



Верховний
Суд

Юрисдикційні спори, пов'язані з державною реєстрацією речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень

Віталій Уркевич

суддя Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду,
доктор юридичних наук, професор

м. Київ, 26 березня 2021 року

Судова юрисдикція

інститут права, який покликаний розмежувати компетенцію як різних ланок судової системи судової системи, так і різних видів судочинства – цивільного, кримінального, господарського та адміністративного.

Критерії юрисдикційності спору:

- суб'єктний склад правовідносин;
- предмет спору та характер спірних матеріальних правовідносин;
- вказівка в законі на вид судочинства, в якому розглядається визначена категорія справ

Вирішує юрисдикційні спори Велика Палата Верховного Суду

1. **Спори, що підлягають
вирішенню в порядку цивільного
або господарського
судочинства**

1.1. Заявник реєстраційної дії

- З метою встановлення чіткого критерію визначення юрисдикції спорів щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, Велика Палата Верховного Суду відступає від висновків, викладених у постановах від 04 квітня 2018 року у справах № 817/567/16 та № 826/9928/15, від 10 квітня 2018 року у справі № 808/8972/15, від 16 травня 2018 року у справі № 826/4460/17, від 23 травня 2018 року у справі № 815/4618/16, від 05 червня 2018 року у справі № 804/20728/14, від 12 червня 2018 року у справі № 823/378/16, від 13 червня 2018 року у справах № 820/2675/17 та 803/1125/17 щодо належності до юрисдикції адміністративних судів спорів за позовами осіб, які не були заявниками вчинення реєстраційних дій, до державного реєстратора про скасування його рішень чи записів у державному реєстрі стосовно державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.
- Спир про скасування рішення, запису щодо державної реєстрації речового права на нерухоме майно чи обтяження такого права за іншою особою у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно є цивільно-правовим.

Постанова ВП ВС від 04.09.2018 у справі № 823/2042/16



Постанова ВП ВС від 02.10.2019 у справі № 814/2030/17



- Визнання протиправними та скасування рішення про державну реєстрацію певних речових прав, запису про їх реєстрацію в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно за третьою особою є способом захисту права позивача на спірну земельну ділянку від його порушення іншою особою, за якою зареєстроване аналогічне право щодо того ж нерухомого майна.



- Якщо спір стосується визнання незаконним рішення державного кадастрового реєстратора щодо реєстрації земельної ділянки з присвоєнням їй кадастрового номера та внесення відповідного запису до Поземельної книги, а також зобов'язання відповідача на підставі виправленої технічної документації внести зміни до Державного земельного кадастру щодо зазначеної земельної ділянки, то такий спір не належить до юрисдикції адміністративних судів, оскільки спрямований на поновлення прав позивача у сфері земельних відносин (щодо встановлення / відновлення / зміни меж земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян), а тому має вирішуватися судами за правилами цивільного судочинства.



- Спiр про скасування рiшення про державну реєстрацiю прав та iх обтяжень щодо перенесення запису про iпотеку до роздiлу про зареєстрований за товариством об'єкт нерухомого майна має розглядатися як спiр, пов'язаний з порушенням цивiльних прав позивача на нерухоме майно iншою особою.



1.2. Належний відповідач

- **Належним відповідачем у справах за позовом про скасування рішення, запису щодо державної реєстрації права чи обтяження має бути особа, право чи обтяження якої зареєстровано.**

Відповідний правовий висновок викладено у постановах ВП ВС:

- *від 20.11.2019 у справі № 826/6720/17 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86241651>*
- *від 27.11.2019 у справі № 815/1915/18 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86333852>*
- *від 04.02.2020 у справі № 910/7781/19 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87517577>*

у постановах КГС ВС:

- *від 09.07.2019 у справі № 916/804/18 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/82938019>*
- *від 03.12.2019 у справі № 922/787/19 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86245341>*

- **Належними сторонами у справі про визнання протиправним і скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права оренди відповідача стосовно земельної ділянки, власником якої є фізична особа, є, з одного боку, позивач, з іншого – відповідач і власник земельної ділянки (орендодавець).**

Відповідний правовий висновок викладено :

- *у постанові ВП ВС від 12.11.2019 у справі № 920/40/19 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/85712269>*

у постановках КГС ВС:

- *від 14.01.2020 у справі № 922/808/19 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86999774>*
- *від 21.01.2020 у справі № 922/807/19 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87214815>*
- *від 22.01.2020 у справі № 922/812/19 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87273061>*
- *від 23.01.2020 у справі № 922/811/19 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87214790>*

- Участь державного реєстратора в якості співвідповідача (якщо позивач вважає його винним у порушенні прав) не змінює цивільно-правового характеру цього спору.
- Такий спір є спором про цивільне право незалежно від того, чи здійснено на підставі оскарженого договору державну реєстрацію права оренди земельної ділянки з дотриманням державним реєстратором вимог законодавства, чи заявляється, окрім іншої, також вимога про визнання недійсним оскарженого договору, для виконання якого було прийняте оскаржене рішення, а також незалежно від того, яку з цих вимог позивач вважає основною, а яку – похідною.



1.3. Приватний нотаріус –
відповідач чи третя особа?

➤ У справах про оскарження рішень, дій чи бездіяльності нотаріуса при реалізації ним функцій державного реєстратора, якщо позовні вимоги спрямовані на захист приватного (майнового) права, заснованого на приписах цивільного чи господарського законодавства, нотаріус має залучатися до участі у справі як третя особа, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору, а сама така справа повинна розглядатися залежно від суб'єктного складу її учасників за правилами цивільного чи господарського процесуального законодавства.



- Спiр про визнання незаконною та скасування проведеної приватним нотаріусом державної реєстрації права власності не є спором учасників публічно-правових відносин. Приватний нотаріус, здійснюючи державну реєстрацію права власності, не мав публічно-правових відносин з позивачем, оскільки така реєстрація права відбувалася за іншим суб'єктом, а не за позивачем.
- Вимога про визнання незаконною та скасування державної реєстрації права власності на квартиру за іншою, ніж позивач, особою є вимогою про захист позивачкою права власності на цей об'єкт від порушення особою, за якою це право зареєстроване на момент звернення позивачки до суду.



1.4. Визнання протиправними наказів Мін'юсту

- Спiр стосовно визнання протиправними наказiв Мiн'юсту, якими скасованi реєстрацiйнi дiї щодо державної реєстрацiї змiн про право власностi на спiрне нерухоме майно, безпосередньо пов'язаний iз захистом позивачем свого цивiльного права у спорi щодо вiдповiдного майна.
- Такий спiр має приватноправовий характер i має вирiшуватися за правилами цивiльного чи господарського судочинства.

Постанова ВП ВС вiд 30.01.2020 у справi № 826/5968/17



Постанова ВП ВС вiд 04.02.2020 у справi № 910/7781/19



Постанова ВП ВС вiд 12.02.2020 у справi № 1840/3241/18



- Вимога про скасування записів, якими скасовано право позивача на оренду земельних ділянок, право оренди яких вже зареєстровано, не може бути предметом розгляду судом адміністративної юрисдикції у зв'язку з наявністю спору про право.
- Таким чином, суди першої та апеляційної інстанцій дійшли правильного висновку про наявність підстав для закриття провадження у справі в частині позовних вимог про скасування записів у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про скасування записів про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, що внесені до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на підставі наказу Мін'юсту.



- спір про скасування наказу, яким скасовано рішення держреєстратора про державну реєстрацію права оренди земельних ділянок, має розглядатися як спір, пов'язаний з порушенням цивільних прав позивача на земельні ділянки іншою особою, за якою було зареєстровано аналогічне право щодо тих же земельних ділянок. Належним відповідачем у такій справі є особа, право на майно якої оспорується та щодо якої було здійснено аналогічний запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Участь Мін'юсту та держреєстратора як співвідповідачів (якщо позивач чи третя особа вважають їх винними у порушенні прав) у спорі не змінює його цивільно-правового характеру.
- Спір у цій справі не є публічно-правовим. Оскарження рішення про скасування наказу та рішення держреєстратора Мін'юсту безпосередньо пов'язане із захистом позивачем свого цивільного права у спорі щодо земельних ділянок. Такий спір має приватноправовий характер. З огляду на суб'єктний склад сторін спору його слід вирішувати за правилами господарського чи цивільного судочинства.



2. Спори, що підлягають вирішенню в порядку адміністративного судочинства

- Спiр про правомiрнiсть прийняття суб'єктом владних повноважень рiшення про вiдмову в державнiй реєстрацiї права власностi на нерухоме майно за позивачем не має ознак приватноправового та пiдлягає розгляду за правилами адмiнiстративного судочинства.

Постанова ВП ВС вiд 21.08.2019 у справi № 520/2834/17



Постанова КГС ВС вiд 18.12.2019 у справi № 922/3659/18



- Якщо спір у справі стосується лише оцінки правомірності дій (рішення) реєстратора, вчинених (прийнятого) ним під час (за результатами) розгляду заяви про державну реєстрацію за позивачем права власності на спірний об'єкт, це свідчить про публічно-правовий характер спору, який підлягає вирішенню за правилами адміністративного судочинства.



- Спiр є публiчно-правовим та пiдлягає розгляду в порядку адмiнiстративного судочинства у разi, якщо оскаржуються дiї державного реєстратора щодо розгляду заяви позивача про виключення запису з Державного реєстру речових прав, i такий спiр не стосується речових прав чи обтяжень на нерухоме майно третiх осiб.



- Позовні вимоги ґрунтувались на протиправності дій приватного нотаріуса як суб'єкта, наділеного владними функціями приймати рішення про державну реєстрацію обтяження прав, у зв'язку з невиконанням ним обов'язку щодо перевірки поданих для цього документів та наявності у особи, яка звернулася за державною реєстрацією припинення обтяження, повноважень на подання відповідної заяви.
- У цій справі спору про право немає, а дослідженню підлягають виключно владні управлінські рішення та дії приватного нотаріуса, який у межах спірних відносин діє як суб'єкт владних повноважень.



- Якщо на момент звернення до суду з позовом відсутня державна реєстрація речового права на земельну ділянку чи її частину за іншою особою, спір належить до юрисдикції адміністративного суду.



Підходи до визначення юрисдикційності спорів щодо державної реєстрації

- критерій визначення юрисдикції має бути максимально простим, зрозумілим;
- один спір має вирішуватися судами лише один раз;
- відповідачем у справі має бути та особа, з якою дійсно існує юридичний спір;
- унеможливлення звернення до суду з вимогами, що не підлягають судовому розгляду;
- запобігання штучному створенню преюдиції, потребі для вирішення одного спору ініціювати інші процеси в судах різних юрисдикцій.



Верховний
Суд

Дякую за увагу!