ, 17 лютого 2021 року

Спiр про скасування рiшення про державну реєстрацiю речового права на нерухоме майно має розглядатись як спiр, пов'язаний з порушенням цивiльних прав позивача на нерухоме майно iншою особою, за якою зареєстроване аналогiчне право щодо того ж нерухомого майна.

Постанова КГС ВС від 21.01.2021 № 925/1222/19:

Спiр про скасування рiшення про державну реєстрацiю речового права на нерухоме майно має розглядатись як спiр, пов'язаний з порушенням цивiльних прав позивача на нерухоме майно iншою особою, за якою зареєстроване аналогiчне право щодо того ж нерухомого майна. Належним вiдповiдачем у такому спорi є особа, речове право на майно якої оспорюється та щодо якої здiйснено запис у Державному реєстрi речових прав на нерухоме майно. Участь у такому спорi реєстратора як сiввiдповiдача (якщо позивач вважає його винним у порушеннi своїх прав) не змiнює приватноправового характеру спору.

Спiр про скасування рiшення та/або запису про державну реєстрацiю речового права на нерухоме майно за iншою особою є цивiльно-правовим та залежно вiд суб'єктного складу має бути вирiшений за правилами цивiльного або господарського судочинства. Постанова ВП ВС вiд 04.12.2019 по справi № 823/588/16 (№ в ЄДРСР [86401165](#))

Державна реєстрація прав не є підставою набуття права власності, а є лише засвідченням державою вже набутого особою права власності, що унеможлиблює ототожнення факту набуття права власності з фактом його державної реєстрації.

Постанова ОП КГС ВС від 24.01.2020 № 910/10987/18:

- Відповідно до ч. 1 [ст. 328 ЦК України](#) право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів.
- П. 1 ч. 1 [ст. 27 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»](#) визначає, що державна реєстрація права власності та інших речових прав, крім державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, проводиться на підставі укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації, чи його дубліката.
- Згідно зі [ст. 2 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»](#) державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (державна реєстрація прав) - це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.
- За змістом наведеної норми **державна реєстрація прав не є підставою набуття права власності, а є лише засвідченням державою вже набутого особою права власності, що унеможливорює ототожнення факту набуття права власності з фактом його державної реєстрації.** При дослідженні судом обставин існування в особи права власності, необхідним є перш за все **встановлення підстави, на якій особа набула таке право, оскільки сама по собі державна реєстрація прав не є підставою виникнення права власності,** такої підстави закон не передбачає.

ВИНИКНЕННЯМ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ
ДІЛЯНКИ Є МОМЕНТ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ
ЦЬОГО РЕЧОВОГО ПРАВА

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності КГС ВС від 28.02.2020 № 913/169/18 (1/2):

- ✓ За загальним правилом, закріпленим у ст. 120 ЗК України і ч. 3 ст. 7 ЗУ "Про оренду землі", особа, яка набула право власності на будівлю чи споруду, набуває такі ж самі права на земельну ділянку, на яких вона належала попередньому власнику (землекористувачу) на час відчуження будівлі або споруди.
- ✓ У ст. 125 ЗК України передбачено, що право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають **з моменту державної реєстрації цих прав.**
- ✓ Частиною 5 ст. 6 ЗУ "Про оренду землі" визначено, що **право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації** відповідно до закону.
- ✓ Згідно з п. 2 ч. 1 ст. 4 ЗУ "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" (в редакції, чинній з 01.01.2014 до 01.01.2016) **обов'язковій державній реєстрації підлягають**, зокрема, **право постійного користування та право оренди земельної ділянки.**

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності КГС ВС від 28.02.2020 № 913/169/18 (2/2):

- ✓ Судами попередніх інстанцій не встановлено і матеріали справи не містять доказів державної реєстрації права оренди як речового права (ст. 126 ЗК України, ч. 5 ст. 6 ЗУ "Про оренду землі") на спірну земельну ділянку попереднім землекористувачем – (продавцем будівлі) саме на момент укладення договору купівлі-продажу (схожу правову позицію викладено у постанові Великої Палати Верховного Суду від 20.11.2018 у справі № 922/3412/17).
- ✓ Тобто, в силу імперативних вимог ст. 125 ЗК України від однієї особи до іншої особи за правилами ст. 120 цього Кодексу та ч. 3 ст. 7 ЗУ "Про оренду землі" **не може перейти право оренди земельної ділянки, яке у попереднього землекористувача ще не виникло станом на час відчуження ним будівель, розташованих на цій земельній ділянці, незалежно від дати укладення договору оренди земельної ділянки, оскільки виникненням права оренди є момент державної реєстрації цього речового права**, а не дата укладення договору оренди.

МОМЕНТОМ УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ
ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ Є САМЕ ЙОГО ДЕРЖАВНА
РЕЄСТРАЦІЯ,
ЯКЩО СТОРОНИ ДОГОВОРУ
НЕ ПЕРЕДБАЧИЛИ У ДОГОВОРІ ІНШЕ

Постанова ВП ВС від 15.01.2020

№ 322/1178/17(1/3):

- ✓ Момент укладення договору передбачений у **ст. 640 ЦК** України і пов'язується з досягненням сторонами згоди з усіх його істотних умов та дотриманням певних вимог, якими є передання майна або вчинення іншої дії, нотаріальне посвідчення договору або його державна реєстрація, якщо таке передбачено актами цивільного законодавства.
- ✓ У спеціальному **Законі № 161-XIV** вказано, що договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації (**ст. 18**).
- ✓ Можна зробити висновок, що **сторони в договорі оренди землі мали право зазначати про момент початку перебігу** та припинення дії вказаного договору, оскільки такі права прямо передбачені принципами та закріплені загальними нормами цивільного законодавства.
- ✓ Разом з тим якщо сторони не вказали про час (термін, календарну дату, подію) початку перебігу та закінчення строку договору, діють загальні правила, передбачені **спеціальним Законом № 161-XIV**, який прямо встановлював, що договір оренди земельної ділянки набирає чинності **після його державної реєстрації**.

Постанова ВП ВС від 15.01.2020 № 322/1178/17(2/3):

- ✓ Отже, **для визначення початку перебігу та закінчення строку дії саме цього договору має значення не момент його підписання, а момент вчинення реєстраційних дій**, тобто внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень як єдиної державної інформаційної системи, яка містить відомості про речові права на нерухоме майно, їх обтяження, суб'єктів речових прав, технічні характеристики об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд тощо), кадастровий план земельної ділянки, а також відомості про правочини, вчинені щодо таких об'єктів нерухомого майна, з якими закон пов'язує набрання чинності договору, а саме можливість реалізації сторонами своїх суб'єктивних прав та обов'язків.
- ✓ Такі висновки щодо набрання чинності договором оренди земельної ділянки зроблено у постанові Верховного Суду України від 13.06.2016 у справі № 570/3056/15-ц (провадження № 6-643цс16), у мотивувальній частині якої міститься роз'яснення аналогічного розуміння правового висновку, викладеного Верховним Судом України у постанові від 19.02.2014 у справі № 0426/14068/2012 (провадження № 6-162цс13).

Постанова ВП ВС від 15.01.2020

№ 322/1178/17(3/3):

- ✓ Метою укладення будь-якого цивільного правочину є отримання певних правових наслідків через реалізацію сторонами своїх суб'єктивних прав та обов'язків. Правочин, укладений без наміру створення правових наслідків, які ним обумовлені, є фіктивним.
- ✓ Разом з тим **реалізувати свої суб'єктивні права та обов'язки сторони договору оренди земельної ділянки можуть лише після державної реєстрації** такого договору.
- ✓ Велика Палата Верховного Суду бере до уваги, що відповідно **до ч. 3 ст. 640 ЦК** України, у редакції, яка була чинною як на час укладення договору оренди земельної ділянки, так і на момент його державної реєстрації, визначено момент, коли договір, який підлягав державній реєстрації, є укладеним, а саме: договір, який підлягає нотаріальному посвідченню або державній реєстрації, є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення або державної реєстрації, а в разі необхідності і нотаріального посвідчення, і державної реєстрації - з моменту державної реєстрації.
- ✓ Оскільки моменти укладення договору та набрання ним чинності збігаються (**ч. 2 ст. 631 ЦК** України), то **моментом укладення договору оренди земельної ділянки** на час дії зазначеної редакції **ч. 3 ст. 640 ЦК** України є саме його державна реєстрація, якщо сторони договору не передбачили у договорі інше, відповідно до **ч. 3 ст. 631 ЦК** України.

НАВІТЬ ЯКЩО БУДЕ ВСТАНОВЛЕНО, ЩО СУБ'ЄКТ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ ДОТРИМАВСЯ ЗАКОНОДАВСТВА ПРИ ВНЕСЕННІ ЗАПИСУ ПРО ПРОВЕДЕНУ ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ ПРАВА ЗА ІНШОЮ ОСОБОЮ, ЦЕ НЕ Є ПЕРЕШКОДОЮ ДЛЯ ЗАДОВОЛЕННЯ ПОЗОВУ ЩОДО СКАСУВАННЯ ЦЬОГО ЗАПИСУ, ЯКЩО НАЯВНІСТЬ ТАКОГО ЗАПИСУ ПОРУШУЄ ПРАВА ЧИ ОХОРОНЮВАНІ ЗАКОНОМ ІНТЕРЕСИ ПОЗИВАЧА

Постанова КГС ВС від 11.02.2020 № 915/572/17:

- Державний реєстр прав на нерухоме майно містить записи про зареєстровані речові права на нерухоме майно, об'єкти незавершеного будівництва, їх обтяження, про об'єкти та суб'єктів цих прав, відомості та електронні копії документів, поданих у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав на нерухоме майно у процесі проведення таких реєстраційних (ч. 1 ст. 12 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень").
- Разом з тим державній реєстрації підлягає заявлене право, державна реєстрація якого здійснюється суб'єктом державної реєстрації прав не за власною ініціативою, а на підставах, установлених законом, зокрема за заявою про державну реєстрацію прав, поданою особою, за якою здійснюється реєстрація права. Тобто відносини у сфері державної реєстрації речового права виникають саме між суб'єктом звернення за такою послугою та суб'єктом, уповноваженим здійснювати відповідні реєстраційні дії.
- При цьому навіть якщо буде встановлено, що суб'єкт державної реєстрації прав дотримався законодавства при внесенні запису про проведену державну реєстрацію права за іншою особою, це не є перешкодою для задоволення позову щодо скасування цього запису, якщо наявність такого запису порушує права чи охоронювані законом інтереси позивача.

Ухвалення судових рішень
пов'язаних з питаннями
державної реєстрації
обов'язково має
супроводжуватися одночасним
визнанням, зміною чи
припиненням цим рішенням
речових прав, обтяжень
речових прав

Постанова КГС ВС від 23.06.2020 № 922/2589/19 :

Належний спосіб захисту, виходячи із застосування спеціальної норми права, повинен забезпечити ефективне використання цієї норми у її практичному застосуванні – гарантувати особі спосіб відновлення порушеного права або можливість отримання нею відповідного відшкодування.

Отже, засіб юридичного захисту має бути ефективним, як на практиці, так і за законом. У рішенні від 31.07.2003 у справі "Дорани проти Ірландії" Європейський суд з прав людини зазначив, що поняття "ефективний засіб" передбачає не лише запобігання порушенню або припиненню порушення, а так само встановлення механізму відновлення, поновлення порушеного права. Таким чином, обов'язковим є практичне застосування ефективного механізму захисту. Протилежний підхід суперечитиме принципу верховенства права.

Як правило, суб'єкт порушеного права може скористатися не будь-яким, а цілком конкретним способом захисту свого права (пункт 5.6 постанови Великої Палати Верховного Суду від 22.08.2018 у справі № 925/1265/16).

43. Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству", який набрав чинності з 16.01.2020, статтю 26 Закону України № 1952 викладено у новій редакції.

Так, відповідно до пунктів 1, 2, 3 частини 3 статті 26 Закону України № 1952 (в редакції, чинній з 16.01.2020) відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, не підлягають скасуванню та/або вилученню. У разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення чи у випадку, передбаченому підпунктом "а" пункту 2 частини 6 статті 37 цього Закону, а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, державний реєстратор чи посадова особа Міністерства юстиції України (у випадку, передбаченому підпунктом "а" пункту 2 частини 6 статті 37 цього Закону) проводить державну реєстрацію набуття, зміни чи припинення речових прав відповідно до цього Закону. Ухвалення судом рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, а також скасування державної реєстрації прав допускається виключно з одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав).

Зміст зазначеної правової норми переконливо свідчить про те, що, на відміну від частини 2 статті 26 Закону України № 1952 у попередній редакції, яка передбачала такі способи судового захисту порушених прав як скасування записів про проведену державну реєстрацію прав та скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, чинна редакція встановлює такі способи судового захисту порушених прав та інтересів особи:

- 1) судові рішення про **скасування рішення** державного реєстратора про державну реєстрацію прав;
- 2) судові рішення про визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав;
- 3) судові рішення про скасування державної реєстрації прав.

При цьому з метою ефективного захисту порушених прав законодавець уточнив, що ухвалення зазначених судових рішень **обов'язково має супроводжуватися одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав).**

Дякую за увагу!