



Верховний  
Суд

# СПОСОБИ ЗАХИСТУ ПОРУШЕНОГО ПРАВА У СПОРАХ, ПОВ'ЯЗАНИХ З ДЕРЖАВНОЮ РЕЄСТРАЦІЄЮ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ

Іван Міщенко

суддя Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду

*м. Київ 26 березня 2021 року*

ЗАГАЛЬНІ СПОСОБИ ЗАХИСТУ  
ПОРУШЕНОГО ПРАВА У СПОРАХ,  
ПОВ'ЯЗАНИХ З ДЕРЖАВНОЮ  
РЕЄСТРАЦІЄЮ РЕЧОВИХ ПРАВ НА  
НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ



З 16.01.2020 такий спосіб захисту як скасування запису про проведену державну реєстрацію права вже не може призвести до настання реальних наслідків щодо скасування державної реєстрації прав за процедурою, визначеною в Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», оскільки статтю цього 26 Закону відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» викладено в новій редакції, згідно з якою виконання підлягають виключно судові рішення: 1) про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень; 2) про визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень; 3) про скасування державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.



*Відповідну правову позицію викладено у постановах КГС ВС:*

від 03.09.2020 у справі № 914/1201/19 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/91436833>

від 20.08.2020 у справі № 916/2464/19 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/91290654>

від 14.07.2020 у справі № 910/8387/19 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/90566057>

від 23.06.2020 у справі № 906/516/19 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/90176816>

від 23.06.2020 у справі № 905/633/19 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/90176799>

від 23.06.2020 у справі № 922/2589/19 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/90176798>



Рішення суду про витребування з незаконного володіння відповідача нерухомого майна саме по собі є підставою для внесення до Державного реєстру прав запису про державну реєстрацію за позивачем права власності на нерухоме майно, зареєстроване у цьому Реєстрі за відповідачем.



*Відповідну правову позицію викладено у постановках ВП ВС:*

*від 29.05.2019 у справі № 367/2022/15-ц (14-376цс18) <http://reyestr.court.gov.ua/Review/83846677>*

*від 14.11.2018 у справі № 183/1617/16 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81574015>*

*від 07.11.2018 у справі № 488/5027/14-ц <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81842003>*

*від 07.11.2018 у справі № 488/6211/14-ц <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81842020>*



Рішення суду про визнання недійсним договору не є підставою для внесення запису про скасування прав на нерухоме майно. У разі визнання недійсним договору, за яким було прийнято рішення про державну реєстрацію прав, слід одночасно заявляти вимогу про скасування рішення про державну реєстрацію прав. Такі вимоги є відповідним і законним способом судового захисту, оскільки за чинним ЦК України право власності виникає з моменту його реєстрації.

*Відповідну правову позицію викладено:*

у постанові ВП ВС від 11.09.2018 у справі № 909/968/16

<http://reyestr.court.gov.ua/Review/76860058>

у постанові КГС ВС від 30.07.2019 у справі № 28/29-6-43/212-2012

<http://reyestr.court.gov.ua/Review/83537993>





Вимоги позивача до реєстраційної служби про скасування запису про державну реєстрацію права власності за іншою особою та зобов'язання внести записи до Державного реєстру речових прав з посиланням на порушення цивільних прав є похідними від визнання за позивачем права власності на майно в порядку спадкування та визнання недійсним договору дарування.

У такому випадку рішення суду про визнання за позивачем права власності в порядку спадкування є саме таким рішенням щодо права власності, яке передбачено положеннями Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» як підстава для державної реєстрації відповідного речового права.



СПЕЦІАЛЬНІ СПОСОБИ  
ЗАХИСТУ ПОРУШЕНОГО  
ПРАВА У СПОРАХ,  
ПОВ'ЯЗАНИХ З ДЕРЖАВНОЮ  
РЕЄСТРАЦІЄЮ РЕЧОВИХ  
ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО



Позовні вимоги Міністерства оборони України до управління Держгеокадастру про визнання недійсними та скасування державних актів на право постійного користування земельною ділянкою, виданих на підставі рішення міської ради, що визнане нечинним рішенням суду, яке набрало законної сили, не підлягають задоволенню без заявлення вимог до суб'єктів права постійного користування про скасування запису про проведену державну реєстрацію права власності (користування).



Відповідну правову позицію викладено в постанові ВП ВС від 22.08.2018 у справі № 925/1265/16 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76474144>





Вимога про визнання недійсною державної реєстрації права комунальної власності є неналежним способом захисту порушеного права, оскільки з огляду на предмет позову (визнання недійсною реєстрації права комунальної власності, визнання права власності та права користування земельною ділянкою) вимога про визнання недійсною державної реєстрації права комунальної власності є похідною від вимоги про визнання недійсним рішення міської ради про передачу земельної ділянки.



*Відповідну правову позицію викладено в постанові КГС ВС від 12.09.2019 у справі № 910/7662/17 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84453496>*

ОБТЯЖЕННЯ НЕРУХОМОГО  
МАЙНА  
ІПОТЕКОЮ,  
ЯК СПОСІБ ЗАХИСТУ



Іпотека як забезпечувальне зобов'язання, похідне від основного зобов'язання, за загальним правилом виникає з моменту проведення її державної реєстрації у Державному реєстрі прав та є дійсною до моменту припинення основного зобов'язання у встановленому законом порядку, зокрема, виконанням, проведеним належним чином, або до закінчення строку дії іпотечного договору.





Виникнення у нового кредитора **прав іпотекодержателя** за договором іпотеки може відбутися лише після нотаріального посвідчення правочину про відступлення прав за іпотечним договором, а також державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.



*Відповідну правову позицію викладено в постанові КГС ВС від 27.08.2019 у справі № 911/2392/17 (<http://reyestr.court.gov.ua/Review/84063789>).*



Іпотекодержатель набуває права майнової вимоги на підставі іпотечного договору з моменту його нотаріального посвідчення/державної реєстрації. Реалізація цього права іпотекодержателем (задоволення забезпеченої іпотекою вимоги за рахунок предмета іпотеки) у разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання відбувається шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки.





Внесення до Державного реєстру прав запису про припинення іпотеки є офіційним підтвердженням існування юридичного факту припинення іпотеки відповідно до підстав, передбачених чинним законодавством, але такий факт не створюється реєстраційною дією.

При цьому існування в Державному реєстрі прав спірного запису про припинення іпотеки не позбавляє іпотекодержателя права доводити обставини дійсності такої іпотеки в суді.



*Відповідну правову позицію викладено:*

*у постановах ВП ВС:*

*від 23.05.2018 у справі № 910/73/17 (<http://reyestr.court.gov.ua/Review/74475953>);*

*від 20.03.2019 у справі № 306/2053/16-ц (<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/80854761>);*

*у постановах КГС ВС:*

*від 16.05.2019 у справі № 922/2250/16 (<http://reyestr.court.gov.ua/Review/82294626>);*

*від 29.05.2019 у справі № 910/4989/18 (<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/82130568>).*



У разі скасування незаконного судового рішення про визнання іпотеки недійсною, на підставі якого з Державного реєстру іпотек виключено запис про обтяження, дія іпотеки підлягає відновленню з моменту вчинення первинного запису, який виключено на підставі зазначеного рішення суду. Це означає, що іпотека є дійсною з моменту внесення про неї первинного запису до Державного реєстру іпотек.



Відповідну правову позицію викладено:

у постанові ВП ВС від 19.06.2019 у справі № 643/17966/14-ц  
(<http://reyestr.court.gov.ua/Review/82997488>);

у постанові КГС ВС від 29.05.2019 у справі № 910/4989/18  
(<http://reyestr.court.gov.ua/Review/82130568>).



Факт невиключення з Державного реєстру прав запису про іпотеку, що виникла на підставі договору іпотеки, який визнано судом недійсним, не може ставити під сумнів припинення іпотечних правовідносин між сторонами оспорюваного договору, адже первинним щодо проведення відповідних реєстраційних дій є визнання договору іпотеки недійсним на підставі рішення суду, яке у разі набрання ним законної сили є обов'язковим до виконання, в тому числі державним реєстратором.







Зміна іпотекодержателя є реєстраційною дією, яка вчиняється на підставі Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Нотаріуси при вчиненні такої дії є спеціальним суб'єктом, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно відповідно до зазначеного Закону.



Відповідну правову позицію викладено в постанові ВП ВС від 07.08.2019 у справі № 802/506/16-а (<https://reyestr.court.gov.ua/Review/83846647>)



За змістом частини першої статті 4 Закону України «Про іпотеку» (в редакції, чинній на 10.07.2007) обтяження нерухомого майна іпотекою підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому законодавством. У разі недотримання цієї умови іпотечний договір є дійсним, але вимога іпотекодержателя не набуває пріоритету щодо зареєстрованих прав чи вимог інших осіб на передане в іпотеку нерухоме майно.



Відповідну правову позицію викладено в постанові об'єднаної палати КГС ВС від 16.10.2020 у справі № 922/1995/17 (<https://reyestr.court.gov.ua/Review/92705207>).



Верховний  
Суд

ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!