



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ КОРАБЛЕБУДУВАННЯ ІМЕНІ АДМІРАЛА МАКАРОВА

№ 61-04/844 від 12.10.2022

Вченому секретарю
Науково-консультативної ради
при Верховному Суді
Лобойко Л.М.
вул. Пилипа Орлика, 8, м. Київ,
Верховний Суд, 01043

Шановний Леоніде Миколайовичу!

На Ваш лист №339/0/26-22 від 09.09.2022 щодо звернення судді Великої Палати Верховного Суду Ткач І.В. про підготовку наукового висновку у справі № 914/2350/18 (914/608/20) (провадження № 12-83гс21) на поставлені питання надаємо наступні наукові висновки:

1. Який спосіб захисту є належним та ефективним у категорії спорів, де банк звернув стягнення на рухоме та нерухоме майно, що є предметом обтяження, та не здійснив при цьому подальшого відчуження такого майна третім особам?

Постановою Великої Палати Верховного Суду від 22 серпня 2018 року у справі № 925/1265/16 під способами захисту суб'єктивних прав розуміють закріплені законом матеріально-правові заходи охоронного характеру, за допомогою яких проводиться поновлення (визнання) порушених (оспорюваних) прав і вплив на правопорушника. При цьому під ефективним засобом (способом) необхідно розуміти такий, що спричиняє потрібні результати, наслідки, тобто матиме найбільший ефект по відновленню відповідних прав, свобод та інтересів на стільки, на скільки це можливо.

Відповідно до ст. 16 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) способами захисту цивільних прав та інтересів можуть бути:

- 1) визнання права;
- 2) визнання правочину недійсним;
- 3) припинення дії, яка порушує право;
- 4) відновлення становища, яке існувало до порушення;
- 5) примусове виконання обов'язку в натурі;
- 6) зміна правовідношення;
- 7) припинення правовідношення;
- 8) відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди;
- 9) відшкодування моральної (немайнової) шкоди;
- 10) визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади,

органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб.

Згідно ст. 572 ЦК України в силу застави кредитор (заставодержатель) має право у разі невиконання боржником (заставодавцем) зобов'язання, забезпеченого заставою, а також в інших випадках, встановлених законом, одержати задоволення за рахунок заставленого майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника, якщо інше не встановлено законом (право застави).

Відповідно до частини першої статті 575 ЦК України іпотекою є застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи.

Отже, іпотека є різновидом застави.

Згідно ст. 29 Закону України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» обтяжувач має право після одержання предмета обтяження у володіння задовольнити свою вимогу за забезпеченим обтяженням зобов'язанням шляхом набуття права власності на предмет забезпечувального обтяження, якщо інше не встановлено законом або договором. При цьому обтяжувач зобов'язаний повідомити боржника та інших обтяжувачів відповідного рухомого майна про свій намір набути право власності на предмет забезпечувального обтяження в порядку, встановленому статтею 27 цього Закону. Звернення стягнення на рухоме майно шляхом набуття права власності на нього, не тягне за собою здійснення реєстраційних дій в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, чи будь-якому іншому реєстрі.

Відповідно до ч. 3 ст. 37 Закону України «про іпотеку» право власності іпотекодержателя на предмет іпотеки виникає з моменту державної реєстрації права власності іпотекодержателя на предмет іпотеки на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя чи відповідного застереження в іпотечному договорі.

Відповідно до Постанови ВП ВС від 15.05.19, справа №310/11024/15-ц (провадження №14-112цс19), звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом встановлення судом права іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки у порядку, визначеному статтею 38 Закону «Про іпотеку», можливе лише за умови, що сторони договору іпотеки не передбачили цей спосіб задоволення вимог іпотекодержателя у договорі про задоволення вимог іпотекодержателя або в іпотечному застереженні. Якщо сторони договору іпотеки передбачили такий спосіб задоволення вимог іпотекодержателя у договорі про задоволення вимог іпотекодержателя або в іпотечному застереженні, вимога про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом встановлення у рішенні суду права іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу у порядку, визначеному статтею 38 Закону, є неналежним способом захисту (пункт 61 постанови).

Треба зазначити, що з 16.01.2020 р. такого способу захисту порушених речових прав як скасування запису про проведену державну реєстрацію права закон не передбачає, а тому не зможе забезпечити і гарантувати позивачеві відновлення порушеного права.

Абзац 3 ч. 3 ст. 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлює, що рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, а також скасування державної реєстрації прав допускається виключно з одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав).

Тобто, законодавчо визначено, що належним та ефективним способом захисту порушених прав при ухваленні зазначених судових рішень є одночасне визнання, зміна чи припинення цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав).

2. Чи є ефективним способом захисту вимога про скасування рішення

державного реєстратора про державну реєстрацію прав на нерухоме майно відповідно до абзацу третьої частини третьої статті 26 Закону № 1952-IV?

Відповідно до ч. 3 ст. 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон № 1952-IV) відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, не підлягають скасуванню та/або вилученню. Отже такий спосіб захисту як зміна (вилучення) запису про державну реєстрацію права на нерухоме майно – є неприпустимим, оскільки прямо суперечить зазначеній нормі.

Однак, абзац 3 ч. 3 ст. 26 Закону № 1952-IV встановлює, що рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, а також скасування державної реєстрації прав допускається виключно з одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав) (в редакції, чинній з 16.01.2020 р.).

Слід зазначити, що ч. 3 ст. 37 Закону «Про іпотеку», визначає, що право власності іпотекодержателя на предмет іпотеки виникає з моменту державної реєстрації права власності іпотекодержателя на предмет іпотеки на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя чи відповідного застереження в іпотечному договорі.

Отже, законодавець ставить в залежність факт виникнення права власності моментом проведення державної реєстрації права власності на дане нерухоме майно.

Оскільки право власності іпотекодержателя на предмет іпотеки виникає з моменту державної реєстрації, отже і припиняється таке право власності із скасуванням державної реєстрації.

Рішення суду про визнання недійсним договору не є підставою для внесення запису про скасування прав на нерухоме майно без скасування відповідного рішення про державну реєстрацію прав. У разі визнання недійсним договору, що став підставою для прийняття 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 в даному випадку, оскільки за чинним ЦК право власності виникає з моменту його реєстрації (пункт 97 Постанови ВП ВС від 11.09.18, справа № 909/968/16 (провадження № 12-97гс18)).

У частині другій статті 26 Закону № 1952-IV (у редакції, чинній до 16.01.2020) було унормовано порядок внесення записів до Державного реєстру прав, змін до них та їх скасування. Так, у разі скасування на підставі рішення суду рішення про державну реєстрацію прав, документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування записів про проведену державну реєстрацію прав, а також у випадку, передбаченому підпунктом «а» пункту 2 частини 6 статті 37 цього Закону, до Державного реєстру прав вноситься запис про скасування державної реєстрації прав. У разі скасування судом документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав до 01.01.2013, або скасування записів про державну реєстрацію прав, інформація про які відсутня в Державному реєстрі прав, запис про державну реєстрацію прав вноситься до Державного реєстру прав та скасовується.

Згідно із Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», який набрав чинності з 16.01.2020, статтю 26 Закону № 1952-IV викладено у новій редакції. Так, відповідно до пунктів 1, 2, 3 частини третьої статті 26 Закону № 1952-IV (у редакції, чинній із 16.01.2020) відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, не підлягають скасуванню та/або вилученню. У разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення чи у випадку, передбаченому підпунктом «а» пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону, а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено

державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, державний реєстратор чи посадова особа Міністерства юстиції України (у випадку, передбаченому підпунктом «а» пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону) проводить державну реєстрацію набуття, зміни чи припинення речових прав відповідно до цього Закону. Ухвалення судом рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, а також скасування державної реєстрації прав допускається виключно з одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав).

Таким чином, наведені норми у редакції, на відміну від положень частини другої статті 26 Закону № 1952-IV у попередній редакції, яка передбачала такі способи судового захисту порушених прав як скасування записів про проведено державну реєстрацію прав та скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, наразі способами судового захисту порушених прав та інтересів особи є судові рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав; судові рішення про визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав; судові рішення про скасування державної реєстрації прав.

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

Викладене свідчить, що з 16.01.2020 р. такого способу захисту порушених речових прав як скасування запису про проведено державну реєстрацію права закон не передбачав.

В свою чергу, у пункті 3 розділу II Прикінцеві та перехідні положення Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» зазначається, що судові рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, про визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, про скасування державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що на момент набрання чинності цим Законом набрали законної сили та не виконані, виконуються в порядку, передбаченому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» до набрання чинності цим Законом.

Отже, за змістом цієї правової норми виконанням 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, тобто до їх переліку не належить судові рішення про скасування запису про проведено державну реєстрацію права, тому починаючи з 16.01.2020 р. цей спосіб захисту вже не може призвести до настання реальних наслідків щодо скасування державної реєстрації прав за процедурою, визначеною у Законі України № 1952 – IV.

3. Зважаючи на формулювання абзацу третього частини третьої статті 26 Закону № 1952-IV (в редакції, чинній з 16.01.2020) про те, що ухвалення судом рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав допускається виключно з одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав), чи обов'язково позивач повинен заявляти позовну вимогу про визнання, зміну чи припинення речових прав? Чи може суд вирішити ці питання у мотивувальній чи резолютивній частині рішення, якщо

позивач такої вимоги не заявляє?

Аналіз норм цивільного законодавства, яке регламентує питання права власності та інші речові права, дозволяє зробити висновок про те, що з-поміж підстав набуття особою права власності відсутня така підстава, як державна реєстрація прав. Звідси випливає, що сама по собі реєстрація (рішення приватного нотаріуса про реєстрацію права власності на нерухоме майно від 30.12.2019) не є підставою набуття особою права власності, а лише засвідченням державою вже набутого особою права власності, що унеможливує ототожнення факту набуття права власності з фактом його державної реєстрації. Тобто, державна реєстрація прав, як правовий інститут, є сукупністю правових норм, що регулюють суспільні відносини з приводу визнання і підтвердження державою прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Попри те, акт державної реєстрації речових прав на нерухоме майно є обов'язковим юридичним фактом, що визнається єдиним доказом існування зареєстрованого права, в межах юридичного складу, через що виникають, змінюються і припиняються права на нерухоме майно. Тому державна реєстрація має не стільки технічний, скільки правостворюючий або правопідтверджуючий характер, і як юридичний факт є актом, що здійснюється державним реєстратором чи/або нотаріусом, мета якої полягає в мінімізації потенційної можливості порушень прав учасників обороту об'єктів нерухомості. Крім того, це акт визнання та підтвердження державою виникнення або припинення прав на нерухоме майно у конкретного власника.

Відповідно пункту 8 статті 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 року № 1952-IV, державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і поданим/отриманим документам. Отже, державній реєстрації підлягає заявлене право, державна реєстрація якого здійснюється суб'єктом державної реєстрації прав не за власною ініціативою, а на підставах, установлених законом, зокрема за заявою про державну реєстрацію прав, поданою особою, за якою здійснюється реєстрація права та інших документів, необхідних для державної реєстрації прав.

З огляду на це, суд, ухвалюючи рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, одночасно має прийняти рішення про визнання, зміну чи припинення цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав).

Окрім того, вважаємо, що суд за відсутності вимоги позивача про вирішення окресленого питання може вирішити їх у мотивувальній або резолютивній частині рішення.

4. Чи призведе скасування рішення приватного нотаріуса (який діє як державний реєстратор) про реєстрацію права власності на нерухоме майно від 30.12.2019 до прогалини у Державному реєстрі прав у частині належності права власності на спірне нерухоме майно та стану правової невизначеності щодо такого майна?

Відповідно до частини 1 статті 12 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 року № 1952-IV, Державний реєстр прав містить відомості про зареєстровані речові права на нерухоме майно та їх обтяження, про зареєстровані права власності на об'єкти незавершеного будівництва та їх обтяження, а також про взяття на облік безхазяйного нерухомого майна і ціну (вартість) нерухомого майна та речових прав на нього чи розмір плати за користування нерухомим майном за відповідними правочинами, відомості та електронні копії документів, подані у паперовій формі, або документи в електронній формі, на підставі яких проведено реєстраційні дії, а також документи, сформовані за допомогою програмних засобів ведення Державного реєстру прав під час проведення таких реєстраційних дій, та відомості реєстрів

(кадастрів), автоматизованих інформаційних систем, отримані державним реєстратором шляхом безпосереднього доступу до них чи в порядку інформаційної взаємодії таких систем з Державним реєстром прав.

Враховуючи положення абзацу 2 пункту 2 статті 14 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 1 липня 2004 року № 1952-IV щодо одночасного (із проведенням державної реєстрації припинення речових прав, обтяжень речових прав) закриття розділу Державного реєстру прав, суд має визначити правові наслідки скасування рішення приватного нотаріуса (який діє як державний реєстратор) про реєстрацію права власності на нерухоме майно від 30.12.2019, шляхом визнання, зміни чи припинення речових прав або обтяжень речових прав.

5. Чи може задоволення позову про скасування рішення про реєстрацію права власності від 30.12.2019 розумітись як вирішення спору про визнання відсутнім права власності АТ «Мегабанк» на спірне нерухоме майно? Чи визнається таким судовим рішенням право власності позивача на спірне нерухоме майно?

Згідно з пунктом 1 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі - державна реєстрація прав) - офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

В свою чергу, фактами набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно є юридичні факти-акти, які ще називають правовстановлюючими документами.

За загальним правилом, право власності особи підтверджується правовстановлюючим документом – документом, який посвідчує право власності фізичної чи юридичної особи. Відповідно до підпункту 1.2 пункту 1 глави 2 розділу II Наказу Міністерства юстиції України «Про затвердження Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України» від 22.02.2012 р. № 296/5, право власності на об'єкти нерухомості може бути підтверджено, зокрема, одним з таких документів або їх дублікатів: нотаріально посвідченим договором купівлі-продажу, пожертви, довічного утримання (догляду), ренти, дарування, міни, спадковим договором; свідоцтвом про придбання арештованого нерухомого майна з публічних торгів (аукціонів); свідоцтвом про придбання заставленого майна на аукціоні (публічних торгах); свідоцтвом про право власності; державним актом на право власності на земельну ділянку; свідоцтвом про право на спадщину; свідоцтвом про право власності на частку в спільному майні подружжя; договором про поділ спадкового майна; договором про припинення права на утримання за умови набуття права на нерухоме майно; договором про припинення права на аліменти для дитини у зв'язку з передачею права власності на нерухоме майно; договором про виділення частки в натурі (поділ); іпотечним договором, договором про задоволення вимог іпотекодержателя, якщо умовами таких договорів передбачено передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки; рішенням суду; договором купівлі-продажу, зареєстрованим на біржі, укладеним відповідно до вимог законодавства, тощо.

Окремі правочини вимагають не лише відповідної форми, а й водночас потребують державної реєстрації у випадках, передбачених законом. Так частина 1 статті 210 ЦК України вказує, що «Правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом. Такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації».

Згідно зі ст. 334 ЦК України, якщо договір про відчуження майна підлягає державній реєстрації, право власності у набувача виникає з моменту такої реєстрації. Отже, за

відсутності реєстрації (або її скасування, як у нашому випадку) у набувача майна за договором право власності виникнути не може. Для переходу права власності на майно, яке підлягає державній реєстрації, необхідна сукупність юридичних фактів, а саме: 1. Укладання та підписання документа, який посвідчує право власності фізичної чи юридичної особи; 2. Внесення відомостей про зареєстровані речові права на нерухоме майно в Державний реєстр речових прав на нерухоме майно.

Також відповідно до абзацу другої частини третьої статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення ... відповідні права чи обтяження припиняються. У разі якщо в Державному реєстрі прав, у тому числі в його невід'ємній архівній складовій частині, наявні відомості про речові права, обтяження речових прав, припинені у зв'язку з проведенням відповідної державної реєстрації, або якщо відповідним судовим рішенням також визнаються речові права, обтяження речових прав, одночасно з державною реєстрацією припинення речових прав чи обтяжень речових прав проводиться державна реєстрація набуття відповідних прав чи обтяжень. При цьому дата і час державної реєстрації набуття речових прав, обтяжень речових прав, що були припинені у зв'язку з проведенням відповідної державної реєстрації та наявні в Державному реєстрі прав, у тому числі в його невід'ємній архівній складовій частині, залишаються незмінними.

Таким чином, задоволення позову про скасування рішення про реєстрацію права власності від 30.12.2019 р. можемо розуміти як вирішення спору про визнання відсутнім права власності АТ «Мегабанк» на спірне нерухоме майно, так як відсутня вищезазначена сукупність юридичних фактів. А права колишнього власника відновлюються в Державному реєстрі.

6. Чи можуть рішення правління АТ «Мегабанк» від 27.12.2019 № 58 про прийняття у власність нерухомого (та рухомого) майна розумітись як правочини? Якщо так, то чи є такі правочини нікчемними, зважаючи на те, що банк набув право власності на майно з порушенням закону?

Рішення правління Акціонерного товариства за своєю правовою природою не є правочинами. Такі рішення є актами ненормативного характеру, тобто офіційними письмовими документами органу управління юридичної особи, що породжують правові наслідки, спрямовані на врегулювання господарських відносин. За таких обставин рішення правління акціонерного товариства є актами індивідуальної дії, оскільки їх приписи вважаються обов'язковими для обмеженого кола суб'єктів господарських відносин.

До рішень правління акціонерного товариства як ненормативних актів не застосовуються норми ст. 203, 215 та 216 ЦК України, якими встановлюються загальні засади чинності правочинів, а також підстави та правові наслідки їх недійсності. Водночас рішення правління акціонерного товариства як акти індивідуальної дії можуть бути визнані недійсними в судовому порядку у разі їх невідповідності вимогам законодавства (в тому числі Конституції України) та/або визначеній законом компетенції органу, що видав (затвердив) таке рішення.

Одним з істотних моментів, що відрізняє корпоративний акт від правочину є відсутність самостійного суб'єкта права. Рішення правління акціонерного товариства не є і правочиним, що укладається акціонерами, оскільки рішення набуває юридичну значимість (та й взагалі існування в об'єктивній формі) саме як рішення органу юридичної особи, а не як дії фізичних і юридичних осіб-акціонерів, що зібралися разом.

7. Чи може позивачем бути заявлений вiндикацiйний позов (позов про витребування майна) до АТ «Мегабанк», яке набуло право власностi на вiдповiдне майно на пiдставi iпотечного застереження в iпотечному договорi вiд 01.02.2011 № 506?

Позивачем за вiндикацiйним позовом може бути неволодiючий власник (фiзичнi i юридичнi особи, держава i територiальнi громади в особi уповноважених ними органiв). Водночас законодавство надає право звертатися з вимогами про витребування майна з чужого незаконного володiння не лише власникам, а й iншим особам, у яких майно власника перебувало у законному володiннi за вiдповiдною правовою пiдставою («титулом»).

Титульними володiльцями вважаються особи, якi володiють майном за цивiльно-правовими договорами (майнового найму (оренди), пiдряду, зберiгання, застави та iн.), особи, якi володiють майном на правi господарського вiдання, оперативного управлiння або на iншiй пiдставi, передбаченiй законом. Зрозумiло, що позивач має пiдтвердити своє право власностi на витребувану рiч або iнше титульне право на рiч, посилаючись на тi чи iншi докази (свiдоцтво про право власностi, свiдоцтво про право на спадщину, технiчний паспорт на автомашину, довiренiсть на розпорядження майном, договiр тощо). У випадку, коли власник (титульний володiлець) не може надати такi документи у зв'язку з iх втратою або його права власностi оспорюється вiдповiдачем, у позовi також має закладатися вимоги про визнання права власностi. Не є безспiрним доказом належностi майна юридичнiй особi на правi власностi, на правi господарського вiдання чи правi оперативного управлiння перебування майна на її баланси, оскiльки останнiй є формою ведення бухгалтерського облiку, а не правовстановлюючим документом, що безпосередньо засвiдчує право власностi. Однак факт перебування майна на баланси пiдприємства (органiзацiї) суди можуть розглядати як один з доказових засобiв з урахуванням правової пiдстави зарахування його на баланс, особливостей майна та iнших обставин.

8.Звернення стягнення банком на нерухоме майно у позасудовому порядку на пiдставi iпотечного застереження згiдно з договором iпотеки – чи є це набуттям банком майна без достатньої правової пiдстави? Чи може позивачем бути заявлений кондикцiйний позов для витребування такого майна?

Цивiльне законодавство регулює випадки набуття майна або його збереження без достатнiх правових пiдстав (ст.1212 ЦК України). Предметом регулювання iнституту безпiдставного набуття чи збереження майна є вiдносини, якi виникають у зв'язку з безпiдставним отриманням чи збереженням майна та якi не врегульованi спецiальними iнститутами цивiльного права.

Зобов'язання щодо безпiдставного набуття, збереження майна виникають за наявностi трьох умов: а) набуття або збереження майна; б) набуття або збереження за рахунок iншої особи; в) вiдсутнiсть правової пiдстави для набуття або збереження майна (вiдсутнiсть положень закону, адмiнiстративного акту, правочину або iнших пiдстав, передбачених у ст.11 ЦК).

Вiдповiдно до положень Цивiльного кодексу України, цивiльнi права та обов'язки виникають iз дiй осiб, якi передбаченi цими актами цивiльного законодавства, а також iз дiй осiб, що не передбаченi цими актами, але за аналогiєю породжують цивiльнi права та обов'язки (ч.1, п.1 ч.2 ст.11, чч.1, 2 ст.509 ЦК). До пiдстав виникнення цивiльних прав та обов'язкiв, зокрема, належать договори та iншi правочини. Зобов'язанням є правовiдношення, в якому одна сторона (боржник) зобов'язана вчинити на користь другої сторони (кредитора) певну дiю (передати майно, виконати роботу, надати послугу,

сплатити гроші тощо) або утриматися від певної дії, а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку. Зобов'язання виникають з підстав, установлених у ст.11 Цивільного кодексу.

Кондикція – позадоговірний зобов'язальний спосіб захисту права власності або іншого речового права, який може бути застосований самостійно. Кондикція також застосовується субсидіарно до реституції та віндикації як спосіб захисту порушеного права у тому випадку, коли певна вимога власника (титульного володільця) майна не охоплюється нормативним урегулюванням основного способу захисту права, але за характерними ознаками, умовами та суб'єктивним складом підпадає під визначення зобов'язання з набуття або збереження майна без достатньої правової підстави.

Під відсутністю правової підстави розуміється такий перехід майна від однієї особи до іншої, який або не ґрунтується на прямій вказівці закону, або суперечить меті правовідношення та його юридичному змісту. Тобто відсутність правової підстави означає, що набувач збагатився за рахунок потерпілого поза підставою, передбаченою законом, іншими правовими актами чи правочином.

Перехід права власності за договором іпотеки регулюється Законом України «Про іпотеку». Частиною третьої статті 33 цього Закону передбачено три форми захисту задоволення забезпечених іпотекою вимог кредитора шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки: судовий (на підставі рішення суду) та позасудові - на підставі виконавчого напису нотаріуса та на підставі договору про задоволення вимог іпотекотримача. Тобто законодавець передбачив правові підстави переходу права власності на майно, яке є предметом договору іпотеки. Таким чином дані правовідносини не підпадають під регулювання статті 1212 ЦК України, звернення стягнення на майно на підставі іпотечного застереження не може розглядатися як набуття банком майна без достатньої правової підстави і відповідно позивачем не може бути заявлений кондикційний позов для витребування такого майна.

9. Чи перейшло до АТ «Мегабанк» право власності на рухоме майно, що знаходиться в заставі, в позасудовому порядку відповідно до рішення правління АТ «Мегабанк» від 27.12.2019 № 58?

У разі порушення іпотекотримачем обов'язків, встановлених іпотечним договором, іпотекотримач має право вимагати дострокового виконання основного зобов'язання, а в разі його невиконання – звернути стягнення на предмет іпотеки, якщо інше не передбачено законом (частина перша статті 12 Закону України «Про іпотеку»);).

Частиною третьої статті 33 цього ж Закону передбачено три форми захисту задоволення забезпечених іпотекою вимог кредитора шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки: судовий (на підставі рішення суду), два позасудові - на підставі виконавчого напису нотаріуса та на підставі договору про задоволення вимог іпотекотримача (про що вже говорилося вище).

Згідно зі статтею 36 Закону України «Про іпотеку» сторони іпотечного договору можуть вирішити питання про звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом позасудового врегулювання на підставі договору. Договір про задоволення вимог іпотекотримача або відповідне застереження в іпотечному договорі, яке прирівнюється до такого договору за своїми правовими наслідками, може передбачати: передачу іпотекотримачу права власності на предмет іпотеки в рахунок виконання основного зобов'язання (стаття 37 цього Закону); право іпотекотримача від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу (стаття 38 зазначеного Закону). Тобто звернення стягнення на предмет іпотеки шляхом передачі

іпотекодержателю права власності на нього у рахунок виконання забезпечених іпотекою зобов'язань має здійснюватися у спосіб, погоджений сторонами в іпотечному договорі, тобто у позасудовому порядку.

Договір про задоволення вимог іпотекодержателя чи іпотечний договір, який містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, є документами, що підтверджують перехід права власності на предмет іпотеки до іпотекодержателя та є підставою для внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

За змістом статті 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»; перелік документів, необхідних для державної реєстрації прав, та порядок державної реєстрації прав визначаються Кабінетом Міністрів України у Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і поданим документам.

Відповідно до пункту 61 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127, для державної реєстрації права власності на підставі договору іпотеки, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя шляхом набуття права власності на предмет іпотеки, подаються: копія письмової вимоги про усунення порушень, надісланої іпотекодержателем іпотекодавцеві та боржникові, якщо він є відмінним від іпотекодавця; документ, що підтверджує наявність факту завершення тридцятиденного строку з моменту отримання іпотекодавцем та боржником, якщо він є відмінним від іпотекодавця, письмової вимоги іпотекодержателя у разі, коли більш тривалий строк не зазначений у відповідній письмовій вимозі; заставна (якщо іпотечним договором передбачено її видачу).

Отже, на нотаріуса як на державного реєстратора під час вчинення такої реєстраційної дії законом покладено обов'язок не тільки формально перевірити наявність поданих документів за переліком, передбаченим пунктом 61 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127 (у редакції, чинній на момент вчинення реєстраційної дії), необхідних для державної реєстрації права власності на підставі договору іпотеки, а й, передусім, встановити відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства. Такий обов'язок покладено на нотаріуса як державного реєстратора згідно з правилом частини третьої статті 10 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

У наведених правових нормах визначено перелік обов'язкових для подання документів та обставин, що мають бути ними підтверджені, на підставі яких проводиться державна реєстрація права власності на предмет іпотеки за договором, що містить застереження про задоволення вимог іпотекодержателя, і з огляду на закріплені у статтях 10, 18 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»; та статті 37 Закону України»; «Про іпотеку»; порядок державної реєстрації та коло повноважень державного реєстратора у ході її проведення, ця особа приймає рішення про державну реєстрацію прав лише після перевірки наявності необхідних для цього документів та їх відповідності вимогам законодавства.

Отже, правовою підставою для реєстрації права власності іпотекодержателя на нерухоме майно є саме договір про задоволення вимог іпотекодержателя або відповідне застереження в іпотечному договорі, що передбачає передачу іпотекодержателю права власності, а не рішення суду. Рішення правління АТ «Мегабанк» від 27.12.2019 № 58 не може розглядатися як підстава для переходу права власності у позасудовому порядку.

10. Чи порушує права та законні інтереси позивача рішення правління АТ «Мегабанк» від 27.12.2019 № 58 про прийняття у власність з подальшою реалізацією рухомого майна, що є предметом застави за договором застави рухомого майна від 06.09.2011 № 05/2011-зв?

За загальним правилом застава є способом забезпечення основного зобов'язання. В силу застави кредитор (заставодержатель) має право у разі невиконання боржником (заставадавцем) зобов'язання, забезпеченого заставою, а також в інших випадках, встановлених законом, одержати задоволення за рахунок заставленого майна переважно перед іншими кредиторами цього боржника, якщо інше не встановлено законом (право застави) (стаття 572 ЦК України).

«Одержати задоволення за рахунок заставленого майна» не означає виникнення у кредитора права власності на це майно автоматично чи права у правління АТ «Мегабанк» виносити рішення про прийняття заставленого майна у власність. У разі невиконання зобов'язання, забезпеченого заставою, а також в інших випадках, встановлених законом, заставодержатель набуває право звернення стягнення на предмет застави (Частина перша статті 589 ЦК України).

Згідно з частиною першою статті 591 ЦК України та частиною першою статті 21 Закону України «Про заставу» реалізація заставленого майна здійснюється шляхом його продажу на аукціонах (публічних торгах), у тому числі у формі електронних торгів, якщо інше не передбачено договором, а державних підприємств та відкритих акціонерних товариств, створених у процесі корпоратизації, всі акції яких перебувають у державній власності, - виключно з аукціонів (публічних торгів).

Механізм застави полягає в задоволенні вимог кредитора за рахунок грошових коштів, які отримані після продажу майна власника-заставадавця на аукціонах (публічних торгах). Доречі, ця сума може бути як недостатня для задоволення вимог заставодержателя (стаття 24 Закону України «Про заставу») або перевищувати розмір забезпечених цією заставою вимог заставодержателя, і різниця повертається заставадавцю (частина друга статті 25 Закону України «Про заставу»).

Таким чином, рішення правління АТ «Мегабанк» від 27.12.2019 № 58 про прийняття у власність з подальшою реалізацією рухомого майна, що є предметом застави за договором застави рухомого майна від 06.09.2011 №05/2011-зв порушує права та законні інтереси позивача, крім випадків, коли інше не передбачено договором застави (частина перша статті 21 Закону України «Про заставу»).

З повагою
доктор юрид. наук, професор

Олег ДУБИНСЬКИЙ

