

## **НАУКОВО-ПРАВОВИЙ ВИСНОВОК**

*щодо визнання протиправним рішень про прийняття у власність майна, визнання протиправними та скасування рішень про реєстрацію права власності*

### **I. ВСТУПНА ЧАСТИНА**

Метою підготовки цього висновку є визначення правової природи рішень юридичної особи про прийняття у власність майна, природи та наслідків визнання протиправними та скасування рішень про реєстрацію права власності.

Висновок підготовлено на запит судді Великої Палати Верховного Суду Пророка В. В. відповідно до п. 3.3. розд. 3 Положення про Науково-консультативну раду при Верховному Суді, затвердженого Постановою Пленуму Верховного Суду від 02 лютого 2018 року № 1.

*При проведенні науково-правового дослідження були надані для вивчення копії наступних документів:*

- 1. Лист судді Верховного Суду Ткача І. В. від 09.09.2022 членам Науково-консультативної ради при Верховному Суді про підготовку наукового висновку у справі № 914/2350/18 (914/608/20).*

### **II. АНАЛІТИЧНА ЧАСТИНА, З ВІДПОВІДЯМИ НА ПОСТАВЛЕНІ ПИТАННЯ**

Ухвалою від 16.12.2021 у праві № 914/2350/18(914/608/20) Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду передав справу на розгляд Великої Палати Верховного Суду з огляду на наявність у цій справі проблематики, яка має значення для забезпечення розвитку права та формування єдиної правозастосовчої практики щодо 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 виключно з одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав) у відповідності до приписів абз. 3 ч. 3 ст. 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Відповідно до цієї норми Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (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).

При цьому КГС ВС визначив, що у судовій практиці *існує підхід* щодо застосування статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (у редакції, чинній із 16.01.2020), згідно якого скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності *є достатнім способом захисту права та не потребує додаткових способів захисту*.

Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду вважає за необхідне відступити від висновку викладеного у постанові Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 27.10.2021 у справі № 545/1883/20, яким встановлено, що *задоволення вимоги про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності* призведе до відновлення порушених прав позивача, і *не потребує для застосування додаткових способів захисту*, таких як поновлення права власності.

У рішенні суду про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, визнання недійсним чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування державної реєстрації прав, необхідно зазначати про визнання, зміну чи припинення таких прав. Суди мають оцінювати чи є необхідним саме для ефективного захисту визнання речового права, зміна чи припинення прав в учасників справи, тобто чи лише за таких дій відповідне право буде захищеним.

КГС ВС вказує, що задоволення заявленого позову без вирішення по суті спору про право власності між сторонами не тільки не матиме наслідком поновлення прав позивача, а й призведе до стану правової невизначеності щодо спірного нерухомого майна.

З цього приводу існують різні підходи у судовій практиці Верховного Суду щодо застосування приписів абзацу третього частини третьої статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» стосовно 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 виключно з одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав). Це зумовило необхідність надання відповідей на поставлені питання.

- 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?*

Звернення стягнення на рухоме та нерухоме майно, що є предметом обтяження містить елемент примусовості і має передбачати конкретний спосіб такого звернення стягнення.

Якщо спір стосується прав позичальника/заставаодавця на предмет застави/іпотеки, які іншою особою оспоруються або не визнаються, то він може вимагати визнання права (п.1 ч.2 ст. 16 ЦК України). Адже цей спосіб захисту властивий не лиш у разі застосування його у вимогах про визнання права власності (ст. 392 ЦК), а й інших підстав.

При цьому, позивач повинен довести те, що саме є порушенням (оспоренням, невизнанням) його права і якого права, оскільки в разі звернення стягнення на предмет застави право має стягувач, а не заставаодавець.

- 2. Чи є ефективним способом захисту вимога про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на нерухоме майно відповідно до абзацу третього частини третьої статті 26 Закону № 1952-ІУ?*

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).

Аналіз норми, що міститься в абз. 3 ч. 3 26 Закону № 1952-ІУ, свідчить, що нею визначені декілька видів рішень суду, винесені з різних підстав. Зокрема, випадки ухвалення судом рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав; визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування державної реєстрації прав, із встановленням недопустимості скасування державної реєстрації прав як такої. Відповідно постає питання про мету такого правового регулювання. Це спрямовано на пов'язаність державної реєстрації прав з підставою для проведення такої реєстрації, а скасування державної реєстрації прав — з одночасним визнанням того, хто набуватиме це право. Очевидно, що таке тлумачення міститься у правових позиціях ВС, за якими сама по собі реєстраційна дія є лише наслідком юридичного факту, який породжує набуття, зміну чи припинення права. Такий підхід спирається на сутність державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень як 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 (ст. 1 Закону № 1952-ІУ).

*3. Зважаючи на формулювання абзацу третього частини третьої статті 26 Закону № 1952-ІУ (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?*

У випадку, коли позивач, при здійсненні права на визначення позовної вимоги, не зазначив у позовній заяві вимоги про визнання права, якщо ним

оспорюється лише запис про право іншої особи в Державному реєстрі речових прав, ця обставина не може бути перешкодою для суду винести рішення саме про наявність у позивача права, якщо це впливає з його позовної вимоги.

У такій ситуації суд може вирішити ці питання про наявність у позивача права у мотивувальній чи резолютивній частині рішення, навіть якщо позивач такої вимоги окремо не заявляє.

Як на аналогію слід послатися на ч. 5 ст. 216 ЦК України про застосування судом **наслідків** нікчемності правочину із власної ініціативи.

*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?*

Метою правового регулювання, запровадженого абз. 3 ч.3 ст. 26 Закону № 1952-ІУ, слід визнати запобігання та усунення прогалин. Тому слід визнати, що саме по собі скасування рішення для відновлення права власності не є достатнім, про це повинно бути зазначено в рішенні суду.

*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?*

При відповіді на поставлене питання констатуємо, що його автори вдалися до логічної помилки у формі підміни суджень.

В рішенні суд повинен *однозначно* встановити право власності певної особи, а не про відсутність такого права у іншої особи.

*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?*

За ч. 1 ст. 202 ЦК правочином є дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків.

Навіть виходячи з формальних підстав, рішення правління АТ «Мегабанк» від 27.12.2019 №58 про прийняття у власність нерухомого (та

рухомого) майна не може бути кваліфіковано як правочин, оскільки не є дією особи.

Тому для цих рішень не застосовуються наслідки недійсності правочинів.

*7. Чи може позивачем бути заявлений віндикаційний позов (позов про витребування майна) до АТ «Мегабанк», яке набуло право власності на відповідне майно на підставі іпотечного застереження в іпотечному договорі від 01.02.2011 № 506?*

Легальна формула віндикаційного позову визначена ст. 387 ЦК України, за якою власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним.

Метою віндикаційного позову не є і не може бути корегування відомостей в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, такий позов не може бути пред'явлено до власника.

Тому конструкція віндикаційного позову не може бути використана у обставинах, викладених у питанні.

*8. Звернення стягнення банком на нерухоме майно у позасудовому порядку на підставі іпотечного застереження згідно з договором іпотеки - чи є це набуттям банком майна без достатньої правової підстави? Чи може позивачем бути заявлений кондикційний позов для витребування такого майна?*

Звернення стягнення банком на нерухоме майно у позасудовому порядку на підставі іпотечного застереження згідно з договором іпотеки - чи не може бути кваліфіковано як набуттям банком майна без достатньої правової підстави за відсутності самих зобов'язань, про які йдеться у гл. 83 ЦК України.

Якщо при здійсненні банком прав заставодержателя у процедурі звернення стягнення були допущені порушення, то їх наявність не означає відсутності правових підстав для звернення стягнення.

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

Вважаємо, що відсутні підстави стверджувати, що до банку не перейшло право власності на рухоме майно.

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?

Якщо рішення правління АТ «Мегабанк» від 27.12.2019 № 58 є підставою для припинення права власності позивача на підставі п. 8 ч. 1 ст. 346 ЦК, то це і порушує права та законні інтереси позивача.

*Член Науково-консультативної  
Ради при Верховному Суді*

*Печений О. П.*