



Верховний
Суд

Способи захисту в окремих категоріях справ

Дмитро Гудима

суддя Великої Палати Верховного Суду,
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент юридичного факультету
Львівського національного університету імені Івана Франка

Онлайн-семінар суддів Касаційного цивільного суду із суддями місцевих та апеляційних судів, ВАКС: «Проблемні питання правозастосування у цивільних справах», м. Київ, 10.03.23

План

- ✓ Львівський апеляційний суд – питання з розділу «Способи захисту, які застосовуються судом» - слайди 3-19
- ✓ Хмельницький апеляційний суд – питання 6, 7 – слайди 20-24
- ✓ Житомирський апеляційний суд – питання 2 – слайди 25-34
- ✓ Миколаївський апеляційний суд – питання 6 – слайди 35-54
- ✓ Закарпатський апеляційний суд – питання II, III – слайди 55-99
- ✓ Рівненський апеляційний суд – питання 5 – слайди 100-104
- ✓ Черкаський апеляційний суд – питання 8.7, 8.8 – слайди 105-123

Львівський апеляційний суд

Фабула. Питання

- ✓ *Який належний та ефективний спосіб захисту переможця електронного аукціону (покупця) у разі визнання недійсним договору, укладеного за результатами проведення такого аукціону, щодо повернення сплачених ним коштів за придбане майно. Пред'явлення кондикційного позову (стаття 1212 ЦК України), чи позову про застосування наслідків недійсності правочину (стаття 216 ЦК України), чи позову про відшкодування збитків, на підставі положень статті 661 ЦК України?*
- ✓ *Який належний склад відповідачів в таких спорах?*

Фабула. Питання (продовження)

- ✓ Чи можуть бути застосовані положення статті 625 ЦК України під час вирішення спорів такої категорії, якщо так, то з якого часу у позивача виникає право нараховувати суми, визначені цією статтею Кодексу?
- ✓ Виникає питання, яка сума підлягає поверненню покупцю, чи тільки сплачена ним сума, чи сума більша, яку позивач вважає завданими йому збитками в розумінні статті 22 ЦК України (від знецінення коштів, сплачених ним в минулому, неможливістю використання придбаним майном тощо)?

Деякі проблеми та коментарі

- ✓ Двостороння реституція за статтею 216 ЦК України незастосовна, якщо тільки одна сторона повертається у попереднє становище. У такому разі застосовні приписи статті 1212 ЦК України. Приписи статті 661 на повернення грошей за договором не поширюються.
- ✓ Відповідачем за вимогою про стягнення коштів на підставі приписів статті 1212 ЦК України має бути учасник цивільних відносин, який безпосередньо та безпідставно збагатився за рахунок позивача (продавець).
- ✓ Приписи статті 625 ЦК України застосовні до відповідальності за порушення будь-якого грошового зобов'язання, зокрема і того, що випливає з відносин безпідставного збагачення.
- ✓ У разі визнання правочину недійсним стягнення передбачених статтею 625 ЦК України коштів відбувається, починаючи з часу набрання законної сили рішенням суду про таке визнання.
- ✓ У разі завдання покупцеві збитків він має право також на їхнє відшкодування (на підставі статті 661 ЦК України – за визначених у ній умов).

Судова практика

Рішення ЄСПЛ, 11.06.20, “МПП «Фортеця» проти України”, заява №68946/10

- ✓ 9. ... підприємство-заявник звернулося з позовом до місцевого ВДВС України про повернення сплаченої ... суми. Воно посилалося на статті 661 та 1212 ЦК України...
- ✓ 14. ... ВГС України залишив без змін рішення судів нижчих інстанцій. Він зазначив, що підприємство-заявник помилково послалося на статті 661 та 1212 ЦК України, стверджуючи про невиконання ДВС України своїх договірних зобов'язань, тоді як завдана шкода була пов'язана з позадоговірними зобов'язаннями.
- ✓ 40. Неповорнення ДВС України коштів ..., сплачених підприємством-заявником на прилюдних торгах, після визнання останніх недійсними становить втручання, яке слід розглядати у контексті загального правила, наведеного в першому реченні першого абзацу ст.1 Першого протоколу до Конвенції.

Рішення ЄСПЛ, 11.06.20, “МПП «Фортеця» проти України”, заява №68946/10

- ✓ 42. Навіть припустивши, що оскаржуване втручання було передбачене законом і переслідувало мету, яка відповідала суспільному інтересу, воно в будь-якому випадку не відповідало вимозі пропорційності...
- ✓ 43. У контексті *скасування помилково наданого права власності принцип належного урядування може не лише покласти на органи влади обов'язок діяти невідкладно при виправленні своєї помилки...*, але й може також *вимагати виплати колишньому добросовісному власнику належної компенсації або іншого виду відповідного відшкодування...*
- ✓ 44. ... суди залишили без задоволення позов підприємства-заявника про повернення коштів, сплачених за недійсним договором купівлі-продажу. ...підприємство-заявник втратило право власності на майно з вини Державної виконавчої служби України... Однак компенсація виплачена не була. Самого цього фактору достатньо для встановлення Судом, що на підприємство-заявника було покладено непропорційний тягар.

Постанова ВС КЦС, 27.11.19, справа №396/29/17 (провадження №61-29467св18), № в реєстрі 86400669

- ✓ Системне тлумачення абзацу 1 частини першої статті 216 ЦК України та пункту 1 частини третьої статті 1212 ЦК України свідчить, що:
 - (а) законодавець не передбачив можливість здійснення односторонньої реституції;
 - (б) правила абзацу 1 частини першої статті 216 ЦК України застосовуються тоді, коли відбувається саме двостороння реституція;
 - (в) ... коли тільки одна із сторін недійсного правочину здійснила його виконання, то для повернення виконаного підлягають застосуванню положення глави 83 ЦК України.
- ✓ Встановивши, що договір купівлі-продажу нежитлової будівлі ... не був нотаріально посвідчений, апеляційний суд зробив висновок про стягнення ... коштів ... на підставі статті 216 ЦК України. Проте апеляційний суд неправильно застосував абзац 1 частини першої статті 216 ЦК України, оскільки кошти слід стягувати згідно статті 1212 ЦК України...

Постанова ВС КЦС, 03.11.21, справа №334/4600/15 (провадження №61-1045св20), № в реєстрі 101028935

- ✓ В постанові ВС у складі колегії суддів Третьої судової палати КЦС від 14.07.21 у справі №161/2823/19 (провадження №61-6515св20) вказано, що «у разі прийняття судового рішення про скасування (визнання недійсними) прилюдних торгів за позовом учасника таких торгів, у сторін договору купівлі-продажу, оформленого за результатами прилюдних торгів, виникають права та обов'язки щодо повернення всього, що вони одержали на виконання договору, а саме: у покупця – повернути придбане майно, у продавця – повернути отримані від покупця кошти.

Постанова ВС КЦС, 03.11.21, справа №334/4600/15 (провадження №61-1045св20), № в реєстрі 101028935

- ✓ За змістом частин першої та другої статті 216 ЦК України правовими наслідками недійсності правочину є реституція та відшкодування збитків (додатковий наслідок). Правила статті 216 ЦК України застосовується виключно до сторін правочину. [...] Встановивши, що при реалізації квартири на електронних торгах ... відділ ДВС ... виступав від свого імені як продавець, і за рішенням суду такі електронні торги визнані недійсними, суди попередніх інстанцій дійшли правильного висновку про те, що сплачена позивачем сума коштів за недійсним правочином підлягає стягненню на її користь саме з виконавчої служби ... [...]. З огляду на викладене, оскільки за встановленими в цій справі обставинами державна виконавча служба виступала від свого імені як продавець, то саме на неї покладається обов'язок повернути позивачу оплачену загальну вартість придбаного на прилюдних торгах майна ... незалежно від того, як ці кошти в подальшому були розподілені».

Постанова ВП ВС, 07.07.20, справа №438/610/14-ц (провадження №14-577цс19), № в реєстрі 91466482

- ✓ 56. ... застосування у ситуації позивача двосторонньої реституції за наслідками визнання недійсними прилюдних торгів є неможливим з огляду на те, що у випадку примусового продажу майна боржник (власник майна) не є стороною договору купівлі-продажу (частина перша статті 658 ЦК України): продавцями майна є державна виконавча служба й організатор прилюдних торгів, а покупцем - переможець прилюдних торгів. Вказане виключає можливість застосування боржником (власником майна) правових наслідків недійсності правочину, передбачених абзацом другим частини першої статті 216 ЦК України.

Постанова ВС КГС, 12.06.20, справа №906/775/17, № в реєстрі 89966404

- ✓ 1. ... ТОВ звернулося до ... суду ... з позовом до Держави України в особі ... ГТУЮ ... про стягнення ... основна сума збитків (загальна вартість майна), ... збитки завдані внаслідок інфляційного знецінення коштів, ... збитки, пов'язані з упущеною вигодою (дохід, який позивач міг би реально одержати за звичайних обставин при збереженні коштів на діючому рахунку в банку).
- ✓ 111. Вирішуючи питання про те, хто є продавцем за укладеним за результатами торгів договором, необхідно виходити з умов відповідного договору, що укладається між органом ... ДВС та спеціалізованою організацією.
- ✓ 130. Апеляційним ... судом ... встановлено, що позивач як переможець прилюдних торгів сплатив спеціалізованій організації ... загальну вартість придбаного майна, яка після визнання торгів недійсними та вилучення у позивача майна останньому не була повернута.

Постанова ВС КГС, 12.06.20, справа №906/775/17, № в реєстрі 89966404

- ✓112. У разі якщо на підставі укладеного спеціалізованою організацією з відділом ДВС договору ця організація під час укладення на торгах договору виступає представником відділу ДВС, то стороною такого договору, а відтак і продавцем, є ДВС. Якщо ж спеціалізована організація виступає на торгах від власного імені на підставі укладеного з відділом ДВС договору, який за своїм змістом є договором комісії, то стороною такого договору, а відтак і продавцем, є спеціалізована організація. Зазначена правова позиція викладена у постанові Верховного Суду України від 18.11.2015 у справі № 6-1884цс15, згодом неодноразово підтримана Верховним Судом у постановах від 23.01.2018 у справі № 487/7131/15-ц, від 12.09.2018 у справі № 154/948/16, від 29.05.2019 у справі № 757/42443/16-ц, від 18.09.2019 у справі № 686/9405/15.

Постанова ВС КГС, 12.06.20, справа №906/775/17, № в реєстрі 89966404

- ✓118. Встановивши, що між ВДВС ... та СДП "Укрспец`юст" ... виникли договірні зобов`язання за договором, згідно якого орган ДВС є продавцем майна, суд апеляційної інстанції дійшов обґрунтованого висновку про те, що відповідальною перед позивачем за понесені ним витрати з оплати витребуваного у нього майна, яке було придбано на аукціоні, є держава в особі відповідача.
- ✓136. Відповідно до ч.1 ст.170 ЦК України держава набуває і здійснює цивільні права та обов`язки через органи державної влади у межах їхньої компетенції, встановленої законом.
- ✓137. ... у цій справі відповідачем є держава, яка бере участь у справі через відповідні органи державної влади, у даному випадку ГТУЮ...

Постанова ВС КЦС, 03.11.21, справа №334/4600/15 (провадження №61-1045св20), № в реєстрі 101028935

- ✓ За змістом ч.1 та 2 ст.216 ЦК України правовими наслідками недійсності правочину є реституція та відшкодування збитків (додатковий наслідок). Правила ст.216 ЦК України застосовується виключно до сторін правочину. [...] Встановивши, що при реалізації квартири на електронних торгах Перший відділ ДВС ... виступав від свого імені як продавець і за рішенням суду такі електронні торги визнані недійсними, суди попередніх інстанцій дійшли правильного висновку про те, що сплачена позивачем сума коштів за недійсним правочином підлягає стягненню на її користь саме з виконавчої служби (в межах заявлених нею вимог до вказаного відповідача). [...] ... оскільки за встановленими в цій справі обставинами *ДВС виступала від свого імені як продавець, то саме на неї покладається обов'язок повернути позивачу оплачену загальну вартість придбаного на прилюдних торгах майна ..., незалежно від того, як ці кошти в подальшому були розподілені».*

Постанова ВС КЦС, 03.11.21, справа №334/4600/15 (провадження №61-1045св20), № в реєстрі 101028935

- ✓ У постанові ВС у складі колегії суддів Третьої судової палати КЦС від 24.02.21 у справі №285/3523/18 (провадження №61-19213св19) вказано, що «суд апеляційної інстанції дійшов правильного висновку про те, що у даному випадку продавцем арештованого майна виступає орган державної виконавчої служби, який цього не заперечував, й **та обставина, що після реалізації цього майна кошти були перераховані на рахунок стягувача, не позбавляє виконавчу службу статусу продавця у спірних правовідносинах, дотримання передбачених законодавством умов і порядку проведення прилюдних торгів є обов'язковою умовою правомірності цього правочину та у разі визнання прилюдних торгів недійсними сторони договору повертаються у первісний стан шляхом реституції, а тому з виконавчої служби на користь позивача підлягають стягненню грошові кошти, сплачені нею за придбане майно».**

Постанова ВП ВС, 11.04.18, справа №758/1303/15-ц (провадження №14-68цс18), № в реєстрі 73469624

- ✓ 17. Стаття 625 ЦК України розміщена у розділі I «Загальні положення про зобов'язання» книги 5 ЦК України. У цій статті визначені загальні правила відповідальності за порушення будь-якого грошового зобов'язання. Тобто, дія цієї статті поширюється на всі види грошових зобов'язань, якщо інше не передбачено договором або спеціальними нормами закону, що регулює, зокрема, окремі види зобов'язань.
- ✓ 18. За змістом статей 524, 533-535 і 625 ЦК України грошовим є зобов'язання, виражене у грошових одиницях (національній валюті України чи у грошовому еквіваленті зобов'язання, вираженого в іноземній валюті), що передбачає обов'язок боржника сплатити гроші на користь кредитора, який має право вимагати від боржника виконання цього обов'язку. Тобто, грошовим є будь-яке зобов'язання, в якому праву кредитора вимагати від боржника виконання певних дій кореспондує обов'язок боржника сплатити гроші на користь кредитора.

Постанова ВС КЦС, 11.08.21, справа №344/2483/18 (провадження №61-14496св19), № в реєстрі 99037677

- ✓ ... звертаючись до суду з позовом, ... зазначав, що з ТОВ... підлягають стягненню ... інфляційні втрати та три проценти річних від простроченої суми за період з моменту ... вчинення [правочину] ... до моменту ... повернення, оскільки договір вважається недійсним з моменту його вчинення, а не з моменту ухвалення судом рішення про визнання його недійсним;
- ✓ ... договір ... був правомірним до моменту визнання його судом недійсним, у ТОВ ... виник обов'язок з повернення коштів ... з моменту набрання законної сили рішенням суду про визнання правочину недійсним.
- ✓ ... правильними є висновки апеляційного суду про відмову в задоволенні позовних вимог про стягнення інфляційних втрат та 3% річних за прострочення виконання грошового зобов'язання за період до ... [дати ухвалення рішення суду про визнання недійсним договору, яке тоді ж набрало законної сили] .

Постанова ВП ВС, 07.11.18, справа №488/5027/14-ц (провадження №14-256цс18), № в реєстрі 81842003

- ✓ 93. Велика Палата Верховного Суду також погоджується з висновком апеляційного суду про те, що [особа], із власності якого витребується земельна ділянка, не позбавлений можливості відновити своє право, пред'явивши вимогу до [особи], в якій він придбав цю ділянку, про відшкодування збитків на підставі статті 661 ЦК України. Відповідно до частини першої цієї статті у разі вилучення за рішенням суду товару у покупця на користь третьої особи на підставах, що виникли до продажу товару, продавець має відшкодувати покупцеві завдані йому збитки, якщо покупець не знав або не міг знати про наявність цих підстав. ... Вказане відповідає висновку Верховного Суду України, викладеному у постанові від 16.12.15 у справі №6-2510цс15.

Хмельницький апеляційний суд

Фабула. Питання

- ✓ *За рішенням суду визнано недійсними прилюдні торги з реалізації майна, переданого на реалізацію органами ДВС, тому покупець, який придбав майно з торгів на підставі судового рішення, стягнув сплачені кошти з органу ДВС. В свою чергу, орган ДВС подав позов про стягнення цих коштів з банку (якому відступлено право вимоги) солідарно із боржником (якому прощено частину боргу банком), оскільки ДВС дані кошти після проведення торгів перерахувала банку, в якому був борг, а даний банк відступив право вимоги іншому банку.*
- ✓ *Чи підлягають застосуванню при вирішенні даного спору норми ст. 1212 ЦК України, та хто є належним відповідачем у такій справі (окремо банк чи боржник або банк і боржник разом)?*

Деякі проблеми та коментарі

- ✓ Відповідачем за вимогою про стягнення коштів на підставі приписів статті 1212 ЦК України має бути учасник цивільних відносин, який безпосередньо та безпідставно збагатився за рахунок позивача.
- ✓ За змістом фабули кошти від органу ДВС отримав первісний, а не новий кредитор. Отже, саме **первісний кредитор** безпідставно збагатився за рахунок органу ДВС.
- ✓ **Новий кредитор** набув від первісного право вимоги до боржника про стягнення залишку боргу, а не кошти, які отримав первісний кредитор від органу ДВС.
- ✓ **Боржник** від органу ДВС нічого не набував. Тому немає підстав вважати, що він безпідставно збагатився за рахунок органу ДВС (частину боргу боржникові пробачив саме первісний кредитор).

Хмельницький апеляційний суд

Фабула. Питання

- ✓ *Чи є належним та ефективним способом захисту порушеного права позов особи до власника чи користувача житлом про втрату права на житло у період воєнного стану, враховуючи, що відповідач визнав позов і фактично можна дійти висновку про відсутність спору між сторонами з цього приводу?*

Деякі проблеми та коментарі

- ✓ Наскільки можна зрозуміти, у питанні мова йде про 2 варіанти спору: спір із власником житла та спір із користувачем останнього. Не зовсім зрозуміло, в якій якості діє позивач, якщо відповідачем є власник житла. Ймовірно, у такому разі мова може йти про спір щодо вселення у житло користувача, виселеного власником через втрату права користування житлом. Але про такий спосіб захисту у питанні немає згадки.
- ✓ **Визнання позову не є безумовною ознакою порушення прав або інтересів** позивача та необхідності їхнього захисту шляхом задоволення позову. Якщо права чи інтереси позивача відповідач не порушив, то визнання останнім позову не зумовлює необхідність задоволення позову.
- ✓ **Визнання позову не означає відсутність спору.** Останній може і далі існувати після такого визнання і аж до моменту, поки відповідач не усуне причини, які стали підставою звернення позивача до суду.
- ✓ На відсутність спору можуть вказувати, наприклад, такі факти: (а) відповідач-власник вселить у житло незаконно виселеного позивача-користувача; (б) відповідач-користувач виселиться із житла, яке, за твердженням позивача, він неправомірно займає.

Стаття 206 ЦПК України. Відмова позивача від позову, визнання позову відповідачем

- ✓ 4. У разі визнання відповідачем позову суд за наявності для того законних підстав ухвалює рішення про задоволення позову. Якщо визнання відповідачем позову суперечить закону або порушує права, свободи чи інтереси інших осіб, суд постановляє ухвалу про відмову у прийнятті визнання відповідачем позову і продовжує судовий розгляд.

Судова практика

Постанова ВС КЦС, 09.09.2020, справа №572/2515/15-ц (провадження №61-2251св22), № у реєстрі 91680453

- ✓ ... суди не вправі покласти в основу свого рішення лише факт визнання позову відповідачем, не дослідивши при цьому обставини справи. Тобто повинно мати місце не лише визнання позову, а й законні підстави для задоволення позову...

Житомирський апеляційний суд

Фабула. Питання

- ✓ Позивачу сільська рада надала дозвіл на виготовлення технічної документації на земельну ділянку. В подальшому затвердила технічну документацію і передала земельну ділянку у власність іншій особі.
- ✓ Оспорюється рішення сільської ради, державна реєстрація права власності, по ланцюгу договори купівлі-продажу земельної ділянки і також заявляється вимога про витребування ділянки від останнього власника на користь сільської ради.
- ✓ Раніше позивач цією ділянкою не користувався і ніякого відношення до неї не мав. Ні позивач, ні відповідач, якому надана земельна ділянка, не мають пільг на отримання земельних ділянок.
- ✓ Чи має позивач право або інтерес, які підлягають судовому захисту? Якщо так, то який належний спосіб захисту?

Деякі проблеми та коментарі

- ✓ У позивача немає жодного права, але є **інтерес у набутті права власності** на земельну ділянку. Цей інтерес, якщо він законний, можна захистити тільки за певних умов. Його захист не може спричиняти порушення прав добросовісного кінцевого набувача земельної ділянки.
- ✓ Бракує інформації про те, *для якої мети і коли саме рада виділила земельну ділянку*. Це потрібно для розуміння того, чи поширюється на спірні правовідносини частина друга статті 134 ЗК України про неможливість застосування конкурентних засад відчуження земельної ділянки.
- ✓ Якщо не поширюється, то **за умови конкуренції між декількома претендентами на одну і ту саму комунальну земельну ділянку її відчуження мало би відбуватися на конкурентних засадах**. Відчуження ділянки з уникненням застосування процедури земельних торгів є нікчемним.

Деякі проблеми та коментарі

- ✓ Відчуження земельної ділянки за відсутності для цього підстав на неконкурентних засадах дозволяє одному з претендентів, який не зміг реалізувати свій законний інтерес, **оскаржувати держреєстрацію права власності на відповідну ділянку за іншим претендентом (первинним набувачем)**.
- ✓ Ситуацію з ефективним способом захисту законного інтересу у разі подальшого відчуження земельної ділянки первинним набувачем ВП ВС не розглядала.
- ✓ Після того, як первинний набувач відчужив земельну ділянку далі, скасування держреєстрації права власності цього набувача є неефективним способом захисту інтересу позивача.
- ✓ Визнання недійсними «ланцюга» договорів не є ефективним способом захисту інтересу позивача, бо внаслідок застосування наслідків такої недійсності позивач, який не був стороною договорів, не може нічого повернути.

Деякі проблеми та коментарі

- ✓ Право на витребування майна за загальним правилом має його власник. ВП ВС допустила варіант, коли невласник майна може поставити таку вимогу. Так, кредитор-іпотекодержатель у процедурі банкрутства може де-факто водночас діяти і в інтересах боржника (відчужити законно та на найбільш вигідних умовах ліквідаційну масу, щоби задовольнити інтереси кредиторів), і у власних інтересах (стягнути борг), коли витребовує на користь боржника майно, яке той протиправно відчужив у процедурі банкрутства.
- ✓ Оскільки технічну документацію (проект землеустрою) на земельну ділянку особа замовляє не для себе, а для власника такої ділянки (з його дозволу), то має **право на відшкодування витрат на цю документацію у разі відчуження власником земельної ділянки третій особі.**

Судова практика

Постанова ВП ВС, 29.09.20, справа №688/2908/16-ц
(провадження №14-28цс20), № у реєстрі 92137264

- ✓ 39. ... може кваліфікуватися як **недобросовісна** така поведінка власника земельної ділянки (в особі органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування), коли він **необґрунтовано зволікає з наданням дозволу** на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, **не повідомляє чи несвоєчасно повідомляє про відмову у наданні дозволу** або **не наводить вичерпні мотиви такої відмови, надає дозвіл на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, завідомо знаючи про перешкоди у наданні земельної ділянки в оренду, необґрунтовано зволікає з розглядом проєкту землеустрою щодо відведення, безпідставно відмовляє у його затвердженні і у той же час надає дозвіл на розробку проєкту землеустрою та затверджує цей проєкт щодо іншої особи.**

Постанова ВП ВС, 29.09.20, справа №688/2908/16-ц (провадження №14-28цс20), № у реєстрі 92137264

- ✓ 40. З іншого боку, якщо особа, отримавши дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, сама **зволікає з його розробкою та поданням на затвердження**, вона цілком може очікувати, що земельна ділянка буде надана в користування іншій особі. **Не вважатиметься добросовісною** і поведінка особи, яка отримала дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, розробила проект та подала його на затвердження, **завідомо знаючи про перешкоди у наданні земельної ділянки** в оренду.
- ✓ 45. ... подати позов до суду про захист свого законного інтересу може будь яка особа, яка звернулася до органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з метою отримання земельної ділянки в оренду, залежно від істотних ознак кожної конкретної правової ситуації (зокрема, від добросовісності поведінки усіх зацікавлених осіб, обізнаності їх про інтереси інших осіб щодо цієї земельної ділянки тощо).

Постанова ВП ВС, 29.09.20, справа №688/2908/16-ц (провадження №14-28цс20), № у реєстрі 92137264

- ✓67. ... **розробка проєкту землеустрою** щодо відведення земельної ділянки та його затвердження хоча й здійснюється заявником з метою отримання земельної ділянки в користування, однак **вчиняється саме в інтересах територіальної громади чи держави** з метою формування такої земельної ділянки. Тому в разі неотримання в користування такої земельної ділянки особа, яка понесла витрати на розробку та погодження проєкту землеустрою, за умови формування земельної ділянки, **може претендувати на відшкодування здійснених витрат**.
- ✓77. ... неконкурентне надання землі у користування за наявності двох або більше бажаючих не відповідає ... принципам [справедливості, розумності, добросовісності].

Постанова ВП ВС, 29.09.20, справа №688/2908/16-ц (провадження №14-28цс20), № у реєстрі 92137264

- ✓78. ... не можна вважати справедливим і розумним надання землі особі, яка *раніше за інших дізналася* про існування вільної земельної ділянки і звернулася з відповідною заявою. Крім того, такий підхід стимулює *використання інсайдерської інформації*, що є одним із проявів корупції, а тому є неприпустимим.
- ✓79. Тим більше не можна вважати справедливим і розумним надання землі *особі, яка пізніше за інших звернулася з відповідною заявою*, але якій тим не менше надано перевагу. Такий підхід може створювати підґрунтя для розвитку корупції.

Постанова ВП ВС, 29.09.20, справа №688/2908/16-ц (провадження №14-28цс20), № у реєстрі 92137264

- ✓ 81. ... частину другу статті 134 ЗК України у редакції, що діяла на час виникнення спірних правовідносин, слід розуміти таким чином, що **не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) права на земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства за наявності лише одного бажаючого. Якщо ж бажаючих два чи більше, підлягали застосуванню загальні правила статті 135 ЗК України про проведення земельних торгів у формі аукціону, за результатами яких укладається відповідний договір.**
- ✓ 90 ... ВП ВС не погоджується із судом апеляційної інстанції, який дійшов висновку, що ... позовна вимога до відповідача ..., спрямована на скасування державної реєстрації права оренди відповідача ..., не може бути задоволена, оскільки у спірних правовідносинах права та інтереси позивача ... не порушені.

Постанова ВП ВС, 29.09.20, справа №688/2908/16-ц (провадження №14-28цс20), № у реєстрі 92137264

- ✓ 93. Позивач, який претендує на одержання спірної земельної ділянки в оренду, *вправі вимагати проведення земельних торгів* щодо укладення договору оренди спірної земельної ділянки державної власності, але *наявність державної реєстрації права оренди відповідача ... створює перешкоди позивачу в реалізації його законного інтересу.*
- ✓ 94. Оскільки ВП ВС дійшла висновку про нікчемність спірного договору оренди, а відтак і про відсутність права оренди відповідача ..., то вважає, що суд першої інстанції дійшов правильного висновку про задоволення позовної вимоги до відповідача ..., спрямованої на скасування державної реєстрації права оренди відповідача ..., але з інших мотивів. Натомість суд апеляційної інстанції помилково скасував судові рішення в цій частині.

Миколаївський апеляційний суд

- ✓ Яким є правильний спосіб захисту у спорах про повернення земельних ділянок водного, лісового, природно-заповідного фондів (негаторний чи віндикаційний позов)?
- ✓ Яким є правильний спосіб захисту у разі, якщо спірна земельна ділянка одночасно належить до водного, лісового та природно-заповідного фондів?

Деякі проблеми та коментарі

- ✓ Для повернення власнику земельних ділянок *водного фонду* ефективним є позов про *усунення перешкод* у користуванні та розпорядженні ними, оскільки такі ділянки не вибувають із володіння власника, навіть якщо запис про право приватної власності на них внесений до держреєстру (виняток – право власності на замкнені природні водойми площею до 3 га).
- ✓ Для повернення власникові земельних ділянок *лісогосподарського призначення* ефективним є позов про їх *витребування*, оскільки такі ділянки можуть передаватися у приватну власність і змінювати володільця (таку зміну підтверджує відповідний запис у держреєстрі).
- ✓ Щодо ефективного способу захисту прав власника земельної ділянки *природно-заповідного фонду* є висновок КЦС ВС про застосування *негаторного позову*. Із того ж приводу інша справа перебуває на розгляді ВП ВС.
- ✓ Питання про ефективність способу захисту у випадку, якщо земельна ділянка одночасно належить до категорій *водного, природно-заповідного фондів* і *земель лісогосподарського призначення*, ВП ВС не вирішувала.

Деякі проблеми та коментарі

- ✓ ВП ВС вирішила справу (постанова, 28.09.2022, справа №483/448/20) за вимогами про визнання незаконним і скасування рішення ради про продаж *права оренди* земельної ділянки, визнання недійсним протоколу проведення земельних торгів з продажу цього права для будівництва й обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, визнання недійсним договору оренди та повернення земельної ділянки орендарем. За обставинами тієї справи **земельна ділянка одночасно належала до водного фонду** (пляжна зона – у межах 100 метрів від урізу води) та **природно-заповідного фонду** (регіональний ландшафтний парк “Кінбурнська коса”). Режимми обох категорій земель не допускали житлове будівництво на спірній земельній ділянці.

Судова практика

Постанова ВП ВС, 15.09.20, справа №469/1044/17 (провадження №14-317цс19), № у реєстрі 92270734

- ✓ 50. ... землі прибережних захисних смуг є **землями водного фонду** України, на які розповсюджується особливий порядок їх використання та надання їх у користування. Такі землі **можуть змінювати володільця лише у випадках, прямо передбачених у ЗК України та ВК України** (пункт 50 постанови).
- ✓ 54. ... суд апеляційної інстанції правильно виснував про те, що **відсутність проекту землеустрою щодо встановлення прибережної захисної смуги не означає відсутність самої прибережної захисної смуги** (див. висновки ВСУ у постановах: 21.05.14, справа №6-16цс14; 24.12.14, справа №6-206цс14, а також висновки ВП ВС у постановах: 30.05.18, справа №469/1393/16-ц; 28.11.18, справа №504/2864/13-ц (пункт 44); 12.06.19, справа №487/10128/14-ц; 11.09.19, справа №487/10132/14-ц (пункт 63.2); 07.04.20, справа №372/1684/14-ц (пункт 41)).

Постанова ВП ВС, 15.09.20, справа №469/1044/17 (провадження №14-317цс19), № у реєстрі 92270734

- ✓73. Заволодіння громадянами та юридичними особами землями водного фонду (перехід до них володіння цими землями) всупереч вимогам ЗК України є неможливим. **Розташування земель водного фонду вказує на неможливість виникнення приватного власника, а отже, і нового володільця, крім випадків, передбачених у статті 59 цього кодексу** (див. також постанови ВП ВС: 22.05.18, справа №469/1203/15-ц; 28.11.18, справа №504/2864/13-ц (пункт 70); 12.06.19 року, справа №487/10128/14-ц (пункт 80); 11.09.19, справа №487/10132/14-ц (пункт 96); 07.04.20, справа №372/1684/14-ц (пункт 45)).

Постанова ВП ВС, 15.09.20, справа №469/1044/17 (провадження №14-317цс19), № у реєстрі 92270734

- ✓74. Зайняття земельної ділянки водного фонду з порушенням ЗК України та ВК України треба розглядати як *не пов'язане з позбавленням володіння порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади*. У такому разі позовну вимогу зобов'язати повернути земельну ділянку слід розглядати як негативний позов, який можна заявити упродовж усього часу тривання порушення прав законного володільця відповідної земельної ділянки водного фонду (див. постанови ВП ВС: 04.07.18, справа №653/1096/16-ц (пункт 96); 28.11.18, справа №504/2864/13-ц (пункт 71); 12.06.19 року, справа №487/10128/14-ц (пункт 81); 11.09.19, справа №487/10132/14-ц (пункт 97); 07.04.20, справа №372/1684/14-ц (пункт 46)).

Постанова ВП ВС, 15.09.20, справа №469/1044/17 (провадження №14-317цс19), № у реєстрі 92270734

- ✓76. ... встановивши, що земельна ділянка належить до земель водного фонду, суди не мали застосовувати до спірних правовідносин приписи ЦК України про витребування майна з чужого незаконного володіння замість приписів статті 391 цього кодексу та частини другої статті 152 ЗК України, а тому мали відмовити у задоволенні вимог, які не спрямовані на усунення перешкод у користуванні та розпорядженні цією ділянкою.

Nota bene! Близькі за змістом висновки викладені у постановах ВП ВС: 07.11.18, справи №488/6211/14-ц (пункт 77) та №488/5027/14-ц (пункт 71); 14.11.18, справа №183/1617/16 (пункт 94); 11.09.19, справа №487/10132/14-ц (пункт 99).

Постанова ВП ВС, 15.09.20, справа №469/1044/17 (провадження №14-317цс19), № у реєстрі 92270734

- ✓ 96. ... Оскільки вимога прокурора про витребування земельної ділянки не є належним способом захисту права власника на земельну ділянку водного фонду, враховуючи принцип диспозитивності цивільного судочинства, суди мали відмовити у задоволенні цієї вимоги. Така відмова через обрання неналежного способу захисту не перешкоджає *сільраді чи прокурору* (у разі, якщо сільрада не здійснюватиме чи неналежно здійснюватиме повноваження із захисту права комунальної власності на спірну земельну ділянку водного фонду, допускаючи продовження порушення такого права після набрання чинності цією постановою) заявити негативний позов про повернення земельної ділянки її власникові (див. постанови ВП ВС: 07.04.20, справа №372/1684/14-ц (пункт 46); 16.06.20, справа №145/2047/16-ц (пункт 7.28)).

Постанова ВП ВС, 15.09.20, справа №469/1044/17 (провадження №14-317цс19), № у реєстрі 92270734

- ✓ 82. ... з огляду на **цільове призначення спірної земельної ділянки як ділянки водного фонду**, що не могла передаватися у приватну власність з іншою метою, ніж визначена у ч. 2 ст. 59 ЗК України, суди попередніх інстанцій правильно виснували про те, що і передання цієї ділянки у приватну власність *нібито із земель сільськогосподарського призначення*, і подальша зміна її *цільового призначення на землі громадської забудови* є протиправними. Вимоги прокурора про *визнання рішень ... незаконними та скасування у частині є ефективним способом захисту правомірного інтересу власника*. Задоволення судами цих вимог є ефективним способом захисту такого права, оскільки *усуває стан юридичної невизначеності щодо цільового призначення земельної ділянки*.

Постанова ВП ВС, 23.11.21, справа №359/3373/16-ц (провадження №14-2цс21), № у реєстрі 101829985

- ✓ 53. Володіння приватними особами лісовими ділянками *ЦІЛКОМ МОЖЛИВЕ*, оскільки вони можуть мати такі ділянки на праві власності (ч.1 ст.8, ч.1 ст.9, ст.10, ст.12 ЛК України).
- ✓ 54. Відповідно до частини п'ятої статті 1 ЛК України лісові ділянки можуть бути *ВКРИТІ лісовою рослинністю*, а також постійно або тимчасово *НЕ ВКРИТІ лісовою рослинністю* (внаслідок неоднорідності лісових природних комплексів, лісогосподарської діяльності або стихійного лиха тощо). До не вкритих лісовою рослинністю лісових ділянок належать лісові ділянки, зайняті незімкнутими лісовими культурами, лісовими розсадниками і плантаціями, а також лісовими шляхами та просіками, лісовими протипожежними розривами, лісовими осушувальними канавами і дренажними системами.

Постанова ВП ВС, 23.11.21, справа №359/3373/16-ц (провадження №14-2цс21), № у реєстрі 101829985

- ✓ 55. Отже, в силу зовнішніх, об'єктивних, явних і видимих природних ознак таких земельних ділянок (якщо такі ознаки наявні) особа, проявивши розумну обачність, може і повинна знати про те, що земельна ділянка є лісовою земельною ділянкою. Це може свідчити про недобросовісність такої особи і впливати на вирішення спору, зокрема про витребування лісової земельної ділянки, але не може свідчити про неможливість володіння (законного чи незаконного) приватною особою такою земельною ділянкою.
- ✓ 56. *Вимога про витребування земельної ділянки лісогосподарського призначення з незаконного володіння (віндикаційний позов) в порядку ст. 387 ЦК України є ефективним способом захисту права власності (див. постанови ВП ВС: 30.05.18, справа №368/1158/16-ц; 22.05.18, справа №369/6892/15-ц; 07.11.18, справа №488/5027/14-ц (розділ 1.5.4).*

Постанова ВС КЦС, 22.06.22, справа №752/3093/19 (провадження № 61-76св21), № у реєстрі 105056381

- ✓ Повернення державі земельної ділянки природо-заповідного фонду призначення необхідно розглядати як **негаторний позов**, який можна заявити впродовж усього часу тривання порушення прав законного володільця цієї ділянки.
- ✓ Апеляційний суд, встановивши належність спірних земельних ділянок до земель природно-заповідного фонду, вказаних вимог закону не врахував та передчасно застосував до спірних правовідносин статті 256, 261, 267 ЦК України.

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (провадження № 14-206цс21)

- ✓ 9.43. ... суди... встановили належність спірної земельної ділянки до **прибережної захисної смуги Ягорлицької затоки та території регіонального ландшафтного парку**, на яких будівництво житлових будинків законодавцем не передбачено.
- ✓ 9.21. ... ЗК України взагалі не передбачає та не передбачав можливість передання в оренду земельної ділянки у межах прибережної захисної смуги для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд. Це обмеження було та залишається доступним, чітким і зрозумілим, а наслідки його недотримання з огляду на приписи ЦК України та ЗК України – передбачуваними для будь-якої особи, яка набула в оренду земельну ділянку водного фонду.

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (провадження № 14-206цс21)

- ✓ 9.32. ... на спірну земельну ділянку поширюються **обмеження, передбачені для пляжної зони прибережної захисної смуги**. У такій зоні можуть бути розміщені гідротехнічні, гідрометричні та лінійні споруди, санаторії та інші лікувально-оздоровчі заклади, дитячі оздоровчі табори. За їхньої відсутності до вказаної ділянки має бути забезпечений безперешкодний і безоплатний доступ громадян для загального водокористування. **Надання земельної ділянки у межах пляжної зони для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд такому доступу перешкоджатиме, а тому є неможливим**. Вказані вимоги водного законодавства є доступними, чіткими, а наслідки їхньої дії – передбачуваними як для органу, який надав спірну земельну ділянку в оренду для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, так і для особи, яка, знаючи чи маючи знати про відповідні законодавчі обмеження, вважала за можливе спробувати отримати таку ділянку для вказаної мети.

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (провадження № 14-206цс21)

- ✓ 9.33. ... вся територія Кінбурнської коси, включно зі спірною земельною ділянкою, входить у межі об'єкта природно-заповідного фонду – регіонального ландшафтного парку «Кінбурнська коса», – на яку розповсюджується спеціальний правовий режим.
- ✓ 9.50. ... надання земельної ділянки для будівництва й обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд на території регіонального ландшафтного парку суперечить як визначеним законом завданням цього парку, так і законодавчим обмеженням на здійснення діяльності з такого будівництва на відповідних землях. Тому за змістом наведених вище приписів, які характеризуються належною якістю як властивістю, що є умовою забезпечення юридичної визначеності у правовідносинах, і ... сільська рада, і [орендар] знали чи повинні були знати про неможливість передання та отримання в оренду спірної земельної ділянки для вищевказаної мети. Отже, втручання у право орендаря мирно володіти цією ділянкою здійснювалося відповідно до закону.

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (провадження № 14-206цс21)

- ✓ 9.56. ... Пропозиція нерозумних умов договору, тобто таких, які завідомо є неприйнятними через існування законодавчих заборон і обмежень, а також прийняття іншою стороною таких умов може підтверджувати недобросовісність поведінки обох сторін договору.
- ✓ 9.57. З огляду на те, що спірна земельна ділянка не могла бути передана в оренду для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, оскільки для цього існували законодавчі перешкоди, про які сторони оспорюваного договору знали чи повинні були знати, поведінка обох його сторін не була добросовісною.
- ✓ 9.76. ... у втручанні держави у право мирного володіння орендарем спірною земельною ділянкою водного фонду у межах пляжної зони (77,62 м від урізу води) прибережної захисної смуги Ягорлицької затоки на території регіонального ландшафтного парку «Кінбурнська коса» є легітимна мета контролю за використанням цієї ділянки за цільовим призначенням згідно із загальними інтересами.

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (провадження № 14-206цс21)

- ✓ 9.80. Контроль за використанням земельних ділянок водного фонду, зайнятих прибережними захисними смугами, згідно з їх цільовим призначенням є важливим для суспільства загалом і для територіальної громади ... зокрема. Люди зацікавлені у попередженні забруднення, засмічення та вичерпання, виснаження Ягорлицької затоки, у збереженні її водності та у зменшенні коливань стоку. Вони зацікавлені у захисті від знищення навколоводних тварин і рослин, у захисті Кінбурнської коси – важливої ланки приморського екокоридору, де у межах відповідного регіонального ландшафтного парку та прибережної захисної смуги житлове будівництво заборонене. Тому **загальний інтерес у контролі за використанням спірної земельної ділянки за цільовим призначенням для гарантування безпечності довкілля та непогіршення екологічної ситуації, безумовно, переважає приватний інтерес однієї особи у збереженні права оренди цієї ділянки, отриманої з метою, що прямо суперечить закону.**

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (провадження № 14-206цс21)

- ✓ 9.81. ... в силу зовнішніх, об'єктивних, явних і видимих природних ознак спірної земельної ділянки [орендар], проявивши розумну обачність, могла і повинна була знати про те, що ця ділянка розташована на незначній відстані від урізу води Ягорлицької затоки та на території регіонального ландшафтного парку, інформація про який є загальновідомою. Вона могла ознайомитись зі змістом земельного, водного та природоохоронного законодавства (норми якого щодо отримання в оренду земельних ділянок водного фонду, а також природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення є доступними, чіткими та передбачуваними), а також за необхідності могла отримати відповідну правову допомогу перед набуттям в оренду спірної земельної ділянки. Відтак, [орендар] могла і повинна була розуміти, що ця ділянка належить до земель водного та природно-заповідного фонду, і її отримання в оренду для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд є неможливим в силу імперативних вимог законодавства України.

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (провадження № 14-206цс21)

- ✓ 9.81. ... За таких обставин неможливо виснувати про те, що втручання у право оренди того об'єкта, який [орендар] за добросовісної поведінки не могла отримати, є для неї надмірним тягарем. Немає жодних підстав вважати, що як перед тим, як прийняти участь у земельних торгах, так і перед набуттям спірної земельної ділянки в оренду, існували перешкоди самотійно чи з допомогою фахівця у галузі права ознайомитися із зазначеними вимогами законодавства та зробити висновки щодо режиму спірної земельної ділянки.

Nota bene!

- ✓ На розгляді ВП ВС перебуває **справа №554/10517/16-ц** (провадження № 14-76цс22) за позовом першого заступника керівника місцевої прокуратури до виконавчого комітету районної у місті ради, такої ради, проміжного та кінцевого набувачів земельної ділянки про визнання недійсним і скасування рішень про надання у власність земельної ділянки, визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку, повернення земельної ділянки.
- ✓ Одна із проблем: *який спосіб захисту – віндикаційний чи негативний позов – слід застосовувати для повернення територіальній громаді земельної ділянки об'єкта природно-заповідного фонду?*

Закарпатський апеляційний суд

Фабула. Питання

- ✓ *Актуальним є питання щодо способів захисту порушеного права у контексті державної реєстрації права власності на нерухоме майно.*
- ✓ *Відповідно до норм законодавства державна реєстрація речового права як процедура є сукупністю ряду послідовних і нерозривно пов'язаних дій. Юридичний факт державної реєстрації речового права є результатом послідовного вчинення таких дій. У разі заявленні вимоги про захист права, що порушується наявністю такого юридичного факту, належним способом захисту права та відповідним предметом вочевидь є скасування саме державної реєстрації речового права як такої, безвідносно до елементів відповідної процедури.*
- ✓ *Особа, право якої порушене, не повинна і не може залежати від численних змін, уточнень законодавства щодо процедурних питань державної реєстрації речових прав, які не є визначальними по суті, проте внаслідок їх запровадження, в тому числі вже після пред'явлення позову, в ході тривалого судового процесу, тягнуть зміну, варіативність судової практики щодо цієї процедури та її елементів у контексті питання про належний спосіб захисту права.*

Фабула. Питання (продовження)

- ✓ *Поширеними є ситуації, коли з моменту пред'явлення позову і до вирішення справи судом першої інстанції та апеляційного розгляду справи проходить тривалий час (роки), за який закон щодо державної реєстрації прав на нерухоме майно змінюється неодноразово, внаслідок чого мета позову у вигляді скасування державної реєстрації речових прав досягалася на різний час, до прикладу, шляхом задоволенням вимог:*
 - *про скасування рішення про державну реєстрацію прав;*
 - *будь-якої з трьох вимог про скасування: рішення про державну реєстрацію прав або документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, або записів про проведено державну реєстрацію прав;*
 - *будь-якої з трьох вимог: про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав або про визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав або про скасування державної реєстрації прав.*

Фабула. Питання (продовження)

- ✓ *Позиції Верховного Суду щодо належних способів захисту прав у таких спорах мінливі, а їх зміна нерідко призводить до скасування рішень судів через застосування неналежного способу захисту права за умов, коли ані сторони процесу, ані суд нижчої інстанції змінити такий спосіб не можуть.*
- ✓ *Видається доречним і назрілим обговорити питання про істотну уніфікацію відповідної практики та правових позицій у тому ключі, що правильним способом захисту права є вимога про скасування державної реєстрації речового права як такої (що, до речі, відповідає як первісній, так і чинній редакції відповідного закону). При цьому можуть мати місце й інші вимоги щодо елементів процедури такої реєстрації, однак, результатом має визначатися саме скасування державної реєстрації речового права.*

Деякі проблеми та коментарі

- ✓ Право не виникає з факту його держреєстрації.
- ✓ Скасування державної реєстрації права чи рішення державного реєстратора здебільшого не є необхідним для захисту порушеного права.
- ✓ У практиці ВП ВС у декількох випадках застосування такого способу захисту визнане **ефективним**:
 - 1) *в адміністративному судочинстві* – за позовом особи, за якою держреєстратор не зареєстрував відповідне право (відмовив у держреєстрації) або зареєстрував, допустивши помилки (у назві об'єкта, його площі, підставі виникнення права тощо);
 - 2) *у цивільному/господарському судочинстві*: (а) для усунення перешкод у користуванні та розпорядженні майном або у реалізації законного інтересу; (б) для відновлення становища іпотекодавця, якщо іпотекодержатель зареєстрував право власності на предмет іпотеки за собою, і такий предмет не відчужений третій особі.

Деякі проблеми та коментарі

- ✓ Рішення держреєстратора є правозастосовним актом, розрахованим на одноразове застосування – внесення відомостей до держреєстру. Після такого внесення рішення держреєстратора вичерпує дію та не впливає на суспільні відносини (перестає існувати; його змінюють відомості, внесені до держреєстру на виконання цього рішення).
- ✓ Тому формулювання Закону №1952-IV не узгоджуються із загальноприйнятими положеннями теорії права (втіленими, зокрема, у КАС України та у теперішній судовій практиці адміністративних судів). Але зміни цих формулювань щоразу зумовлюють «дрейф» судової практики.
- ✓ Видається, що судова практика мала би рухатися у бік того, що Закон №1952-IV, який регулює роботу державних реєстраторів, не може підмінити ЦК України, ЗК України та визначені ними способи захисту на ті «способи», які не мають регулювати поведінку позивача, а відповідно й суду.

Судова практика

Постанова ВП ВС, 07.04.20, справа №916/2791/13 (провадження №12-115гс19), № у реєстрі 101829985

- ✓ 6.30. ... до інших правових наслідків, окрім офіційного визнання і підтвердження державою відповідних юридичних фактів, встановлюючи презумпцію правильності зареєстрованих відомостей з реєстру для третіх осіб, застосування норм Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» не призводить. **Державна реєстрація права власності** на нерухоме майно є одним з юридичних фактів у юридичному складі, необхідному для виникнення права власності, а *самостійного значення щодо підстав виникнення права власності не має.*
- ✓ 6.31. Таким чином, системний аналіз наведених положень законодавчих актів дозволяє стверджувати, що *державна реєстрація визначає лише момент, після якого виникає право власності*, за наявності інших юридичних фактів, передбачених законом як необхідних для виникнення права власності.

Постанова ВП ВС, 23.11.21, справа №359/3373/16-ц (провадження №14-2цс21), № у реєстрі 101829985

- ✓153. Пред`явлення власником нерухомого майна вимоги про скасування рішень, записів про державну реєстрацію права власності на це майно за незаконним володільцем **не є необхідним** для ефективного відновлення його права (див. постанови ВП ВС від 07.11.18 у справі №488/5027/14-ц (провадження №14-256цс18, пункт 100), від 30.06.20 у справі №19/028-10/13 (провадження №12-158гс19, пункт 10.29)). У зв`язку з цим ВП ВС відступає від висновку у своїй постанові від 22.08.18 у справі №925/1265/16 (провадження №12-158гс18, пункт 5.17), де зазначалося про можливість скасування запису про проведену державну реєстрацію права власності як належного способу захисту права або інтересу.

Постанова ВП ВС, 06.07.22, справа №914/2618/16 (провадження №12-25гс21), № у реєстрі 107064709

- ✓ 51. ... заявлення банком у власних інтересах і в інтересах боржника вимоги про скасування запису **не є необхідним** для ефективного захисту цих інтересів. Саме через це суд апеляційної інстанції мав відмовити у задоволенні означеної вимоги.

Постанова ВП ВС, 23.11.21, справа №359/3373/16-ц (провадження №14-2цс21), № у реєстрі 101829985

- ✓154. ... під час розгляду справи за позовною вимогою про застосування належного способу захисту (зокрема у спорі за віндикаційним позовом) відмова в позові з тих мотивів, що державний акт, рішення про державну реєстрацію, відомості чи запис про державну реєстрацію права на майно не визнані недійсними, або що вони не оскаржені, відповідні позовні вимоги не пред`явлені, не допускається.

Постанова ВС КЦС, 01.02.23, справа №316/2082/19 (провадження №61-17264св21), № у реєстрі 108930330

- ✓ ... стаття 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» є публічною, процедурною нормою і не містить та й не може містити приватноправових способів захисту і одночасно та всупереч принципу диспозитивності зобов'язувати суб'єкта поєднувати позовні вимоги, яких приватноправова норма не передбачає.

Постанова ВП ВС, 06.07.22, справа №914/2618/16 (провадження №12-25гс21), № у реєстрі 107064709

- ✓49. Однією з підстав державної реєстрації права власності на нерухоме майно є рішення суду, яке набрало законної сили, щодо права власності на це майно (п. 9 ч. 1 ст. 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно» у редакції, чинній на час вчинення запису).

Постанова ВП ВС, 06.07.22, справа №914/2618/16 (провадження №12-25гс21), № у реєстрі 107064709

- ✓ 50. ... рішення суду про витребування з володіння відповідача нерухомого майна (незалежно від того, у порядку яких статей ЦК України відбувається таке витребування, зокрема статті 1212) саме по собі 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. Інакше кажучи, для внесення на підставі такого рішення суду до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запису про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, зареєстроване у цьому реєстрі за відповідачем, не потрібно за окремою позовною вимогою скасовувати запис про таку реєстрацію за відповідачем (близькі за змістом висновки викладені у постановах ВП ВС, 07.11.18, справа №488/5027/14-ц (пункти 98, 99); 30.06.20, справа №19/028-10/13 (пункт 10.29)). Вимога про скасування запису про проведену державну реєстрацію права власності є неналежним способом захисту права або інтересу (постанова ВП ВС, 23.11.21, справа №359/3373/16-ц (пункт 153)).

Постанова ВП ВС, 05.02.20, справа №243/4405/17 (провадження №11-520апп19), № у реєстрі 87857856

- ✓ 44. Якщо суб`єкт владних повноважень порушує права чи законні інтереси, зокрема, юридичної особи, що спричиняє спір саме у сфері публічно-правових відносин, така юридична особа вправі звернутися до суду адміністративної юрисдикції ...
- ✓ 45. ... у контексті вирішення питання юрисдикційної належності позову ... щодо оскарження рішення [держреєстратора] ... про відмову позивачу у державній реєстрації прав та їх обтяжень, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що розгляд цієї справи віднесено до юрисдикції адміністративних судів.

Постанова ВП ВС, 29.09.20, справа №688/2908/16-ц (провадження №14-28цс20), № у реєстрі 92137264

- ✓93. Позивач, який претендує на одержання спірної земельної ділянки в оренду, *вправі вимагати проведення земельних торгів* щодо укладення договору оренди спірної земельної ділянки державної власності, але *наявність державної реєстрації права оренди відповідача ... створює перешкоди позивачу в реалізації його законного інтересу.*
- ✓94. Оскільки ВП ВС дійшла висновку про нікчемність спірного договору оренди, а відтак і про відсутність права оренди відповідача ..., то вважає, що суд першої інстанції дійшов правильного висновку про задоволення позовної вимоги до відповідача ..., спрямованої на скасування державної реєстрації права оренди відповідача ..., але з інших мотивів. Натомість суд апеляційної інстанції помилково скасував судові рішення в цій частині.

Постанова ВП ВС, 21.12.22, справа №914/2350/18 (провадження №12-83гс21), № в реєстрі 108480607

[застосований у цій постанові підхід суперечить тому, який ВП ВС застосувала у постановах від 06.07.22 у справі №914/2618/16 та від 13.07.22 у справі №199/8324/19]

- ✓114. Оскільки порушення права власності позивача відбулось у результаті державної реєстрації права власності на спірне нерухоме майно за АТ ..., заявлені ним позовні *вимоги про скасування рішень державного реєстратора про державну реєстрацію прав ... опосередковують відновлення становища, яке існувало до порушення.*

Постанова ВП ВС, 21.12.22, справа №914/2350/18 (провадження №12-83гс21), № в реєстрі 108480607

- ✓115. ... *враховуючи обставини конкретної справи* та за умови, якщо правовідносини між сторонами щодо спірного нерухомого майна мають *договірний характер* та таке *майно не було відчужено третім особам*, вимога про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на нерухоме майно не може бути розцінена судами як неналежний спосіб захисту. Задоволення такого позову призводить до **внесення державним реєстратором до Державного реєстру речових прав відомостей про речове право позивача на спірне нерухоме майно**. Це відновлює становище, яке існувало до прийняття державним реєстратором оспорюваного рішення. Зазначене відповідає способу захисту, передбаченому п. 4 ч. 2 ст. 16 ЦК України.

Постанова ВП ВС, 21.12.22, справа №914/2350/18 (провадження №12-83гс21), № в реєстрі 108480607

- ✓ 116. ... судові рішення про задоволення позовних вимог про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав є підставою для державної реєстрації права власності за позивачем тільки за умови, що на час вчинення реєстраційної дії право власності зареєстроване за відповідачем, а не за іншою особою.
- ✓ 132. ... якщо суд дійшов висновку, що право власності позивача було порушено та підлягає поновленню, держреєстратор повинен одночасно з держреєстрацією припинення права власності відповідача на відповідне нерухоме майно провести держреєстрацію набуття права власності на спірне нерухоме майно за позивачем.
- ✓ 151. ... обов'язок суду скасовувати рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав виключно з одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав (обтяжень) слід розуміти як обов'язок суду *вирішити наявний спір про право*.

Постанова ВП ВС, 21.12.22, справа №914/2350/18 (провадження №12-83гс21), № в реєстрі 108480607

- ✓ 153. ... *з урахуванням конкретних обставин справи* та положень абз.2 та 3 ч.3 ст.26 Закону №1952-IV задоволення вимоги про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності може призвести до відновлення порушених прав особи без застосування додаткових способів захисту, таких як поновлення права власності (*за умови, якщо суд, задовольнивши таку позовну вимогу, вирішить тим самим спір про право, наявний між сторонами*).
- ✓ 123. [Положення абз.3 ч.3 ст.26 Закону №1952-IV] обумовлено тим, що *суд вирішує спір про право*. Скасування державної реєстрації речових прав повинно бути пов'язано з підставою для проведення такої реєстрації, з одночасним визнанням того, хто набуватиме це право. Сама по собі державна реєстрація не є окремою підставою набуття особою права власності, а є офіційним засвідченням державою набуття особою права власності.

Постанова ВП ВС, 21.12.22, справа №914/2350/18 (провадження №12-83гс21), № в реєстрі 108480607

- ✓ 125. [Ці положення Закону №1952-IV] адресовані насамперед суду, який, задовольняючи позов, зокрема, про скасування рішення державного реєстратора, має чітко визначитися з тим, кому саме і яке речове право внаслідок задоволення такого позову належить.
- ✓ 124. Під час розгляду справ цієї категорії суд повинен надати оцінку всім обставинам, які мали місце при зверненні стягнення на іпотечне майно. Тим самим суд визначає: (а) неправомірність дій особи, яка зазначена у Державному реєстрі речових прав як власник (адже саме ці дії призвели до внесення до Державного реєстру речових прав цих відомостей); (б) тим самим суд констатує, що ці дії не були здатні призвести до набуття права власності особою, яка позначена в Державному реєстрі речових прав як власник, а тому (в) в цієї особи відсутнє право власності, а отже (г) право власності належить позивачеві (якщо позивач доведе всі наведені вище обставини).

Постанова ВП ВС, 21.12.22, справа №914/2350/18 (провадження №12-83гс21), № в реєстрі 108480607

- ✓133. ... в силу положень абз. 1 ч. 3 ст. 26 Закону №1952-IV, відомості про право власності відповідача з Державного реєстру речових прав не вилучаються. **Задоволення позову є підставою для вчинення державним реєстратором нової реєстраційної дії – внесення відомостей до Державного реєстру речових прав на підставі судового рішення.**

Постанова ВП ВС, 23.06.20, справа №680/214/16-ц (провадження №14-445цс19), № в реєстрі 91555165

- ✓59. Власник земельної ділянки водного фонду може вимагати *усунення порушення його права власності* на цю ділянку, зокрема, *оспорюючи відповідні рішення органів* державної влади чи органів місцевого самоврядування, договори або інші правочини (постанови ВП ВС, 12.06.19, справа №487/10128/14-ц (пункт 143); 11.09.19, справа №487/10132/14-ц (пункт 99); 07.04.20, справа №372/1684/14-ц (пункт 46)).

Постанова ВП ВС, 15.09.20, справа №469/1044/17 (провадження №14-317цс19), № у реєстрі 92270734

- ✓75. Власник земельної ділянки водного фонду може вимагати усунення порушення його права власності на цю ділянку, зокрема, оспоряючи відповідні рішення органів державної влади чи органів місцевого самоврядування, договори або інші правочини, та вимагаючи повернути таку ділянку (див. постанови ВП ВС: 12.06.19, справа №487/10128/14-ц (абз.5 пункту 143); 11.09.19, справа №487/10132/14-ц (пункт 99); 07.04.20, справа №372/1684/14-ц (пункт 46)).

Закарпатський апеляційний суд

Фабула. Питання

- ✓ *Питання про співвідношення, пріоритет необхідності захисту (відновлення) права на майно первісного власника чи речового права іпотекодержателя, якщо таке майно вибуло від власника, іпотекодержателя, до прикладу, на підставі судового рішення, яке в подальшому було скасоване, та захисту права добросовісного набувача майна, який його придбав під час чинності такого судового рішення і за відсутності державної реєстрації прав чи обтяжень на це майно вказаних первісного власника чи іпотекодержателя.*

Фабула. Питання (продовження)

- ✓ *Зокрема, якщо визнається, що за відсутності в реєстрі відомостей про права інших осіб на нерухоме майно або їх обтяжень особа, яка добросовісно покладалася на ці відомості, тобто не знала і не мала знати про існування таких прав чи обтяжень, набуває право на таке майно вільним від незареєстрованих прав інших осіб та обтяжень, за таких умов право іпотеки припиняється, відомості про іпотеку поновленню не підлягають, а позов про звернення стягнення на предмет іпотеки не підлягає задоволенню, то право первісного власника або іпотекодержателя попри наявність рішення суду, ухваленого на його користь про недійсність правочину із відчуження майна, залишається незахищеним. Тим часом, саме первісний власник речового права повинен мати пріоритет і повинен мати реальну можливість поновити своє право.*

Фабула. Питання (продовження)

- ✓ Лише врахування (доведення) наявності чи відсутності обставин, які можуть свідчити про недобросовісність набувача майна, придбаного за відсутності в державному реєстрі відомостей про обтяження, може дати можливість первісному власнику поновити своє право, але видається, що такі вимоги до первісного власника надмірні і встановлюють для нього часто недосяжний стандарт доказування, покладають на такого власника, майно від якого вибуло незаконно і він це вже довів, надмірний тягар.
- ✓ Судова практика суперечлива, правові конструкції, що застосовуються судами, надто складні, тому, можливо, є потреба в її певному впорядкуванні в напрямку справедливості, орієнтації на сторін процесу та на реальний захист прав, порушення яких встановлене.

Деякі проблеми та коментарі

- ✓ Права первісного власника ніколи не були абсолютно захищеними. У разі вибуття майна з його володіння, щонайменше, **сплив позовної давності може унеможливити відновлення прав** такого власника.
- ✓ Саме по собі **скасування судового рішення, на підставі якого майно вибуло з володіння власника, не тягне перегляду всіх юридичних фактів**, що виникли у період, коли це рішення було чинним. Вирішуючи питання про витребування майна, відчуженого під час чинності такого судового рішення, слід перевіряти факти, пов'язані з добросовісністю дій контрагентів (насамперед набувача).
- ✓ На розгляді ВП ВС є питання про те, **чи можна вважати, що майно вибуло з волі територіальної громади як власника, якщо рада прийняла незаконне рішення про відчуження такого майна.**

Деякі проблеми та коментарі

- ✓ На відомості Держреєстру речових прав на нерухоме майно щодо того, що майно є вільним від прав третіх осіб і обтяжень, **може покладатися тільки добросовісний набувач**. Відсутність у цьому реєстрі даних про такі права і обтяження **не є доказом добросовісності** ні відчужувача майна, ні його набувача.
- ✓ Засоби доказування недобросовісності кінцевого набувача майна можуть бути різними. У багатьох випадках це можуть бути **відомості з відкритих державних реєстрів**. Інформація з цих реєстрів є загальнодоступною, а тому зафіксовані у них факти суд може вважати **загальновідомими**, що звільняє сторони від обов'язку доказування (частина третя статті 82 ЦПК України).
- ✓ ВП ВС неодноразово послуговувалася даними, зафіксованими у відкритих державних реєстрах, відкритих даних земельного кадастру, як загальновідомими.

Судова практика

Постанова ВП ВС, 05.12.18, справа №522/2202/15-ц (провадження №14-132цс18), № у реєстрі 79298391

- ✓ 70. За змістом статті 388 ЦК майно, яке вибуло з володіння власника на підставі *рішення суду, ухваленого щодо цього майна, але в подальшому скасованого*, вважається таким, що вибуло з володіння власника **поза його волею**. Такий висновок викладений у постанові ВСУ, 24.06.15, справа №6-251цс15.
- ✓ 80. Оскільки *міська рада не вчиняла дій щодо розпорядження земельною ділянкою у спосіб, передбачений законом*, шляхом прийняття відповідного рішення, а *судове рішення у іншій справі*, на виконання якого був виданий державний акт, *було скасоване* ухвалою апеляційного суду, відчуження майна відбулось **без вираження волі територіальної громади**.

Nota bene! Аналогічні висновки викладені у постанові ВП ВС, 05.12.18, справа №522/2110/15-ц.

Постанова ВП ВС, 15.06.21, справа №922/2416/17 (провадження №12-44гс20), № у реєстрі 98146719

- ✓7.22 ... скасоване судове рішення не породжує жодних правових наслідків з моменту його ухвалення, але його скасування саме по собі (тобто без встановлення інших обставин, що, зокрема, можуть підтверджувати недобросовісність дій, які були вчинені на підставі цього рішення) не є підставою для перегляду всіх юридичних фактів, що виникли, змінились чи припинилися на підставі відповідного рішення.

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа № 461/12525/15-ц (провадження № 14-190цс20)

- ✓ 41. Велика Палата Верховного Суду бере до уваги те, що висновки, сформульовані у постановах ВСУ від 24.06.15 у справі № 6-251цс15, від 21.12.16 у справі №6-2233цс16, від 18.01.17 у справі №6-2776цс17 про те, що за змістом п.3 ч.1 ст.388 ЦК України майно, яке вибуло з володіння власника на підставі рішення суду, ухваленого щодо цього майна, але в подальшому скасованого, слід вважати таким, що вибуло з володіння власника поза його волею, стосувалися **вибуття майна з володіння власника на підставі рішення суду, ухваленого щодо цього майна.**
- ✓ 42. Натомість у справі, що переглядається, спір виник щодо вибуття майна з володіння власника на підставі правочину, вчиненого після рішення суду, ухваленого щодо встановлення факту спільного проживання однією сім'єю та визнання за продавцем права на спадщину.

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа № 461/12525/15-ц (провадження № 14-190цс20)

- ✓ 44. ... Велика Палата Верховного Суду також зазначала, що скасоване судове рішення не породжує жодних правових наслідків з моменту його ухвалення (постанова від 19.06.2019 у справі №643/17966/14-ц). Однак у постанові Великої Палати від 15.06.21 у справі №922/2416/17 конкретизовані аналогічні висновки ВСУ, викладені у постанові від 16.09.15 в справі №6-1193цс15, та висновки, викладені у постанові Великої Палати від 19.06.2019 у справі №643/17966/14-ц. Означена конкретизація полягала, зокрема, у тому, що скасоване судове рішення не породжує жодних правових наслідків з моменту його ухвалення, але його *скасування саме по собі (тобто без встановлення інших обставин, що, зокрема, можуть підтверджувати недобросовісність дій, які були вчинені на підставі цього рішення) не є підставою для перегляду всіх юридичних фактів, що виникли, змінились чи припинились на підставі відповідного рішення.*

Постанова ВП ВС, 07.11.18, справа №488/6211/14-ц (провадження №14-235цс18), № у реєстрі 81842020

- ✓ 62. ... *відсутність спрямованого на відчуження земельної ділянки рішення повноважного органу державної влади* – Миколаївської ОДА – означає, що держава як власник волю на відчуження цієї ділянки не виявляла.
- ✓ 63. Суди дійшли правильного висновку, що земельна ділянка вибула з володіння власника поза його волею – *без прийняття ним відповідного рішення.*
- ✓ 64. Оскільки держава в особі Миколаївська ОДА не розпорядилася земельною ділянкою у передбачений законом спосіб, *Миколаївська міська рада відчужила її без вираження на це волі власника.*

Nota bene!

- ✓ На розгляді ВП ВС перебуває **справа №607/15052/16-ц** (провадження № 14-58цс22) за позовом місцевої прокуратури в інтересах держави в особі міської ради до кінцевого набувача нежитлового приміщення про витребування цього майна.
- ✓ Одна із проблем: *чи є належним волевиявленням територіальної громади незаконне рішення ради про відчуження належного територіальній громаді майна* в контексті положень статті 388 ЦК України щодо підстав, коли за власником зберігається право на витребування свого майна від добросовісного набувача, зокрема якщо майно вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно, поза їх волею?

Стаття 388 ЦК України. Право власника на витребування майна від добросовісного набувача

- ✓ 2. *Майно не може бути витребувано від добросовісного набувача, якщо воно було продане у порядку, встановленому для виконання судових рішень.*

Постанова ВП ВС, 29.05.19, справа №367/2022/15-ц (провадження №14-376цс18), № у реєстрі 83846677

- ✓ На підставі частини другої статті 388 ЦК України майно не можна витребувати від добросовісного набувача тоді, коли воно було примусово реалізоване *у порядку, встановленому для примусового виконання судових рішень* (пункт 84).

Постанова ВП ВС, 21.09.22, справа №908/976/19 (провадження №12-10гс21), № у реєстрі 108930841

- ✓ 5.65. У постанові від 29.05.19 у справі №367/2022/15-ц ВП ВС вже робила висновок про те, що на підставі ч. 2 ст. 388 ЦК України майно не можна витребувати від добросовісного набувача, якщо воно було примусово реалізоване у порядку, встановленому саме для примусового виконання судових рішень (пункт 84).

Постанова ВП ВС, 21.09.22, справа №908/976/19 (провадження №12-10гс21), № у реєстрі 108930841

- ✓ 5.70. *Продаж майна боржника під час процедури банкрутства не є продажем у порядку, встановленому для виконання судових рішень, порядок виконання яких визначається Законом України «Про виконавче провадження».* За ознакою наявності (відсутності) волі боржника як власника майна у процедурі банкрутства такий продаж є подібним до інших процедур відчуження майна особи з обмеженою правосуб'єктністю.

Постанова ВП ВС, 21.09.22, справа №908/976/19 (провадження №12-10гс21), № у реєстрі 108930841

- ✓ 5.62. ... вирішуючи питання про витребування спірного майна, суди повинні **передусім перевіряти добросовісність набувача майна**. ... Обидві сторони правочину, починаючи зі стадії, яка передує його вчиненню, мають поводитися правомірно, зокрема добросовісно (див. близькі за змістом висновки у постановах ВП ВС, 29.09.20, справа №688/2908/16-ц (пункт 37); 20.07.22, справа №923/196/20 (пункт 40)). На необхідності оцінювати наявність або відсутність добросовісності зареєстрованого володільця нерухомого майна неодноразово наголошувала ВП ВС (пункт 51 постанови від 26.06.19 у справі №669/927/16-ц; пункт 46.1 постанови від 01.04.20 у справі №610/1030/18; пункт 6.43 постанови від 02.11.21 у справі № 925/1351/19).

Постанова ВП ВС, 06.07.22, справа №914/2618/16 (провадження №12-25гс21), № в реєстрі 107064709

- ✓ 54. Якщо нерухоме майно придбаває **добросовісна особа**, тобто така, яка **не знала та не могла знати** про існування **обтяжень речових прав** на це майно або **про наявність на нього речових прав третіх осіб**, вона може покладатися на відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. За відсутності у цьому реєстрі відомостей про права інших осіб на нерухоме майно або їх обтяжень і відсутності даних про те, що набувач майна знав або міг знати про існування таких прав чи обтяжень, цей набувач, добросовісно покладаючись на відомості зазначеного реєстру, набуває відповідне право на нерухоме майно, вільне від незареєстрованих прав інших осіб та обтяжень

Постанова ВП ВС, 21.09.22, справа №908/976/19 (провадження №12-10гс21), № у реєстрі 108930841

- ✓ 5.63. Саме при вирішенні питання про витребування майна, здійснюється перевірка добросовісності набувача цього майна, у тому числі з'ясуванню підлягає й те, чи знав або міг знати такий набувач про недобросовісну поведінку продавця, зокрема за наявності зв'язків із ліквідатором продавця (їхню спільну участь в діяльності інших юридичних осіб). Вказане має значення для застосування як критерію законності втручання держави у право набувача на мирне володіння майном, так і критерію пропорційності такого втручання легітимній меті останнього (постанова ВП ВС, 06.07.22, справа №914/2618/16, пункт 52).

Постанова ВП ВС, 20.07.22, справа №923/196/20 (провадження №12-58гс21), № у реєстрі 105852862

- ✓ Для доведення недобросовісності юридичної особи-набувача майна використані, зокрема, дані з ЄДР щодо керівників і учасників двох юридичних осіб (пункти 42-43 постанови).

Постанова ВП ВС, 23.11.21, справа №359/3373/16-ц (провадження №14-2цс21), № у реєстрі 101829985

- ✓178. Згідно із загальнодоступними відомостями з Публічної кадастрової карти України, розміщеної на офіційному вебсайті центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, земельні ділянки, що належать фізичним особам-відповідачам, досі заліснені. Такі відомості є загальновідомими, а тому не потребують доказування (ч. 3 ст. 82 ЦПК України). Судами не встановлено обставин, які би спростовували заліснення спірних земельних ділянок та невідповідність відомостей з Публічної кадастрової карти України фактичному стану ані на цей час, ані на час отримання відповідачами цих ділянок.

Постанова ВП ВС, 23.11.21, справа №359/3373/16-ц (провадження №14-2цс21), № у реєстрі 101829985

- ✓179. З огляду на зазначене ВП ВС вважає, що особи, яким були відчужені земельні ділянки рішенням сільради, проявивши розумну обачність, не могли не знати про незаконність набуття ними цих земельних ділянок, які були заліснені. Тому ці особи не можуть вважатися такими, які поклалися на легітимність добросовісних дій органу місцевого самоврядування. Велика Палата Верховного Суду нагадує, що не може вважатися добросовісною особа, яка знала чи мала знати про набуття нею майна всупереч закону (постанова ВП ВС, 22.06.21, справа №200/606/18, пункт 61).

Постанова ВП ВС, 21.09.22, справа №908/976/19 (провадження №12-10гс21), № у реєстрі 108930841

- ✓ 5.66. Не може вважатися добросовісною особа, яка набула майно на прилюдних торгах, якщо вона знала чи могла знати про порушення порядку реалізації майна або знала чи могла знати про набуття нею майна всупереч закону, зокрема пов'язана особа (див. близькі за змістом висновки у постановках ВП ВС, 22.06.21, справа №200/606/18 (пункт 61); 06.07.22, справа №914/2618/16 (пункт 55)).

Постанова ВП ВС, 06.07.22, справа №914/2618/16 (провадження №12-25гс21), № в реєстрі 107064709

- ✓ 54. ... оцінюючи добросовісність поведінки продавця та покупця суд у справі за належною вимогою має взяти до уваги таке: (а) чи був розумним для досягнення мети аукціону встановлений в оголошенні для подання заявок потенційними покупцями строк, ураховуючи вихідні дні, визначений для прийняття заявок час, необхідність ознайомлення зі заставним майном і сплати гарантійного внеску; (б) чи знав або міг знати переможець аукціону, проявивши розумну обачність і враховуючи його можливий зв'язок із боржником через засновника (учасника) та директора, про судову заборону відчужувати заставне майно, зупинення дії ухвали суду про надання згоди на продаж цього майна, а також про порушення процедури підготовки та проведення аукціону, які підривають засади конкурентного продажу, зокрема з огляду на те, що боржник (продавець) через свого ліквідатора знав про судову заборону вчинення дій щодо проведення аукціону з продажу заставного майна ... не вжив заходів для попередження реалізації цього майна, а підписав договір купівлі-продажу, яким оформлений продаж заставного майна на аукціоні, ... після того, як апеляційний суд скасував вжиті ним заходи забезпечення вимог кредиторів(позову). Перелік обставин, якими позивач може обґрунтовувати недобросовісність переможця аукціону, не є вичерпним.

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (провадження № 14-206цс21)

- ✓9.56. ... Пропозиція нерозумних умов договору, тобто таких, які завідомо є неприйнятними через існування законодавчих заборон і обмежень, а також прийняття іншою стороною таких умов може підтверджувати недобросовісність поведінки обох сторін договору.
- ✓9.57. З огляду на те, що спірна земельна ділянка не могла бути передана в оренду для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, оскільки для цього існували законодавчі перешкоди, про які сторони оспорюваного договору знали чи повинні були знати, поведінка обох його сторін не була добросовісною.

Рівненський апеляційний суд

Фабула. Питання

- ✓ *Яким чином оцінювати факт укладення додаткової угоди до договору оренди землі при запереченні позивачем факту укладення такої угоди, відсутності оригіналу зазначеної додаткової угоди, при наявності її копії та тверджень відповідача про укладення такої угоди та з наданням доказів отримання позивачем орендної плати?*

Деякі проблеми та коментарі

- ✓ У практиці ВС достатньо розробленою є **концепція заборони суперечливої поведінки сторони договору**. Вона може бути застосовною і до описаної ситуації.
- ✓ На розгляді ВП ВС є **справа №513/879/19**, однією із проблем якої є оцінка поведінки орендодавця, який, зокрема, стверджує, що не підписував додаткову угоду про продовження строку оренди, але отримував за цією угодою орендну плату.

Постанова ВС КЦС, 10.04.19, справа №390/34/17 (провадження №61-22315сво18) № у реєстрі 81263995

- ✓ В основі доктрини *venire contra factum proprium* знаходиться принцип добросовісності. Наприклад, у статті I.-1:103 Принципів, визначень і модельних правил європейського приватного права вказується, що поведінкою, яка суперечить добросовісності та чесній діловій практиці, є, зокрема, поведінка, що не відповідає попереднім заявам або поведінці сторони, за умови, що інша сторона, яка діє собі на шкоду, розумно покладається на них.
- ✓ Очевидно, що дії позивача, який уклав 24 грудня 2013 року додаткову угоду до договору оренди землі від 19 листопада 2007 року №61, а згодом пред'являє позов про визнання договору оренди землі від 19 листопада 2007 року № 61 неукладеним, суперечить його попередній поведінці (укладенню додаткової угоди та отриманню плати за користування земельною ділянкою) і є недобросовісними.

Постанова ВС КЦС, 10.04.19, справа №390/34/17 (провадження №61-22315сво18) № у реєстрі 81263995

- ✓ За таких обставин, відмовляючи у задоволенні позову, апеляційний суд обґрунтовано врахував, що спірний договір оренди був укладений та підписаний за життя орендодавця, виконувався сторонами, його реєстрація після смерті власника земельної ділянки не свідчить про його неукладеність, умовами договору не передбачене автоматичне припинення оренди у зв'язку із переходом права власності на земельну ділянку, договір продовжував виконуватися й позивачем, який набувши права власності на земельну ділянку, уклав додатковий договір з орендарем щодо умов договору.

Nota bene!

- ✓ На розгляді ВП ВС є **справа №513/879/19** (провадження №14-49цс22) за позовами орендаря до орендодавця про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою та орендодавця до орендаря про визнання протиправним і скасування рішення про державну реєстрацію *права оренди* цієї ділянки через те, що не відбулася держреєстрація самого договору оренди.
- ✓ Одна із проблем: **чи є суперечливою поведінка орендодавця, який тривалий час отримує орендну плату за договором і водночас стверджує (а) про те, що право оренди не можна було зареєструвати, бо не набрав чинності договір оренди, який орендар не зареєстрував; а також про те, що (б) додаткової угоди про продовження строку оренди орендодавець не підписував?**

Черкаський апеляційний суд

Фабула. Питання

✓ У постанові Верховного Суду від 15.01.2020 у справі №322/1178/17, провадження №14-338цс19, визначено таку правову позицію:

«Орендодавець є більш вразливою стороною у договорі, ніж орендар, та не має правового захисту своїх прав власності у разі неналежного виконання орендарем свого обов'язку з державної реєстрації договору оренди та, як наслідок, протиправного збільшення строку оренди.

Велика Палата Верховного Суду зазначає, що обов'язок забезпечити державну реєстрацію договору оренди покладено на орендаря.

Згідно із ч.2 ст.90 ЗК України порушені права власників земельних ділянок підлягають поновленню в порядку, встановленому законом.

У пункті "і" ч.1 ст.211 ЗК України передбачено, що порушенням земельного законодавства є, зокрема, ухилення від державної реєстрації земельних ділянок.

Фабула. Питання (продовження)

Згідно із ч.2 ст.651 ЦК України договір може бути розірвано за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, установлених договором або законом. Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

Суди мають керуватися вимогами п.6 ч.1 ст.3 ЦК України та враховувати загальні засади цивільного законодавства, зокрема справедливість, добросовісність та розумність.

Згідно із ч.2 ст.5 ЦПК України у випадку, якщо закон або договір не визначають ефективного способу захисту порушеного, невизнаного або оспореного права, свободи чи інтересу особи, яка звернулася до суду, суд відповідно до викладеної в позові вимоги такої особи може визначити у своєму рішенні такий спосіб захисту, який не суперечить закону.

Фабула. Питання (продовження)

Позивач не позбавлений можливості звернутися до суду з таким позовом у разі, якщо є об'єктивні обставини, що вказують на наявність значної міри позбавлення того, на що орендодавець розраховував при укладенні договору оренди земельної ділянки, зокрема: чи мав орендодавець можливість контролювати дії орендаря з державної реєстрації договору оренди земельної ділянки, оскільки передача земельної ділянки відбулася у день підписання договору оренди, а державна реєстрація лише через три роки, та чи мав орендодавець підстави розраховувати, що строк дії договору оренди закінчиться саме у 2021 році».

- ✓ *Чи можливо визначити чіткі умови, за яких Орендодавець має право на розірвання договору оренди, оскільки Орендар, свідомо зволікаючи з реєстрацією права оренди, тим самим штучно продовжуючи дію договору, а судами апеляційної та касаційної інстанції вказана правова позиція застосовується по різному?*

Деякі проблеми та коментарі

- ✓ Якщо юридична норма не є абсолютно визначеною (значна частина, якщо не більшість, – саме такі), надання їй визначеності відбувається шляхом такого її тлумачення, який дозволить вирішити конкретний спір, тобто шляхом пошуку (створення) її сенсу (смислу). Чіткість і зрозумілість результату такого тлумачення для його однакового застосування є іншою проблемою (подання складної фахової інформації простою для сприйняття мовою). Недоліки формулювання висновку щодо змісту юридичної норми, на жаль, можуть зумовлювати неоднакове застосування цього висновку.
- ✓ Універсальне тлумачення ч.2 ст.651 ЦК України (з визначенням виключного переліку умов, за яких орендодавець має право на розірвання договору оренди) неможливе, оскільки не можна спрогнозувати всі можливі ситуації саме істотного порушення такого договору. Проте поняття істотного порушення договору та характеристика критерію такої істотності розкриті у постановках ВП ВС, зокрема від 13.07.22 у справі №363/1834/17 (провадження №14-53цс21).

Деякі проблеми та коментарі

- ✓ Цитована у питанні постанова ВП ВС від 15.01.20 у справі №322/1178/17, (провадження №14-338цс19) стосувалася не розірвання договору оренди землі та застосування ч.2 ст.651 ЦК України, а повернення земельної ділянки після закінчення строку її оренди та проблеми визначення початку такого строку (день підписання договору чи його державної реєстрації).
- ✓ На розгляді ВП ВС є ще дві справи, які стосуються визначення початку строку договору оренди землі: №513/879/19 і №357/8277/19.

Судова практика

Постанова ВП ВС, 13.07.22, справа №363/1834/17
(провадження № 14-53цс21), № у реєстрі 105852863

- ✓ 78. Підстави для зміни або розірвання договору визначені у статті 651 ЦК України. За загальним правилом зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом (частина перша цієї статті). Про таку зміну або розірвання сторони вправі домовитися у будь-який час на свій розсуд, крім випадків, обумовлених договором або у законодавстві. Тоді як **зміна чи розірвання договору у судовому порядку є**, зокрема, юридичним наслідком істотного порушення зобов'язання іншою стороною (пункт 2 частини першої статті 611, абзац другий частини другої статті 651 ЦК України), тобто **способом реагування та захисту права від такого порушення, яке вже відбулося**.

Постанова ВП ВС, 13.07.22, справа №363/1834/17 (провадження № 14-53цс21), № у реєстрі 105852863

- ✓ 79. Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору (частина друга статті 651 ЦК України).

- ✓ 80. З огляду на зміст припису абзацу першого вказаної частини інші випадки, ніж істотне порушення договору, для його зміни або розірвання у судовому порядку можуть бути встановлені законом або самим договором. Настання цих випадків зумовлює право сторони ініціювати у суді питання зміни чи розірвання відповідних правовідносин.

Постанова ВП ВС, 13.07.22, справа №363/1834/17 (провадження № 14-53цс21), № у реєстрі 105852863

- ✓ 81. Порушення договору на предмет істотності суд оцінює виключно за обставинами, що склалися у сторони, яка вимагає зміни чи розірвання договору. У такому випадку вина (як суб`єктивний чинник) сторони, що допустила порушення договору, не має значення ні для оцінки істотності порушення, ні для виникнення права вимагати зміни чи розірвання договору на підставі частини другої статті 651 ЦК України.

Постанова ВП ВС, 13.07.22, справа №363/1834/17 (провадження № 14-53цс21), № у реєстрі 105852863

- ✓ 82. У кожному конкретному випадку істотність порушення договору треба оцінювати з урахуванням усіх обставин справи, що мають значення. Поняття такої істотності закон розкриває за допомогою іншого оціночного поняття - «значної міри позбавлення сторони того, на що вона розраховувала при укладенні договору». Тобто **критерієм істотного порушення договору закон визначив розмір завданої цим порушенням шкоди, який не дозволяє потерпілій стороні отримати те, на що вона очікувала, укладаючи договір.** Мова йде не лише про грошовий вираз зазначеної шкоди, але й про випадки, коли потерпіла сторона не зможе використати результати договору. **Співвідношення завданої порушенням договору шкоди із тим, що могла очікувати від його виконання ця сторона, має вирішальне значення для оцінки істотності такого порушення.**

Постанова ВП ВС, 13.07.22, справа №363/1834/17 (провадження № 14-53цс21), № у реєстрі 105852863

- ✓ 83. Інакше кажучи, для застосування частини другої статті 651 ЦК України суд має встановити не лише наявність порушення договору, але й завдання цим порушенням шкоди (яка може бути виражена у вигляді реальних збитків та (або) упущеної вигоди), її розмір, а також те, чи дійсно суттєвою є різниця між тим, на що мала право розраховувати потерпіла сторона, укладаючи договір, і тим, що насправді вона змогла отримати (аналогічні за змістом висновки викладені у постанові Великої Палати Верховного Суду від 16 січня 2021 року у справі №910/2861/18 (пункти 117-120)).

Постанова ВП ВС, 16.06.20, справа №145/2047/16-ц (провадження №14-499цс19), № у реєстрі 90933484

- ✓7.39. ... за статтею 18 Закону України «Про оренду землі» договір оренди набирає чинності після його державної реєстрації. Зазначена норма **виключає можливість укладення спірного договору шляхом вчинення конклюдентних дій**, бо такий договір не може бути зареєстрований.

Постанова ВП ВС, 15.01.20, справа №322/1178/17 (провадження №14-338цс19), № у реєстрі 87857824

- ✓ Оскільки моменти укладення договору та набрання ним чинності збігаються (частина друга статті 631 ЦК України), то **моментом укладення договору оренди земельної ділянки** на час дії зазначеної редакції частини третьої статті 640 ЦК України є саме його державна реєстрація, якщо сторони договору не передбачили у договорі інше, відповідно до частини третьої статті 631 ЦК України.

Постанова ВП ВС, 23.06.20, справа №696/1693/15-ц (провадження №14-338цс19), № у реєстрі 90458952

- ✓ 45. ... проведення ... державної реєстрації речового права оренди земельної ділянки на підставі вказаного договору оренди землі не може підмінити державну реєстрацію самого договору (державна реєстрація речового права не є державною реєстрацією договору оренди землі), а тому не може впливати на момент набрання чинності договором оренди землі, укладеним до 01.01.13.
- ✓ 46. Отже, оскільки ... не здійснило державну реєстрацію договору оренди землі, договір між позивачем та відповідачем чинності не набрав, і відповідно ... підприємство не набуло прав орендаря за спірним договором ...
- ✓ 47. ... Велика Палата Верховного Суду звертає увагу на те, що оскільки відповідно до пункту 4 додаткової угоди від 02.03.15 [вона] є невід'ємною частиною спірного договору оренди землі, а основний договір чинності не набрав, не могла набрати чинності і додаткова угода.

Nota bene!

- ✓ На розгляді ВП ВС є **справа №513/879/19** (провадження №14-49цс22) за позовами орендаря до орендодавця про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою та орендодавця до орендаря про визнання протиправним і скасування рішення про державну реєстрацію *права оренди* цієї ділянки через те, що не відбулася держреєстрація самого договору оренди.
- ✓ ВП ВС прийняла справу для вирішення: (1) питання про **відступ від висновку ВП ВС про те, що проведення державної реєстрації права оренди земельної ділянки на підставі договору оренди землі не може підміняти державну реєстрацію самого договору** (державна реєстрація речового права не є державною реєстрацією договору), а тому не може впливати на момент набрання чинності таким договором, укладеним до 1 січня 2013 року (постанови ВП ВС від 23.06.20 у справі №696/1693/15-ц, від 15.01.20 у справі №322/1178/17, від 16.06.20 у справі №145/2047/16-ц); (2) виключної правової проблеми через **неузгоджену практику ВС щодо визначення моменту укладення та набрання чинності договором оренди землі, який сторони відразу не зареєстрували, тривалий час належно виконували, а після зміни правового регулювання зареєстрували право оренди.**

Nota bene!

- ✓ На розгляді ВП ВС є **справа №357/8277/19** (провадження №14-65цс22) за позовом орендаря до орендодавця, нового орендаря та держреєстратора про визнання недійсним договору оренди землі, скасування рішення про держреєстрацію права оренди, витребування земельних ділянок із чужого незаконного володіння та користування і внесення змін до договору оренди землі. Позивач вважає, що за наявності укладеного із ним і дійсного договору оренди орендодавець не мав права передавати земельну ділянку в оренду новому орендареві.
- ✓ ВП ВС прийняла справу для вирішення питання про **відступ від висновку Верховного Суду України про те, що договір оренди землі набуває чинності з дня проведення його державної реєстрації, а цивільні права та обов'язки, на досягнення яких було спрямоване волевиявлення сторін під час укладення такого договору, набуваються після його державної реєстрації** (постанова від 13.06.16 у справі №6-643цс16).

Черкаський апеляційний суд

Фабула. Питання

✓ Ч.1 ст.208 ЗК України визначено, що від відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва звільняються громадяни та юридичні особи у разі використання земельних ділянок, зокрема під будівництво і обслуговування жилих будинків.

Чи можна віднести до «жилих будинків» будівництво також багатоквартирних житлових будинків, чи в даній нормі йдеться лише про індивідуальні житлові будинки?

Деякі проблеми та коментарі

- ✓ Практика ВС щодо тлумачення поняття «жилі будинки» у ч.1 ст.208 ЗК **відсутня**.
- ✓ Є цікаві **приклади такого тлумачення в апеляційних судах** (у відкритті касаційного провадження ВС відмовив).

Судова практика

Постанова Шостого апеляційного адміністративного суду, 03.03.21, справа №580/1503/20, № у реєстрі 95311190

- ✓ Як передбачено вищенаведеними приписами статті 208 ЗК, ... можливість звільнення від відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва є саме «під будівництво і обслуговування жилих будинків і господарських будівель», що відповідає коду 02.01 «Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)».
- ✓ ... цільове призначення спірних земельних ділянок було змінено із земель сільськогосподарського призначення на землі житлової та громадської забудови, а саме для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (02.03).

Постанова Шостого апеляційного адміністративного суду, 03.03.21, справа №580/1503/20, № у реєстрі 95311190

- ✓ Отже, земельні ділянки ... використовуються не для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) (02.01), а для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку(02.03).
- ✓ Відтак, згідно з положеннями статті 208 ЗК [особа] не відноситься до категорії осіб, які можуть бути звільнені від відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва, що, в свою чергу, свідчить про правомірність оскаржуваного пункту ... рішення ... сільської ради ..., яким зобов'язано позивача відшкодувати у двомісячний термін кошти за втрати сільськогосподарського виробництва.



- Верховний Суд,
вул. П. Орлика, 8, м. Київ, 01043,
- <http://supreme.court.gov.ua>,
- dmytro.hudyma@gmail.com
- www.facebook.com/dmytro.hudyma

Дякую за увагу!

