

Спори щодо набуття права власності на нерухоме майно. Критерії добросовісності набувача. Практика Верховного Суду

Юрій Чумак,
суддя Касаційного господарського суду
у складі Верховного Суду

місто Київ, 21 жовтня 2020

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 року у справі № 183/1617/16

Можливість власника реалізувати його право витребувати майно від добросовісного набувача згідно зі [статтею 388 ЦК України](#) залежить від того, на якій підставі добросовісний набувач набув це майно у власність, а у разі набуття його за оплатним договором - також від того, як саме майно вибуло з володіння власника чи особи, якій власник це майно передав у володіння. Якщо майно було набуто безвідплатно в особи, яка не мала права його відчужувати, власник має право витребувати його від добросовісного набувача у всіх випадках (частина третя [статті 388 ЦК України](#)). Коло підстав, за яких власник має право витребувати майно від добросовісного набувача, є вичерпним (частини перша - третя [статті 388 ЦК України](#)).

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 року у справі № 183/1617/16

Відсутність спрямованого на відчуження земельної ділянки рішення повноважного органу державної влади - Дніпропетровської ОДА - означає, що держава як власник волю на відчуження цієї ділянки не виявляла. Суди дійшли правильного висновку, що вона вибула з володіння власника поза його волею - без прийняття ним відповідного рішення. Відсутність заперечення користувача земельної ділянки проти її вилучення, на що звертає увагу Піщанська сільська рада, не свідчить про належний спосіб вилучення цієї ділянки із земель лісогосподарського призначення, а також про те, що був вияв волі повноважної особи на її відчуження.

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 21 серпня 2019 року у справі № 911/3681/17

Велика Палата Верховного Суду звертає увагу, що власник з дотриманням вимог статті 388 ЦК України може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння останнього набувача. Для такого витребування оспорювання рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, ланцюгу договорів, інших правочинів щодо спірного майна і документів, що посвідчують відповідне право, не є ефективним способом захисту права власника. Подібні за змістом висновки сформульовані, зокрема, у пункті 86 постанови Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 року у справі № 183/1617/16.

**Постанова Великої Палати Верховного Суду від 26 листопада
2018 року у справі № 914/3224/16 (12-128 гс 19)**

Водночас, з метою забезпечення єдності судової практики Велика Палата Верховного Суду відступає від висновків, висловлених у постановах Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 16 серпня 2018 року у справі № 711/802/17 та від 6 червня 2018 року у справі № 520/14722/16-ц, згідно з якими початок перебігу строків позовної давності за вимогами про витребування майна в порядку статті 388 ЦК України відліковувався з моменту набуття добросовісним набувачем права власності на майно, а не з моменту, коли особа дізналася про вибуття свого майна до іншої особи, яка згодом його відчужила добросовісному набувачу.

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 26 листопада 2018 року у справі № 914/3224/16 (12-128 гс 19)

Велика Палата Верховного Суду звернула увагу на те, що метою віндикаційного позову є забезпечення введення власника у володіння майном, якого він був незаконно позбавлений. У випадку позбавлення власника володіння нерухомим майном означене введення полягає у внесенні запису про державну реєстрацію за власником права власності на нерухоме майно (див. принцип реєстраційного підтвердження володіння нерухомістю у пункті 89 постанови Великої Палати Верховного Суду від 4 липня 2018 року у справі № 653/1096/16-ц).

Однією з підстав державної реєстрації права власності на нерухоме майно є рішення суду, яке набрало законної сили, *щодо* права власності на це майно (пункт 9 частини першої [статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»](#)). Рішення суду про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння є таким рішенням і передбачає внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Протилежні висновки викладено в постанові Касаційного цивільного суду
у складі Верховного Суду від 20.03.2019 у справі № 521/8368/15-ц
(61-17779св18)

Конструкція, за якої добросовісний набувач втрачає майно і сам змушений шукати способи компенсації своїх втрат є неприйнятною та покладає на добросовісного набувача індивідуальний та надмірний тягар. Не може добросовісний набувач відповідати у зв'язку із бездіяльністю влади в рамках процедур, спеціально призначених для запобігання шахрайства при вчиненні правочинів з нерухомим майном. Факт незаконного відчуження та допущення продажу квартири не може породжувати правових наслідків для добросовісного набувача, проте, вочевидь, є підставою для виникнення обов'язку в органів місцевого самоврядування здійснити все необхідне, щоб відшкодувати збитки, завдані таким відчуженням.