



Східний апеляційний
господарський суд

Аналіз судової практики застосування законодавства у справах щодо захисту права власності за 2023 рік – I півріччя 2024 року

Відділ узагальнення судової практики та систематизації законодавства

Зміст

Вступ.....	3
1. Загальна характеристика застосування господарськими судами законодавства у справах щодо захисту права власності	4
2. Набуття права власності	6
2.1. Набуття права власності на новостворене майно – об'єкти незавершеного будівництва ..	6
2.2. Набуття права власності на плоди, продукцію, доходи, одержані у результаті користування річчю.....	10
2.3. Набуття права власності за набувальною давністю	12
2.4. Набуття права власності на самочинне будівництво	16
3. Захист права власності.....	21
3.1. Визнання права власності в порядку статті 392 ЦК України.....	21
3.2. Витребування майна із чужого незаконного володіння (статті 387–390 ЦК України)	25
3.3. Усунення перешкод у користуванні майном (стаття 391 ЦК України)	28
3.4. Визнання незаконним правового акта, який не відповідає законові та порушує права власника (стаття 393 ЦК України)	38
3.5. Скасування державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Визнання недійсними свідоцтв про право власності на нерухоме майно	41
3.6. Визнання права власності на майно і зняття з нього арешту (стаття 59 Закону України "Про виконавче провадження").....	49
4. Окремі приклади розгляду спорів щодо державної власності.....	52
5. Захист права комунальної власності територіальних громад.....	59

Вступ

На виконання п. 3.8. плану роботи Східного апеляційного господарського суду на 2024 рік відділом узагальнення судової практики та систематизації законодавства здійснено аналіз судової практики застосування законодавства у справах щодо захисту права власності за 2023 рік – I півріччя 2024 року.

При підготовці матеріалів аналізу використано судову практику та судову статистику Східного апеляційного господарського суду, місцевих господарських судів та суду касаційної інстанції.

Кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого майнового права та інтересу (ст. 16 ЦК). Судовий захист права власності здійснюється шляхом розгляду позовів про визнання права власності на майно, витребування його із чужого незаконного володіння чи від добросовісного набувача у передбачених законом випадках, про визнання правочину недійсним, про визнання незаконним правового акта, що порушує право власності, про усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження майном, про заборону вчинення дій, які можуть порушити право власності, або про вчинення певних дій для запобігання такому порушенню, про визначення порядку володіння та користування спільним майном, про поділ спільного майна або виділ з нього частки, про виключення майна з опису, про відшкодування шкоди, заподіяної майну, або збитків, завданих порушенням права власності.

Охорона відносин власності, їх чітке правове регулювання, захист прав власників від будь-якого неправомірного втручання – одне із найважливіших завдань держави.

Провідну роль у сфері захисту права власності відіграє судовий захист. Спори щодо права власності досить поширені у судової практиці та особливо у господарському судочинстві.

У контексті господарської юрисдикції також необхідно наголосити, що з урахуванням положень пункту 6 частини першої статті 20 Господарського процесуального кодексу України, господарські суди розглядають справи у спорах, що виникають у зв'язку зі здійсненням господарської діяльності, та інші справи у визначених законом випадках, зокрема справи у спорах щодо права власності чи іншого речового права на майно (рухоме та нерухоме, в тому числі землю), реєстрації або обліку прав на майно, яке (права на яке) є предметом спору, визнання недійсними актів, що порушують такі права, крім спорів, стороною яких є фізична особа, яка не є підприємцем, та спорів щодо вилучення майна для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, а також справи у спорах щодо майна, що є предметом забезпечення виконання зобов'язання, сторонами якого є юридичні особи та (або) фізичні особи – підприємці.

Правовий режим майна суб'єктів господарювання встановлено статтею 133 Господарського кодексу України, в якій, зокрема, визначено, що основу цього режиму становлять право власності та інші речові права – право господарського відання, право оперативного управління.

Господарська діяльність може здійснюватися також на основі інших речових прав (права володіння, права користування тощо), передбачених ЦК України. Майно суб'єктів господарювання може бути закріплено на іншому праві відповідно до умов договору з власником майна.

За змістом статті 134 ГК України правовий режим власності та правові форми реалізації права власності у сфері господарювання визначаються цим Кодексом і законом.

Норми, які застосовуються судами при вирішенні спорів, пов'язаних із захистом права власності, наведено і в інших законодавчих актах, у тому числі в законах України "Про державну реєстрацію речових прав на майно та їх обтяжень", "Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності", "Про виконавче провадження", "Про іпотеку" тощо.

У Законі України "Про виконавче провадження", наприклад, визначено ще один спосіб захисту права власності, який полягає в тому, що особа, яка вважає, що майно, на яке накладено арешт, належить їй, а не боржникові, може звернутися до суду з позовом про визнання права власності на це майно і про зняття з нього арешту (стаття 59 Закону).

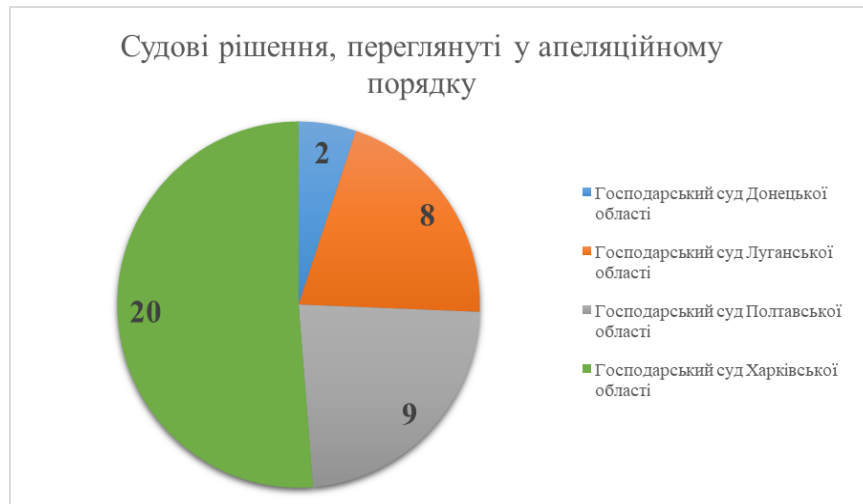
1. Загальна характеристика застосування господарськими судами законодавства у справах щодо захисту права власності

З проведеного аналізу вбачається, що протягом 2023 року - 1 півріччя 2024 року господарськими судами Харківської, Полтавської, Луганської та Донецької областей розглянуто 273 справи (2023 рік – 103 справи, 1 півріччя 2024 року - 170 справ) щодо захисту права власності, у т. ч.:



Предметом спору у справах зазначеної категорії були вимоги щодо: державної власності, реєстрації або обліку прав на майно, визнання незаконним акта, що порушує право власності, визнання права власності, усунення перешкод у користуванні майном, оренди, захисту комунальної власності, витребування майна із чужого незаконного володіння, самочинного будівництва, права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, усунення порушення прав власника, тощо.

У апеляційному порядку переглянуті судові рішення у 39 справах, в т. ч. Господарського суду Донецької області у 2 справах, Господарського суду Луганської області у 8 справах, Господарського суду Полтавської області у 9 справах, Господарського суду Харківської області у 20 справах.



За результатами апеляційного перегляду залишено без змін судові рішення у 28 справах (Господарський суд Донецької області – 1, Господарський суд Луганської області – 7, Господарський суд Полтавської області – 6, Господарський суд Харківської області – 14).

Скасовані/змінені судові рішення місцевих господарських судів у 11 справах (Господарський суд Донецької області – 1, Господарський суд Луганської області – 1, Господарський суд Полтавської області – 3, Господарський суд Харківської області – 6).



У касаційному порядку переглянуті постанови Східного апеляційного господарського суду у 15 справах. За результатами касаційного провадження у 12 справах постанови Східного апеляційного господарського суду залишені без змін, у 3 справах судові рішення були скасовані.



Підставами скасування судових рішень місцевих господарських судів були недоведеність обставин, що мають значення для справи, які суд визнав встановленими та невідповідність висновків, викладених у рішенні суду, обставинам справи.

Підставами скасування постанов апеляційного господарського суду були порушення вимог ст. 310, 311 ГПК України.

Господарськими судами приймалися справи зазначеної категорії до свого провадження з додержанням правил підсудності, передбачених ст. 27, 30 ГПК України.

Вказані справи розглядалися відповідно до загальних правил підвідомчості господарським судам.

2. Набуття права власності

Статтею 328 ЦК України визначено презумпцію правомірності набуття права власності. Право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом.

Таким чином, власник не зобов'язаний у кожному випадку доводити іншим особам правомірність набуття права власності на належне йому майно.

Традиційно підстави набуття права власності поділяють на первісні (набуття права власності вперше, незалежно від волі попередніх власників) і похідні (зміна власника). Практичне значення такого поділу полягає в тому, що розглядаючи спори про захист права власності, набутого у похідний спосіб, судам необхідно враховувати імовірність наявності прав на відповідне майно в інших осіб.

2.1. Набуття права власності на новостворене майно – об'єкти незавершеного будівництва

Відповідно до частини другої статті 331 ЦК України право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) виникає з моменту завершення будівництва (створення майна).

Якщо законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації.

Якщо право власності відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.

Спори про визнання права власності на об'єкти будівництва (незавершене будівництво; об'єкти, не введені в експлуатацію) досить часто становлять предмет судового розгляду.

Для визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва позивач повинен довести обставини, з якими законодавство пов'язує підстави набуття права власності на нерухоме майно - об'єкт незавершеного будівництва.

Справа № 922/2200/23. ТОВ "Ріал Кепітал Груп", ТОВ "Альфа Сіті", ТОВ "ІНБІКО" звернулися з позовною заявою до ТОВ "Юкрейніен Кепітел Білдинг", в якій просили (з урахування уточнених позовних вимог) визнати право спільної часткової власності на об'єкт незавершеного будівництва по вул. Серповій, 4 в місті Харкові за позивачами із наступним розподілом часток: ТОВ "Альфа Сіті" - 51 % у праві спільної часткової власності, ТОВ "Ріал Кепітал Груп" - 33 % у праві спільної часткової власності, ТОВ «ІНБІКО» - 16 % у праві спільної часткової власності.

В обґрунтування позову позивачі послались на те, що відповідно до договору купівлі-продажу майнових прав від 28.08.2018, укладеного ТОВ «Альфа Сіті» з відповідачем, договору купівлі-продажу майнових прав від 28.08.2018, укладеного ТОВ «Східноукраїнська будівельна компанія» з відповідачем, договору про відступлення права вимоги від 10.09.2018, укладеного ТОВ «Східноукраїнська будівельна компанія» з ТОВ "Ріал Кепітал Груп", договору купівлі-продажу майнових прав від 07.09.2019, укладеного ТОВ «ІНБІКО» з відповідачем, позивачі набули майнові права на певні частини об'єкта будівництва - блоку громадського призначення у складі комплексу житлових будинків та об'єктів торгово-адміністративного та соціально-культурного призначення з підземною парковкою (II, III черги будівництва) по вулиці Серповій, 4 в місті Харкові, які за ними визнано рішеннями Господарського суду Харківської області від 13.09.2021 у справі № 922/2144/21, від 11.10.2021 у справі № 922/2626/21 та від 29.12.2021 у справі №922/4183/21. Проте, станом на момент подання позову у даній справі, в порушення умов зазначених договорів купівлі-продажу майнових прав, відповідач не здійснив будівництво вказаного об'єкта нерухомості у встановлені строки із прийняттям його в експлуатацію у встановленому порядку, у зв'язку з чим позивачі, як інвестори, які вклали грошові кошти в будівництво такого об'єкта нерухомого майна, не мають можливості отримати кінцевий результат свого інвестування відповідний завершений будівництвом об'єкт нерухомості, оскільки майнові права на нього не були кінцевою метою інвестування, з чого вбачається істотне порушення їх права щодо вільного володіння, користування та розпорядження власністю.

Крім того, позивачі зазначили, що у відповідача відсутнє право оренди на земельні ділянки, на яких проводилось будівництво спірного нерухомого майна, оскільки право оренди на земельну ділянку зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, термін оренди - 01.03.2021, і відповідне право зі строком дії після цієї дати не зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, у зв'язку з чим відповідач на сьогодні втратив право бути замовником будівництва відповідного об'єкта будівництва, оскільки речове право на зазначену земельну ділянку в нього відсутнє, а майнові права на Об'єкт будівництва, який на даний час не створений, належать позивачам на підставі наведених вище судових рішень, а оформлення за позивачами права власності на об'єкт незавершеного будівництва дозволить в майбутньому завершити процес будівництва самостійно у встановленому порядку. При цьому позивачі зазначили, що відповідні договори купівлі-продажу майнових прав, укладені ТОВ «Юкрейніен кепітел Білдинг» із позивачами, мають змішану правову природу, а саме містять в собі ознаки договору купівлі-продажу та

будівельного підряду, а тому позивачі як замовники будівництва у відповідності до ст. 876 Цивільного кодексу України є власниками результату будівельних робіт.

Рішенням господарського суду Харківської області від 27.09.2023, залишеним без змін постановою Східного апеляційного господарського суду від 13.12.2023, в позові відмовлено.

Суди виходили з того, що за змістом ст. 331 Цивільного кодексу України об'єкт незавершеного будівництва є особливим нерухомим майном, оскільки маючи відповідні фізичні ознаки нерухомості, знаходиться в процесі створення (його фізичне створення розпочато, однак не завершено, тобто не виконані всі передбачені проектно-звітною документацією роботи) та не введений в експлуатацію у встановленому порядку. При цьому об'єкт незавершеного будівництва може бути введений до цивільного обороту із реєстрацією речових прав на нього за певних умов, зазначених в абз. 2 ч. 3 вказаної статті (укладення договору щодо об'єкта незавершеного будівництва, наявність документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, дозволу на виконання будівельних робіт, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва). Таке нерухоме майно в процесі його будівництва існує як окремий об'єкт нерухомості незалежно від факту прийняття його в експлуатацію та державної реєстрації прав на нього, а тому має значну економічну цінність, яка не зводиться до сукупності будівельних матеріалів, використаних в процесі його будівництва, які втрачають свою ідентичність як речі внаслідок створення вже нової нерухомої речі, і право власності на ці матеріали як на окремі речі припиняється через їх знищення в процесі перетворення в нерухому річ (ст. 349 ЦК України). При цьому необхідно також враховувати, що економічна цінність такого об'єкта нерухомості як об'єкт незавершеного будівництва не вичерпується лише вартістю будівельних матеріалів, використаних в процесі будівництва, сюди входить також вартість проектування, будівельних робіт, оплати певних дозвільних процедур та виготовлення документації, страхування транспортування та ін. Отже, об'єкт незавершеного будівництва не можна розглядати як сукупність будівельних матеріалів, а не як об'єкт нерухомого майна.

При цьому, серед правовстановлювальних документів, на підставі яких проводиться державна реєстрація права власності, п. 9 ч. 1 ст. 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено судові рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості. Зазначений пункт в редакції, яка передбачає реєстрацію речового права на підставі рішення суду про визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості, внесено Законом України «Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, що будуть споруджені в майбутньому». До вказаних змін зазначений пункт серед правовстановлювальних документів, на підставі яких проводиться державна реєстрація права власності, визначав судові рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно.

Таким чином, на даний час законодавством прямо передбачено можливість визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва на підставі рішення суду.

Для визнання права власності за позивачами на спірний об'єкт незавершеного будівництва позивачі повинні довести обставини, з якими законодавство, яке діяло на час виникнення спірних правовідносин, пов'язувало підстави набуття права власності на спірне нерухоме майно - об'єкт незавершеного будівництва.

Матеріали справи свідчать, що позивачі, як на підставу набуття права часткової власності на спірне нерухоме майно - об'єкт незавершеного будівництва, посилались на укладені ними з відповідачем договори купівлі-продажу майнових прав від 28.08.2018. Проте, відповідно до норм законодавства, чинного на час їх укладення та строку їх дії, враховуючи

зміст та правову природу вказаних договорів, вони не можуть бути підставою для набуття права власності на спірний об'єкт незавершеного будівництва.

Абзацем 2 частини 3 ст. 331 Цивільного кодексу України, в редакції, яка була чинна на час укладення та протягом строку дії договорів купівлі-продажу майнових прав, протягом якого позивачі набули майнові права шляхом сплати їх вартості, що було підтверджено вищевказаними судовими рішеннями, було передбачено, що у разі необхідності особа, зазначена в абзаці першому цієї частини, може укласти договір щодо об'єкта незавершеного будівництва, право власності на який реєструється органом, що здійснює державну реєстрацію прав на нерухоме майно на підставі документів, що підтверджують право власності або користування земельною ділянкою для створення об'єкта нерухомого майна, дозволу на виконання будівельних робіт, а також документів, що містять опис об'єкта незавершеного будівництва. З положень ч.ч. 1, 3 ст. 27-1 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", п.п. 81, 82, 83 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 № 868 (у відповідній редакції), вбачається, що суб'єктом первинного набуття права власності на спірний об'єкт незавершеного будівництва могла бути лише особа, яка здійснює його будівництво на підставі документа, який надає право на виконання будівельних робіт, тобто забудовник, а суб'єктом похідного набуття - особа, якій попередній власник передав право власності на відповідне майно за відповідним договором.

Проте, зі змісту договорів купівлі-продажу майнових прав вбачається, що позивачі не є забудовниками визначеного вказаними договорами Об'єкта будівництва та до предмету цих договорів взагалі не належить передання права власності на об'єкт незавершеного будівництва. Так, предметом вказаних договорів визначено передання відповідачем, як продавцем, позивачам, як покупцям, майнових прав, в тому числі права власності на індивідуально визначену річ, яка має бути створена в майбутньому - відповідні об'єкти нерухомості, які мають бути збудовані не пізніше 31.07.2020 та прийняті в експлуатацію, індивідуальні ознаки якого чітко визначені в Додатках № 1,2 до договорів (характеристика Об'єкту нерухомості та Опис Об'єкта нерухомості та Об'єкта нерухомості). Тобто за змістом вказаних договорів, їх предмет передбачає передання відповідачем права власності позивачам на майнові права не на спірний об'єкт незавершеного будівництва, а на інше індивідуально визначене нерухоме майно - завершені будівництвом та прийняті до експлуатації у складі Об'єкта будівництва Об'єкти нерухомості, які мають бути створені у майбутньому, ознаки яких конкретизовано в Додатках 1,2 до договорів. У матеріалах справи відсутні докази того, що позивачі мають статус забудовника блоку громадського призначення у складі комплексу житлових будинків та об'єктів торгово-адміністративного та соціально-культурного призначення з підземною парковкою (II, III черги будівництва) по вул. Серповій, 4 в місті Харкові. Крім того, в листі Державної інспекції архітектури та містобудування України (ДІАМ) від 18.08.2023 на звернення позивачів, серед іншого, повідомлено, що відповідно до інформації з архівної складової Реєстру будівельної діяльності стосовно об'єкта: "Нове будівництво житлових будинків та об'єктів торгово-адміністративного та соціально-культурного призначення з підземною парковкою (II, III черги будівництва) по вул. Серповій, 4 в місті Харков" ДАБІ видано дозвіл на будівельні роботи замовнику - ТОВ "Юкрейніен Кепітел Білдинг".

Разом з цим, за змістом вищенаведених умов договорів позивачі зобов'язані забезпечити будівництво Об'єкта будівництва та введення його в експлуатацію, виступивши замовником за договором генерального підяду на будівництво Об'єкту будівництва від 12.01.2015, укладеного відповідачем з ПАТ «ФЛАС», який невід'ємною частиною договору купівлі-продажу майнових прав. Відповідно до предмету договору генерального підяду на будівництво Об'єкту будівництва, укладеного між ТОВ «Юкрейніен кепітел Білдинг», як замовником, та ПАТ «ФЛАС», як генпідрядником, останній зобов'язується виконати роботи з

будівництва Об'єкта згідно із затвердженою проектно-кошторисною документацією та здати його в експлуатацію у встановлений термін.

Суди відхилили як такі, що суперечать чинному законодавству та матеріалам справи доводи позивачів щодо того, що договори купівлі-продажу майнових прав за своєю правовою природою є змішаними договорами, що містять елементи договору купівлі-продажу та договору будівельного підряду, за якими позивачі як замовники будівництва у відповідності до ст. 876 Цивільного кодексу України є власниками результату будівельних робіт. Умови спірних договорів купівлі-продажу майнових прав не містять жодних положень, які регламентують виконання позивачем робіт зі створення Об'єкта будівництва та/або Об'єктів нерухомості як його складових, а встановлюють його обов'язок із забезпечення будівництва, тобто створення Об'єкта будівництва, невід'ємними складовими частинами якого є відповідні Об'єкти нерухомості, у статусі замовника в рамках іншого договору, яким прямо визначено договір генерального підряду на будівництво Об'єкту будівництва від 12.01.2015, укладений відповідачем з ПАТ «ФЛАС», текст якого при цьому сторони визначили Додатком до вказаних Договорів купівлі-продажу майнових прав.

За змістом договорів купівлі-продажу майнових прав обов'язок продавця з передання майнових прав передбачає також передання у майбутньому у власність покупцям за актом приймання-передачі самих Об'єктів нерухомості після завершення будівництва та прийняття в експлуатацію. Зазначені положення договорів купівлі-продажу майнових прав узгоджуються з положеннями ст. 656 Цивільного кодексу України, якими до предмету договору купівлі-продажу віднесено також передання продавцем у власність покупцю предмету, якого на час укладення договору ще не існує і який має бути створений, набутий чи придбаний продавцем в майбутньому, а тому сама по собі вказівка в договорах купівлі-продажу майнових прав на обов'язок продавця забезпечити створення об'єктів нерухомості та після цього передати його у власність покупцям не може свідчити про наявність в предметах цих договорів елементів договору підряду.

Таким чином, позивачі не довели наявності правових підстав для набуття ними права власності на спірне нерухоме майно - об'єкт незавершеного будівництва, як в первісний, так і в похідний спосіб.

2.2. Набуття права власності на плоди, продукцію, доходи, одержані у результаті користування річчю

Особа, яка збирала ягоди, лікарські рослини, зловила рибу або здобула іншу річ у лісі, водоймі тощо, є їхнім власником, якщо вона діяла відповідно до закону, місцевого звичаю або загального дозволу власника відповідної земельної ділянки (стаття 333 ЦК України).

Водночас за змістом статті 775 ЦК України наймачеві належить право власності на плоди, продукцію, доходи, одержані ним у результаті користування річчю, переданою у найм.

У свою чергу, землекористувачам належить право власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію та право використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, ліси, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі.

Такі права землекористувачів визначено у статті 95 Земельного кодексу України (ЗК України).

Справа № 922/3734/21. Фермерське господарство «Подолівське» та ТОВ «Колос» звернулися з позовом до ТОВ «Краєвид Агро» та ТОВ Компанії «Ботік», у якому просили визнати право власності ТОВ «Колос» на врожай соняшнику, вирощеного на земельних ділянках, який зберігається ТОВ «Барвінкове-Агро» відповідно до товарно-транспортних накладних згідно з наведеним переліком; визнати право власності ТОВ «Колос» на врожай

соняшнику, вирощеного на земельній ділянці у розмірі 27560,00 кг, що зберігається ТОВ «Краснопавлівський Елеватор» відповідно до складської квитанції на зерно; визнати право власності ТОВ «Колос» на врожай соняшнику, вирощеного на земельних ділянках, зібраний ТОВ «Компанія «Ботік» 17.09.2021 у кількості 102060,00 кг; зобов'язати ТОВ «Краєвид Агро» та ТОВ «Компанія «Ботік» солідарно повернути 102060,00 кг зерна соняшника в натурі.

Позовні вимоги обґрунтовано тим, що ТОВ «Колос» здійснювало господарську діяльність з вирощування соняшнику на зазначених земельних ділянках на підставі договору суборенди від 01.01.2020, укладеного з ФГ «Подолівське», та відповідно мало право на збір урожаю на цих земельних ділянках, проте відповідачами заперечується право товариства на цей врожай соняшнику.

ТОВ «Компанія «Ботік» подало зустрічний позов до ФГ «Подолівське» та ТОВ «Колос» про визнання права власності на врожай соняшнику в кількості 358640,00 кг, який передано на зберігання ТОВ «Барвінкове-Агро», та на врожай соняшнику в кількості 27560,00 кг, який передано на зберігання ТОВ «Краснопавлівський Елеватор», який обґрунтовано тим, що спірний урожай соняшнику вирощено на зазначених земельних ділянках саме ТОВ «Компанія «Ботік» на підставі договору спільної діяльності від 25.03.2021.

Рішенням Господарського суду Харківської області від 02.10.2023 первісний позов задоволено частково. У задоволенні первісних позовних вимог ФГ «Подолівське» відмовлено.

Місцевий господарський суд зазначив, що відсутність реєстрації права оренди та реєстрації договору суборенди не свідчить про відсутність у позивачів прав на врожай, яке впливає як із взаємовідносин позивачів між собою, так і з умов договору суборенди від 03.01.2017; обидві сторони договору суборенди від 01.01.2020 визнають його чинність та не заперечують ці обставини; це договір не визнавався недійсним; податкові накладні та платіжні доручення зі сплати суборендної плати, подані сторонами, свідчить про реальне виконання договору.

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 16.01.2024 рішення місцевого господарського суду скасовано та ухвалено нове рішення, яким у задоволенні позову відмовлено.

Суд апеляційної інстанції мотивував рішення тим, зокрема, що за встановленими у справі обставинами, за договором суборенди від 01.01.2020 ТОВ «Колос» не набуло статусу землекористувача (суборендаря) та відповідно не набуло право користування земельними ділянками, у тому числі для вирощування сільськогосподарських культур та збору з них врожаю, оскільки таке право відповідно до чинних на момент укладення цього договору суборенди від 01.01.2020 норм Закону України «Про оренду землі» та Земельного кодексу України виникало з моменту державної реєстрації договору суборенди, проте ані договір суборенди від 01.01.2020, ані право суборенди за ним у встановленому порядку зареєстровано не було. Разом із тим право суборенди ФГ «Подолівське» за договором суборенди від 03.01.2017 припинено, тому передбачене за цим договором право ФГ «Подолівське» зібрати врожай після закінчення строку договору не має жодного значення для визнання права власності на спірний урожай за ТОВ «Колос», яке в свою чергу не було належним користувачем спірних земельних ділянок.

Постановою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 17.04.2024 підтримано правову позицію суду апеляційної інстанції.

Касаційний суд виходив з того, що суд апеляційної інстанції правомірно зазначив, що визначення сторонами (ФГ «Подолівське»/ТОВ «Колос») в договорі суборенди від 01.01.2020 положення про те, що цей договір набирає чинності після підписання його обома сторонами договору не свідчить про те, що цей договір дійсно набрав чинності з моменту його підписання сторонами, оскільки такий висновок не відповідатиме нормам спеціального законодавства (у відповідній редакції), що регулює питання оренди (суборенди) землі. Проте,

встановивши, на виконання вказівок Верховного Суду, викладених у постанові від 25.04.2023 у цій справі, що позивачі не вчинили дій щодо державної реєстрації ані договору суборенди від 01.01.2020, ані права суборенди щодо зазначених земельних ділянок за цим договором у встановленому законом порядку, суд апеляційної інстанції дійшов обґрунтованого висновку, що ТОВ «Колос» не набуло статусу землекористувача (суборендаря) щодо відповідних земельних ділянок, а відтак і прав щодо володіння та користування цими земельними ділянками, у тому числі для здійснення господарської діяльності з вирощування сільськогосподарських культур та збору з них урожаю.

2.3. Набуття права власності за набувальною давністю

Інститут набувальної давності є одним із первинних способів виникнення права власності, який поширюється на випадки фактичного безпідставного володіння чужим майном за умов:

- тривалості володіння, що передбачає закінчення визначеного у законодавстві строку володіння та розрізняється залежно від речі (рухомої чи нерухомої), яка перебуває у володінні певної особи;
- добросовісності володіння, яка полягає в тому, що особа не знала і не повинна була знати, що володіє річчю незаконно;
- відкритості та безперервності володіння, які означають, що володілець володіє річчю відкрито, без таємниць, а також те, що упродовж передбаченого у законі строку володілець не вчиняв дій, які свідчили б про визнання ним обов'язку повернути річ власнику, і правомочна особа не пред'являла до володільця позову про повернення майна.

Правовою підставою набуття права власності за набувальною давністю є стаття 344 ЦК України.

За змістом зазначеної статті особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років або рухомим майном – протягом п'яти років, набуває право власності на це майно (набувальна давність), якщо інше не встановлено цим Кодексом.

Право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації.

Право власності за набувальною давністю на нерухоме майно, транспортні засоби, цінні папери набувається за рішенням суду.

Позов про право власності за давністю володіння не може заявляти особа, яка володіє майном за волею власника і завжди знала, хто є власником.

Справа № 905/1307/23. ОСОБА_1 звернулася з позовом до Добропільської міської ради, в якому просила визнати за позивачем право власності на земельну ділянку, орієнтовною площею 0,2199 га для експлуатації та обслуговування будівель та споруд ветеринарного аптечно-консультаційного пункту; визнати факт, що спірна земельна ділянка, надана позивачу рішенням Міськради від 21.04.1999 № 158/1 з цільовим призначенням 1.11.6 - для іншої комерційної діяльності, категорія земель "землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення", після прийняття рішення Міськради від 24.03.1999 № 123/5-42 про повернення зазначеної земельної ділянки Добропільським заводом залізобетонних труб високого тиску до фонду земель міста; визнати факт, що відомості про спірну земельну ділянку не було автоматично перенесено до Державного земельного кадастру та в публічній кадастровій карті відсутні; визнати право позивача змінити самостійно цільове використання спірної земельної ділянки без зміни виду діяльності на підставі абзацу 4 частини 2 ст. 20 Земельного кодексу України.

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що позивач з 1996 року користується спірною земельною ділянкою. На підставі договору від 21.05.1999 позивач набув право постійного користування спірною земельною ділянкою для розміщення ветеринарного аптечно-консультаційного пункту. На підставі свідоцтва про право власності від 30.04.2003 позивач є власником ветеринарного аптечно-консультаційного пункту, який розміщено на спірній земельній ділянці. Позивач звертався до відповідача із заявою про передачу земельної ділянки у власність позивача, однак відповідач не прийняв рішення. Посилаючись на принцип цілісності об'єкта нерухомості, спорудженого на спірній земельній ділянці з такою ділянкою, а також на користування земельною ділянкою більше 15 років, позивач звернувся до суду з відповідним позовом.

Рішенням Господарського суду Донецької області від 31.01.2024, залишеним без змін постановою Східного апеляційного господарського суду від 29.05.2024, у задоволенні позовних вимог відмовлено.

Суди, зокрема, виходили з того, що у позовній заяві позивач посилався на те, що набув право власності на земельну ділянку у зв'язку з набуттям права власності на будівлю з 2003 року за принципом єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній нерухомості. Так, спірна земельна ділянка надана позивачеві на умовах тимчасового користування строком на 5 років відповідно до рішення виконавчого комітету Добропільської міської ради №158/1 від 21.04.1999 та договору про тимчасове користування земельною ділянкою від 21.05.1999. Відповідно до умов договору про тимчасове користування земельною ділянкою земельна ділянка надана для розміщення ветеринарного аптечно-консультаційного пункту. Збудований на спірній земельній ділянці ветеринарний аптечно-консультаційний пункт належить позивачеві на праві приватної власності, що підтверджується свідоцтвом про право власності від 30.04.2003.

Приписами ст. 377 ЦК України, в редакції, яка була чинною на дату отримання свідоцтва про право власності на нерухоме майно, визначено, що до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором. Якщо договором про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди розмір земельної ділянки не визначений, до набувача переходить право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка є необхідною для їх обслуговування. Якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, наданій у користування, то у разі їх відчуження до набувача переходить право користування тією частиною земельної ділянки, на якій вони розміщені, та частиною ділянки, яка необхідна для їх обслуговування. Відповідно до ч.1 ст. 120 ЗК України, в редакції, яка була чинною на дату отримання свідоцтва про право власності на нерухоме майно, при переході права власності на будівлю і споруду право власності на земельну ділянку або її частину може переходити на підставі цивільно-правових угод, а право користування - на підставі договору оренди. За змістом ст. 377 ЦК України право власності на земельну ділянку переходить у випадку придбання нерухомого майна, яке знаходиться на такій земельній ділянці, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором.

За матеріалами справи, набуття права власності на нерухоме майно відбулось позивачем під час дії договору про тимчасове користування земельною ділянкою, яка і була надана позивачу з метою розміщення такого нерухомого майна, а не внаслідок придбання такого майна.

Відповідно до частин 1-2 ст. 415 ЦК України землекористувач має право користуватися земельною ділянкою в обсязі, встановленому договором. Землекористувач має право власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови. Отже, спорудження землекористувачем на земельній ділянці будівель (споруд) та набуття на

них права власності не має наслідком набуття права власності на земельну ділянку, на якій розміщується таке нерухоме майно.

Орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗК, зобов'язаний передати земельну ділянку у власність або користування набувачу в порядку, встановленому цим Кодексом. Пропущення строку подання клопотання, зазначеного в абзаці першому цієї частини, не може бути підставою для відмови набувачу (власнику) такого об'єкта у передачі йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт. Отже, чинна редакція ЗК України визначає порядок набуття права власності або користування земельною ділянкою, на якій розміщено об'єкт нерухомого майна.

Відповідно до ч. 1 ст. 118 ЗК України громадянин, заінтересований у приватизації земельної ділянки у межах норм безоплатної приватизації, що перебуває у його користуванні, у тому числі земельної ділянки, на якій розташовані жилий будинок, господарські будівлі, споруди, що перебувають у його власності, подає клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, що передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених ст. 122 цього Кодексу. Так, до компетенції відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування належать повноваження щодо передачі земельних ділянок у власність чи у користування громадян, суд не наділений такими повноваженнями.

Разом з цим, матеріали справи не містять доказів звернення позивача з відповідним клопотанням до відповідача на підставі ст.ст. 118, 120 Земельного кодексу України. Також, з наданих суду доказів не вбачається порушення (оспорення чи не визнання) прав та інтересів позивача.

Відповідно до ч. 1 ст.344 ЦК України особа, яка добросовісно заволоділа чужим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років або рухомим майном - протягом п'яти років, набуває право власності на це майно (набувальна давність), якщо інше не встановлено цим Кодексом. Набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється законом. Право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації. Згідно зі ст. 119 ЗК України громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно протягом п'ятнадцяти років користуються земельною ділянкою, але не мають документів, що засвідчують наявність у них прав на зазначену земельну ділянку, можуть звернутися до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу такої земельної ділянки у їхню власність. Набуття громадянами права власності на земельну ділянку за давністю користування здійснюється в порядку безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами згідно із ст. 118 цього Кодексу в межах норм, визначених ст. 121 цього Кодексу.

Давність володіння є добросовісною, якщо особа при заволодінні майном не знала і не повинна була знати про відсутність у неї підстав для набуття права власності. За набувальною давністю може бути набуто право власності на нерухоме майно, яке не має власника, або власник якого невідомий, або власник відмовився від права власності на належне йому нерухоме майно та майно, що придбане добросовісним набувачем і у витребуванні якого його власнику було відмовлено. Позов про право власності за давністю володіння не може заявляти особа, яка володіє майном за волею власника і завжди знала, хто є власником. До аналогічних правових висновків дійшов Верховний Суд у постанові від 15.11.2022 у справі №293/1061/21.

Стаття 119 ЗК України не надає суду повноважень визнавати за особою право на земельну ділянку за давністю користування (набувальною давністю) в судовому порядку. У такому випадку громадяни мають звернутися до уповноважених органів з клопотанням про передачу такої земельної ділянки у їхню власність та набуття права власності на земельну ділянку за давністю користування здійснюється виключно в порядку безоплатної приватизації

ділянок, передбаченому ст. 118 Земельного кодексу України в межах норм, визначених ст. 121 цього Кодексу. Аналогічні правові висновки викладено у постанові Верховного Суду від 30.06.2023 у справі №127/18239/20. Крім того, спірна земельна ділянка знаходиться у комунальній власності та станом на 1999 рік відносилась до земель іншої комерційної діяльності (п. 1.11.6 Українського класифікатора форм власності на землю, затвердженого листом Держкомзему України від 24 квітня 1998).

Отже, правових підстав набуття права власності на спірну земельну ділянку позивач не мав, у зв'язку з чим суди першої та апеляційної інстанції дійшли висновку про відмову у позовних вимогах в частині визнання права власності на земельну ділянку.

Постановою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 27.08.2024 рішення Господарського суду Донецької області та постанову Східного апеляційного господарського суду залишено без змін.

Для набуття права власності за набувальною давністю доведенню підлягають шість обставин: майно має бути об'єктом набувальної давності, не виключеним із цивільного обороту; добросовісність володіння; відкритість володіння; давність володіння та його безперервність; відсутність інших осіб, які претендують на це майно; відсутність титулу у позивача для володіння майном та набуття права власності.

Рішенням Господарського суду Полтавської області від 18.04.2023 у справі № 917/206/23 задоволено позов ФОП Яремко О.М. до Великобагачанської селищної ради про визнання права власності в порядку набувальної давності на об'єкти нерухомого майна.

Під час розгляду судом встановлено, що позивач здійснює свою діяльність з метою отримання прибутку на території с. Якимове Великобагачанського району Полтавської області, задля чого протягом періоду з 2003 р дотепер відкрито, постійно та безперервно використовує нерухоме майно, розташоване за адресою: Полтавська область, Великобагачанський район, с. Якимове, вул. Дружби, 4 та вул. Шевченка, 4.

З 2000 року на території с. Якимове сільськогосподарською діяльністю у тому числі з використанням вказаного вище майна, займався КСП «Колос», яке наразі припинене та відмовилося від власності на майно на території громади (Якимівської сільської ради). Протягом періоду з 2003 року до сьогодні жодна юридична чи фізична особа не зверталась до позивача з вимогою про повернення майна чи з позовом до суду до мене у якості відповідача про витребування майна з чужого незаконного володіння. Майно використовується позивачем за його безпосереднім прямим призначенням. Протягом 2017 року позивачем було здійснено поточний ремонт птахоферми по вул. Шевченка №4 в селі Якимове Великобагачанського району Полтавської області. На підтвердження даних обставин свідчить договір будівельного підряду від 02.06.2017 з додатками та актом приймання виконаних будівельних робіт від 16.11.2017. Такі обставини, на думку позивача, свідчать про наявність підстав для визнання за ним в судовому порядку права власності на відповідне майно на підставі ст.344 ЦК України за набувальною давністю.

Аналізуючи поняття добросовісності заволодіння майном як підстави для набуття права власності за набувальною давністю відповідно до ст. 344 ЦК України, суд виходив з того, що добросовісність як одна із загальних засад цивільного судочинства означає фактичну чесність суб'єктів у їх поведінці, прагнення сумлінно захистити свої цивільні права та забезпечити виконання цивільних обов'язків. При вирішенні спорів має значення факт добросовісності заявника саме на момент отримання ним майна (заволодіння майном), тобто на той початковий момент, який включається в повний давнісний строк володіння майном, визначений законом. Володілець майна в момент його заволодіння не знає (і не повинен знати) про неправомірність заволодіння майном. Крім того, позивач як володілець майна повинен бути впевнений у тому, що на це майно не претендують інші особи і він отримав це майно за таких обставин і з таких підстав, які є достатніми для отримання права власності на нього.

Добросовісне володіння означає, що особа не знала і не повинна була знати, що володіє річчю незаконно. Тому встановлення добросовісності залежить від підстав набуття майна. Відкритість володіння майном означає, що володілець володіє річчю відкрито, без таємниць, не вчиняє дій, спрямованих на приховування від третіх осіб самого факту давнісного володіння. При цьому володілець не зобов'язаний спеціально повідомляти інших осіб про своє володіння. Володілець має поводитися з відповідним майном так само, як поведився би із ним власник. Давнісне володіння є безперервним, якщо воно не втрачалось володільцем протягом усього строку, визначеного законом для набуття права власності на майно за набувальною давністю. При цьому втрата не зі своєї волі майна його володільцем не перериває набувальної давності в разі повернення майна протягом одного року або пред'явлення протягом цього строку позову про його витребування (абзац 2 частини 3 ст. 344 ЦК України); не переривається набувальна давність, якщо особа, яка заявляє про давність володіння, є правонаступником іншого володільця, адже в такому випадку ця особа може приєднати до часу свого володіння увесь час, протягом якого цим майном володіла особа, чийм спадкоємцем (правонаступником) вона є (частина 2 ст. 344 ЦК України). Також не перериває набувальної давності здійснення володільцем фактичного розпорядження майном у виді передання його у тимчасове користування іншій особі. Давнісне володіння має бути безперервним протягом певного строку, тобто бути тривалим. Тривалість володіння передбачає, що має спливати визначений у Цивільному кодексі України строк, який різниться залежно від речі (нерухомої чи рухомої), що перебуває у володінні певної особи. Для нерухомого майна такий строк становить десять років.

Також для набуття права власності на майно за набувальною давністю закон не повинен обмежувати чи забороняти таке набуття. При цьому право власності за набувальною давністю на нерухоме майно, транспортні засоби, цінні папери набувається виключно за рішенням суду. Отже, набуття відповідною особою права власності за набувальною давністю можливе лише за наявності всіх наведених умов у сукупності. Зазначене узгоджується з позицією, викладеною у постанові Великої Палати Верховного Суду від 14.05.2019 у справі № 910/17274/17.

Враховуючи вищевикладене, для набуття права власності за набувальною давністю доведенню підлягають шість обставин: майно має бути об'єктом набувальної давності, не виключеним із цивільного обороту; добросовісність володіння; відкритість володіння; давність володіння та його безперервність; відсутність інших осіб, які претендують на це майно; відсутність титулу у позивача для володіння майном та набуття права власності.

При вирішенні спорів, пов'язаних із набуттям права власності за набувальною давністю, необхідним є встановлення, зокрема, добросовісності та безтитульності володіння. Наявність у володільця певного юридичного титулу унеможливорює застосування набувальної давності. При цьому безтитульність визначена як фактичне володіння, яке не спирається на будь-яку правову підставу володіння чужим майном. Отже, безтитульним є володіння чужим майном без будь-якої правової підстави. Натомість володіння є добросовісним, якщо особа при заволодінні чужим майном не знала і не могла знати про відсутність у неї підстав для набуття права власності. (постанова Верховного Суду від 01.08.2018 у справі № 201/12550/16-ц (провадження № 61-19156св18)).

Місцевий господарський суд дійшов висновку про доведеність позивачем наявності всіх умов, передбачених ст. 344 ЦК України (на яку позивач посилався у своїй позовній заяві), необхідних для набуття права власності за давністю володіння.

2.4. Набуття права власності на самочинне будівництво

Норми статті 331 ЦК України визначають загальні підстави та порядок набуття права власності на новостворене майно, побудоване із дотриманням встановленого законодавством

порядку (за наявності всіх необхідних дозволів та актів), однак не регулюють правового режиму самочинного будівництва.

Поняття самочинного будівництва, а також правові підстави та умови визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно наведено у статті 376 ЦК України.

З аналізу змісту цієї статті вбачається, що самочинно збудований об'єкт нерухомості може бути оформлено у власність особи як такий, що споруджений правомірно, за таких умов: а) надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване самочинно нерухоме майно і прийняття судом рішення про визнання права власності за цією особою; б) на вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб.

При вирішенні позову про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно суд має виходити з того, що право на виконання будівельних робіт виникає у забудовника лише за наявності документів, які надають право виконувати будівельні роботи, передбачених ст.ст. 29-31 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності".

Справа № 917/2016/23. ФОП Дворніченко А.О. звернувся з позовом до Державної інспекції архітектури та містобудування України в особі Управління ДІАМ в Полтавській області та Оржицької селищної ради, в якому просив суд визнати за позивачем право власності на самочинно збудоване нерухоме майно, розташоване по вул. Центральна, 25 в смт. Оржиця, Лубенський район, Полтавська область.

З огляду на приписи ст. 41 Конституції України, ст. ст. 4, 328, ч.ч. 3,5 ст. 376 Цивільного кодексу України, ч. 1 ст. 53 Господарського кодексу України, п. 3 Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 №461 (у редакції постанови Кабінету Міністрів України від 08.09.2015 № 750), а також надані до матеріалів справи документи, якими позивач обґрунтував можливість надійної та безпечної експлуатації нерухомого майна, останній вказав на наявні юридичні підстави для визнання за ним у судовому порядку права власності на спірне нерухоме майно, як на об'єкт самочинного будівництва.

Рішенням Господарського суду Полтавської області від 22.02.2024 у задоволенні позову відмовлено.

Місцевий господарський суд з огляду на положення ст.ст. 328, 331, 373, 376, 392 Цивільного кодексу України, ст.ст. 26, 27, 29-31, 39 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", п. 11 Порядку розроблення проектної документації на будівництво об'єктів, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 16.05.2011 №45, п.п. 10, 12, 17, 18 Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 № 461, дійшов висновку, що позивачем не надано документів, які надають право виконувати будівельні роботи (проектної та робочої документації) та документів, що засвідчили б прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів (декларації про готовність об'єкта до експлуатації), як підстави для задоволення заявлених вимог.

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 17.04.2024 рішення місцевого господарського суду залишено без змін.

Суд апеляційної інстанції виходив з того, що для того, щоб новостворене майно стало об'єктом цивільно-правових відносин, потрібно виконання трьох умов: завершення будівництва; прийняття до експлуатації; державна реєстрація. Об'єкт незавершеного будівництва за визначенням частини 3 ст. 331 ЦК України за своєю правовою природою є сукупністю будівельних матеріалів, які є майном, що належить забудовнику (особі, яка на законних підставах здійснює відповідне будівництво). Поняття ж самочинного будівництва, правові підстави та умови визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно

визначені у ст. 376 ЦК України, яка унормовує відносини, що виникають у тих випадках, коли вимоги закону та інших правових актів при створенні нової речі (самочинному будівництві) були порушені. Таким чином, поняття "об'єкт незавершеного будівництва" (частина 3 ст. 331 ЦК України) та "самочинно збудований об'єкт" (частина 1 ст. 376 ЦК України) мають різний правовий статус та відмінне законодавче регулювання. Аналогічна правова позиція викладена в постанові Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 18.12.2019 у справі № 916/633/19.

Відповідно до змісту частини 4 ст. 375 ЦК України у разі, коли власник здійснює на його земельній ділянці самочинну забудову, її правові наслідки встановлюються ст. 376 ЦК України. У справах, пов'язаних із самочинним будівництвом нерухомого майна, за загальним правилом особа, яка здійснила або здійснює таке будівництво, не набуває права власності на нього. Разом з цим власник земельної ділянки набуває право власності на зведені ним будівлі, споруди та інше нерухоме майно (частина друга ст. 375 ЦК України), тому на вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудовано на ній, якщо це право не порушує права інших осіб (частина п'ята ст. 376 ЦК України).

Згідно з частиною 1 статті 376 ЦК України самочинне будівництво визначається через сукупність ознак, що виступають умовами або підставами, за наявності яких об'єкт нерухомості вважається самочинним, а саме, якщо: 1) він збудований або будується на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети; 2) об'єкт нерухомості збудовано без належного дозволу чи належно затвердженого проекту; 3) об'єкт нерухомості збудовано з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Отже, наявність хоча б однієї із трьох зазначених у частині 1 статті 376 ЦК України ознак свідчить про те, що об'єкт нерухомості є самочинним. Відповідна правова позиція викладена в постанові Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 11.02.2022 у справі № 369/14226/18.

Судом першої інстанції встановлено той факт, що спірну будівлю збудовано без документа, який дає право виконувати будівельні роботи (тобто з порушенням вимог нормативно-правових актів), отже, вона (будівля) є самочинно збудованим об'єктом, а не є об'єктом незавершеного будівництва, та на допоміжну будівлю може бути визнано право власності за рішенням суду виключно на підставі ст. 376 ЦК України.

Вирішуючи справу за позовом власника (землекористувача) земельної ділянки про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно, суди зобов'язані встановити усі обставини справи, зокрема: чи є позивач власником (користувачем) земельної ділянки; чи звертався він до компетентного державного органу про прийняття забудови до експлуатації; чи є законною відмова у такому прийнятті; чи є порушення будівельних норм та істотних правил. Аналогічна правова позиція викладена в постанові Верховного Суду від 25.08.2020 у справі № 760/21223/17-ц.

В матеріалах справи наявна копія витягу з Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва від 22.12.2022, відповідно до якого за наслідками розгляду декларації про готовність до експлуатації об'єкта та будівництво господарських будівель документ повернуто до опрацювання. Причинами відмови визначено: - у повідомленні про початок виконання будівельних робіт декларації про готовність до експлуатації об'єкта відсутні у повному обсязі відомості про проектну документацію; - у декларації про готовність до експлуатації об'єкта відсутні відомості про авторський та технічний нагляд. Саме відмова Державної інспекції архітектури та містобудування України та повернення декларації на доопрацювання й свідчить про наявність спору про право позивача та й стала підставою для звернення позивача з даним позовом до суду.

Право на будівництво нерухомого майна (збудову) мають власники земельних ділянок (ст. 90 Земельного кодексу України), землекористувачі (ст. 95 Земельного кодексу України), особи, які набули право користування чужою земельною ділянкою (суперфіцій) за договором

із власником земельної ділянки, або з інших передбачених законом підстав. Власником або землекористувачем земельної ділянки право на її забудову (будівництво) реалізується за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням та видом відповідно до містобудівних умов і обмежень, встановлених законодавством.

У частині 4 ст. 373 ЦК України зазначено, що власник земельної ділянки має право використовувати її на свій розсуд відповідно до її цільового призначення. Частинами 3, 5 статті 376 ЦК України передбачено, що право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки в установленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно.

На вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб. Під наданням земельної ділянки слід розуміти рішення компетентного органу влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність або надання у користування, або передачу права користування земельною ділянкою на підставі цивільно-правових договорів із фізичною чи юридичною особою.

Як вбачається з матеріалів справи, громадський будинок магазин та бар "Мрія", який належить позивачу разом з господарськими (допоміжними) будівлями і спорудами та прибудовою і надбудовою без дозвільних документів розташований на земельних ділянках, одна з яких належить позивачу на праві приватної власності, а інша - до комунальної власності Оржицької селищної ради та перебуває в оренді позивача згідно з договором оренди від 17.08.2011. Відповідно до витягу з Реєстру будівельної діяльності Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва від 22.12.2022 дата початку будівництва визначена 01.05.2014, дата завершення будівництва 01.10.2014. Тобто, будівництво спірного об'єкту здійснено після укладення з Оржицькою селищною радою договору оренди землі від 17.08.2011.

Судом прийнято до уваги, що відповідно до Інформації Державного земельного кадастру про право власності та речові права на земельну ділянку станом на 02.11.2023 земельна ділянка відноситься до категорій земель: землі житлової та громадської забудови. Разом з тим, матеріали справи не містять самого договору оренди вказаної земельної ділянки, укладеного ще 17.08.2011, що, з огляду на повноваження суду апеляційної інстанції щодо надання оцінки наявних в матеріалах справи доказів під час перегляду рішення суду першої інстанції, виключає можливість перевірки дотримання порядку, встановленого ч. 3 ст. 376 ЦК України, зокрема, наявності права здійснення будівельних робіт саме того об'єкту і на тій земельній ділянці, яка передана з цією метою певній особі, наявності/відсутності встановленої умовами договору заборони на здійснення самочинного будівництва на орендованій земельній ділянці. Відповідно, матеріали справи не містять доказів, якими має бути підтверджено надання власником земельної ділянки позивачу у встановленому порядку для будівництва спірного нерухомого майна.

Крім того, відповідно до ч. 3 ст. 375 Цивільного кодексу України право власника на забудову здійснюється ним за умови додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, а також за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням. При вирішенні позову про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно суд має виходити з того, що право на виконання будівельних робіт виникає у забудовника лише за наявності документів, які надають право виконувати будівельні роботи, передбачених ст.ст. 29-31 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності". Відповідно до ст. 26 вказаного Закону суб'єкти містобудування зобов'язані додержуватися містобудівних умов та обмежень під час проектування і будівництва об'єктів. Відповідно до ч. 5 ст. 26 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" (в редакції, станом на момент проведення будівництва спірного майна) проектування та

будівництво об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у певному порядку.

Відповідно до п. 9 Порядку розроблення проектної документації на будівництво, затвердженого Наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 16.05.2011 № 45 (у редакції наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.03.2012 № 122) та зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 01.06.2011 за № 651/19389 (в редакції станом на момент здійснення будівництва спірного нерухомого майна), проектна документація на будівництво об'єктів розробляється з урахуванням вимог містобудівної документації, вихідних даних на проектування та дотриманням вимог законодавства, будівельних норм, державних стандартів і правил, у тому числі вимог доступності для інвалідів та інших маломобільних груп населення. Перелік осіб, які підписують проектну документацію, може уточнюватися залежно від складу і структури проектної організації (генпроектувальника, проектувальника). Технічні, технологічні та конструктивні рішення підписуються сертифікованими виконавцями згідно з державними стандартами, відповідальними за їх прийняття (п. 16.1 вказаного Порядку).

Механізм прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів визначений Порядком прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 13.06.2011 № 461. Згідно з п. 10 вказаного Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів у випадку визнання права власності на самочинно збудований об'єкт за рішенням суду він приймається в експлуатацію згідно з цим Порядком за умови можливості його надійної та безпечної експлуатації за результатами проведення технічного обстеження такого об'єкта. Технічне обстеження проводиться суб'єктом господарювання, який має у своєму складі відповідних виконавців, що згідно із Законом України "Про архітектурну діяльність" одержали кваліфікаційний сертифікат, або фізичною особою - підприємцем, яка згідно із зазначеним Законом має кваліфікаційний сертифікат (далі - виконавці). Таким чином, законодавством передбачено особливий порядок визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно за рішенням суду, яке не звільняє позивача від обов'язку прийняття об'єкту в експлуатацію у встановленому порядку.

Відповідно до абз .3 п. 10 Порядку № 461 технічне обстеження включає відповідні етапи. Якщо етапи технічного обстеження об'єкта, що проводилося, не збігаються з названими етапами, зазначаються фактично пройдені етапи технічного обстеження.

Не дозволяється проведення технічного обстеження виключно за фотографіями, відеозаписами, кресленнями чи іншими документами без візуального огляду об'єкта.

На підставі інформації, отриманої під час технічного обстеження, з урахуванням виду, складності, технічних та інших особливостей об'єкта, проведених заходів, передбачених цим пунктом, а також даних технічного паспорта, проектної та іншої технічної документації на об'єкт (за наявності) виконавець проводить оцінку технічного стану об'єкта та створює з використанням Реєстру будівельної діяльності (e-construction.gov.ua) звіт про проведення технічного обстеження об'єкта з метою визначення можливості або неможливості його надійної та безпечної експлуатації у разі визнання судом права власності на самочинно збудований об'єкт. Сама правова природа технічного обстеження нерухомого майна, на яке посилався позивач в обґрунтування заявлених вимог, передбачає перевірку поточного стану будівельних конструкцій та інженерних мереж об'єкта, та не може підміняти собою інші належні докази відповідності будівництва нерухомого майна вимогам будівельних норм, державних стандартів і правил, як то проектна документація, складена у відповідності до Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" та вказаного вище Порядку № 45, а також висновок експерта, складений відповідно до положень ст.ст. 98, 99, 101 ГПК України.

Так, з наданого звіту про проведення технічного обстеження спірного об'єкту нерухомості від 17.12.2022 вбачається, що вихідними даними для обстеження визначено технічний паспорт на громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами та інвентаризаційну справу номер №8626, виконану ТОВ "Бюро технічної інвентаризації межрегіональне" від 21.11.2022. Тобто, технічна інвентаризація нерухомого майна та складений на його основі технічний паспорт, є тими документами, якими підтверджується технічні характеристики нерухомості, інформацію про місцерозташування (адресу), план та опис об'єкта, інформацію про власника та дані про суб'єкт, що виготовив цей технічний паспорт.

Відповідно, сама лише наявність наданого позивачем звіту про технічне обстеження спірного нерухомого майна (яким лише встановлено технічну можливість експлуатації нерухомого майна), складеного за відсутності проектної документації на об'єкт будівництва та/або проведення у встановленому порядку будівельно-технічної експертизи, якою встановлено відсутність порушень державних будівельних норм при здійсненні добудови нерухомого майна позивача, на думку колегії суддів, не є беззаперечним доказом відповідності спірного об'єкту вимогам ч. 3 ст. 375 Цивільного кодексу України.

За таких обставин, судова колегія погодилася з висновком суду першої інстанції, що позивачем не надано суду доказів, якими має бути підтверджено додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил під час здійснення самочинного будівництва, як обов'язкової підстави для задоволення спору відповідної категорії.

3. Захист права власності

3.1. Визнання права власності в порядку статті 392 ЦК України

Відповідно до статті 392 ЦК України власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності.

Позивачем у такому позові може бути суб'єкт, який вважає себе власником певного майна, однак не може належним чином реалізувати свої правомочності у зв'язку із наявністю щодо цього права сумнівів з боку третіх осіб чи необхідністю одержати правостановлюючі документи. Відповідачем за цим позовом може бути будь-яка особа, яка не визнає, заперечує або оспорує право позивача здійснювати правомочності володіння, користування і розпорядження спірним майном, або має власний інтерес щодо цього майна.

Необхідно зауважити, що вимоги про визнання права власності, як правило, не заявляються самостійно, а супроводжуються вимогами про витребування майна із чужого незаконного володіння, про усунення перешкод, не пов'язаних із порушенням володіння, про зняття арешту з майна та іншими, а тому на практиці залишається актуальним питання конкуренції і поєднання такого способу захисту як визнання права власності з іншими способами захисту цього права.

Справа № 917/1539/21. ТОВ «Полтавапромтехгаз» звернулось з позовною заявою до АТ «Полтаваобленерго» про визнання права власності на трансформатор, розміщений в ЗТП-431 в м. Заводське, вул. Вишнева, 11в, та витребування вказаного майна.

Як зазначив позивач, дане майно належить йому на праві власності та перебуває на його балансі, однак право власності позивача заперечується відповідачем. Так, позивач наполягав на тому, що у 2005 році вперше відбулося підключення приміщення до належного йому об'єкту підключення, що знаходився за тією ж адресою за погодженням з АТ «Полтаваобленерго» через обладнання позивача. Тобто, для приєднання позивачем було придбане необхідне обладнання, в т.ч. спірний трансформатор. У зв'язку із закінченням

строку договору про надання послуг з розподілу електричної енергії (31.12.2021) позивач бажав повернути собі зазначений трансформатор, який на даний час перебував у нього на балансі та, за твердженням позивача, належить йому на праві власності, що підтверджується відповідними доказами. Однак, відповідач заперечує право власності позивача на трансформатор, зокрема, з посиланням на Рішення Червонозаводської міської ради від 29.05.2007 «Про затвердження акту приймання-передачі основних фондів по електричних комунікаціях з балансу ТОВ «Полтавапромтехгаз» на баланс Червонозаводської міської ради з послідуною передачею їх Лохвицькій філії ВАТ «Полтаваобленерго». При цьому позивач стверджував, що ним не подавалося до міської ради жодних актів приймання-передачі основних фондів електричних комунікацій з балансу ТОВ «Полтавапромтехгаз» на баланс Червонозаводської міської ради, тож даний трансформатор правомірно перебував на балансі позивача. Обґрунтовуючи правомірність позовних вимог, позивач посилався, зокрема, на ст.41 Конституції України, ст.1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод, ст.ст. 31,319,321,392,328 ЦК України, та просив визнати за ним право власності на спірний трансформатор, оскільки його право власності заперечується відповідачем, та витребувати вказане майно у відповідача і передати позивачу.

Рішенням господарського суду Полтавської області від 30.06.2022, залишеним без змін постановою Східного апеляційного господарського суду від 25.01.2023, позовні вимоги задоволено.

Суди виходили з того, що вирішуючи спір про визнання права власності на підставі ст. 392 ЦК України, слід враховувати, що за змістом зазначеної норми судове рішення не породжує права власності, а лише підтверджує наявне у позивача таке право, набуте раніше на законних підставах, якщо відповідач не визнає, заперечує або оспорує його. Передумовами та матеріальними підставами для захисту права власності за ст. 392 ЦК України у судовому порядку є наявність підтвердженого належними доказами права власності особи щодо майна, яке оспорується або не визнається іншою особою, а також порушення (невизнання або оспорування) цього права на спірне майно, оскільки підставою для звернення до суду з позовом про визнання права власності відповідно до зазначеної норми є саме оспорення або невизнання права, а не намір набути таке право за рішенням суду.

Так, відповідачем не заперечено право власності позивача на трансформатор до 2007 року. Підставою для набуття права власності на трансформатор відповідач вважав Акт приймання-передачі основних фондів по електричних комунікаціях з балансу ТОВ «Полтавапромтехгаз» на баланс Червонозаводської міської ради з наступною передачею їх Лохвицькій філії ВАТ «Полтаваобленерго» та Рішення Червонозаводської міської ради від 29.05.2007 про затвердження даного акту.

Згідно зі ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (в редакції на 2007 р) підставою для набуття права комунальної власності є передача майна територіальним громадам безоплатно державою, іншими суб'єктами права власності, а також майнових прав, створення, придбання майна органами місцевого самоврядування в порядку встановленому законом. Тобто, для набуття права комунальної власності необхідно, серед іншого, волевиявлення попереднього власника на його передачу. В даному випадку позивач категорично заперечує сам факт такого волевиявлення та укладання чи підписання Акту приймання-передачі майна, а за умови ненадання суду оригіналу чи хоча б копії цього Акту у суду відсутні підстави для спростування доводів позивача. Наявність Рішення ради про затвердження цього акту, його чинність та неоспорення позивачем у окремому судовому провадженні не свідчить про правомірність вибуття спірної речі з власності позивача та переходу її у власність відповідача.

Позивач наполягав на тому, що такий Акт у нього відсутній, він його ніколи не підписував, ніколи не ініціював передачу спірного майна у комунальну власність; ним подані докази того, що ним вживалися заходи для розшуку Акту, однак згідно з офіційною

відповіддю органу місцевого самоврядування, встановити його місцезнаходження не вдалося). Відповідачем надані відповіді виконавчого комітету Заводської міської ради Миргородського району (після адміністративно-територіальної реформи змінено адміністративно-територіальний устрій), однак вказаного Акту також надано не було. Інші докази, подані відповідачем (протоколи випробувань, докази ремонту трансформатора) не підтверджують наявність у нього права власності на спірне майно.

Відтак, суди дійшли висновку, що за даних обставин відповідачем не доведено та не підтверджено доказами правомірність виникнення у нього права власності на даний трансформатор, та не спростовано тверджень позивача про те, що спірне майно належить саме йому.

Згідно зі ст. 387 ЦК України власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним. Якщо майно було набуто безвідплатно в особи, яка не мала права його відчужувати, власник має право витребувати його від добросовісного набувача у всіх випадках.

З огляду на вищевикладене, суди дійшли висновку, що позовні вимоги є обґрунтованими, доведеними та такими, що підлягають задоволенню.

Вимога про встановлення певних фактів не може бути самостійним предметом розгляду в господарському суді, оскільки до повноважень останнього не належить встановлення фактів, що мають юридичне значення.

Справа № Б-39/13-10(643/265/22). ТОВ "Спектрум ессетс" звернулося з позовом до ОСОБА_1, Управління державної реєстрації Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції, в якому просило встановити юридичний факт - наявності у ОСОБА_1 права власності на нерухоме майно; скасувати рішення державного реєстратора прав на нерухоме майно Реєстраційної служби Харківського міського управління юстиції Кулагіної Л.М. про припинення права власності за № 10023005 на спірне нерухоме майно за ОСОБА_1; зобов'язати Управління державної реєстрації Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції відновити державну реєстрацію права власності на вищевказане нерухоме майно та внести до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запис про право власності ОСОБА_1 на це майно.

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що на дату звернення з цим позовом є скасованим рішення Московського районного суду м. Харкова від 22.07.2011 у справі №2-2884/11 про припинення права власності ОСОБА_1 на нерухоме майно - предмет іпотеки та скасована державна реєстрація такого права, тому є безпідставним рішення державного реєстратора про припинення права власності ОСОБА_1 на спірне майно; не вирішеним у позасудовому або судовому порядку є питання відновлення державної реєстрації права власності ОСОБА_1 на спірне нерухоме майно, яке є предметом іпотеки; відсутність запису про право власності ОСОБА_1 на предмет іпотеки перешкоджає позивачу в реалізації власних прав іпотекодержателя на звернення стягнення на предмет іпотеки, зокрема шляхом продажу у порядку, визначеному ст. 38 Закону України "Про іпотеку".

Рішенням Господарського суду Харківської області від 28.11.2023, залишеним без змін постановою Східного апеляційного господарського суду від 22.04.2024, у задоволенні позову відмовлено.

Судові рішення мотивовані тим, що позивачем не надано суду належних доказів на підтвердження права власності ОСОБА_1 на спірне нерухоме майно. Рішення Харківського обласного постійно діючого третейського суду від 17.11.2005 у справі №2/4-05 про визнання юридичного факту, а саме встановлення права власності ОСОБА_1, не може породжувати будь-яких правових наслідків. ОСОБА_1 в добровільному порядку відмовився від отримання виконавчого документу, на підставі якого можливо було зареєструвати право власності на спірні нежитлові приміщення у встановленому законом порядку. Позовна вимога про

встановлення юридичного факту, а саме наявності у ОСОБА_1 права власності на нерухоме майно не може бути самостійним предметом розгляду в господарському суді та не може забезпечити поновлення порушених прав, а отже обраний спосіб захисту в будь-якому випадку є неефективним. Сам позивач не є власником спірного майна, а тому не може звертатися до суду з позовом про визнання права власності за іншою особою. Вимагаючи фактично визнання права власності за ОСОБА_1 на нерухоме майно, позивач визначив цю фізичну особу в якості відповідача, а в апеляційній скарзі зазначив, що ОСОБА_1 не заперечує, що спірне майно належить йому на праві власності. Тобто, між сторонами (між позивачем та відповідачами) взагалі відсутній спір з приводу визнання права власності на об'єкти нерухомості. Питання про визнання права власності за ОСОБА_1 на спірне нерухоме майно вже розглядалося у справі про банкрутство ОСОБА_1 у 2017 році і в задоволенні відповідної заяви ліквідатора було відмовлено.

Постановою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 09.07.2024 підтримано правову позицію судів першої та апеляційної інстанції.

Суд касаційної інстанції зазначив, що предметом позову є матеріально-правова вимога позивача до відповідача, а підставою - посилення на належне йому право, юридичні факти, що призвели до порушення цього права, та правове обґрунтування необхідності його захисту. Однією із заявлених у позові вимог є вимога про встановлення юридичного факту, а саме наявності у ОСОБА_1 права власності на спірні нежитлові будівлі.

Суди першої та апеляційної інстанції правильно врахували, що вимога про встановлення певних фактів не може бути самостійним предметом розгляду в господарському суді, оскільки до повноважень останнього не належить встановлення фактів, що мають юридичне значення. Господарські суди відкривають провадження у справах за позовами, в основі яких правова вимога - спір про право, що виникає з матеріальних правовідносин (близькі за змістом висновки наведені у постановках Верховного Суду від 13.06.2024 у справі №924/620/23, від 23.05.2023 у справі №927/8/22).

Натомість у даному випадку, вимагаючи встановлення юридичного факту, а по суті - визнання права власності за ОСОБА_1 на спірне нерухоме майно, позивачем визначено ОСОБА_1 у процесуальному статусі відповідача у справі, який не заперечує приналежності йому спірного майна на праві власності. Наведене свідчить про відсутність спору між сторонами з цього приводу, про що слушно зазначив суд апеляційної інстанції в оскаржувній постанові.

Відносно твердження позивача щодо обставин набуття ОСОБА_1 права власності на спірне нерухоме майно, яке було припинено на підставі судового рішення, що в подальшому було скасоване, у зв'язку з чим державна реєстрація права власності ОСОБА_1 підлягає відновленню, Верховний Суд зазначив наступне.

Згідно з встановленими судами обставинами у цій справі право власності ОСОБА_1 на спірне нерухоме майно було зареєстровано на підставі виконавчого документу, виданого на виконання рішення третейського суду. В подальшому вказаний виконавчий документ було визнано таким, що не підлягає виконанню, а сам ОСОБА_1 подав суду заяву про залишення без розгляду його звернення про видачу виконавчого документу на виконання рішення третейського суду.

Крім того, Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо діяльності третейських судів та виконання рішень третейських судів" було доповнено статтю 6 Закону України "Про третейські суди" положенням, яким законодавчо закріплено непідвідомчість третейським судам справ у спорах щодо нерухомого майна.

В п. 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо діяльності третейських судів та виконання рішень третейських судів" визначено, що не підлягають примусовому виконанню рішення

третейських судів, прийняті до набрання чинності цим Законом у справах, які відповідно до цього Закону не підвідомчі третейським судам.

Враховуючи, що обставини, встановлені рішенням третейського суду, не мають преюдиціального значення для господарського суду, суди вірно вказали про те, що у даному конкретному випадку рішення третейського суду, на яке посилається позивач, не може породжувати будь-яких правових наслідків, оскільки ОСОБА_1 в добровільному порядку відмовився від отримання виконавчого документу, на підставі якого можливо було зареєструвати право власності на спірні нежитлові приміщення у встановленому законом порядку.

3.2. Витребування майна із чужого незаконного володіння (статті 387–390 ЦК України)

Одним із речово-правових способів захисту права власності є витребування майна із чужого незаконного володіння або віндикація. Цей спосіб захисту полягає у відновленні становища, що існувало до порушення права власності, шляхом повернення майна у володіння власника (титульного володільця) із метою відновлення у власника усього комплексу його правомочностей.

Витребування майна шляхом віндикації застосовується якщо між власником і володільцем майна немає зобов'язальних (договірних) відносин і таке майно перебуває у володільця не на підставі укладеного із власником договору.

Право власника на витребування майна від добросовісного набувача залежить від того, в який саме спосіб майно вибуло із його володіння. У статті 388 ЦК України визначено вичерпний перелік підстав, за яких за власником зберігається право на витребування свого майна від добросовісного набувача. Однією із таких підстав є вибуття майна із володіння власника або особи, якій він передав майно, не з їхньої волі іншим шляхом. Наявність у діях власника волі на передачу майна іншій особі унеможливує витребування майна від добросовісного набувача.

Справа № 922/1521/18 (922/414/23). ПАТ "Каравай" звернулося з позовною заявою з позовною заявою, в якій просило витребувати з незаконного володіння ТДВ "Салтівський хлібозавод" об'єкти нерухомого майна та рухоме майно,

В обґрунтування позовних вимог позивач вказав, що відповідач не може вважатися добросовісним набувачем спірного нерухомого та рухомого майна, а тому, посилаючись на ст. 387 ЦК України, просило витребувати своє майно від особи, яка, на його думку, незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним.

Рішенням Господарського суду Харківської області від 27.07.2023, залишеним без змін постановою Східного апеляційного господарського суду від 12.10.2023, в задоволенні позовних вимог відмовлено.

На виконання приписів закону та з урахуванням позицій, викладених у постановях Верховного Суду, судами встановлено, що станом на час придбання ТДВ "Салтівський хлібозавод" спірного майна (29.06.2018) Державний реєстр речових прав та Державний реєстр обтяжень рухомого майна не містили відомостей про наявність іпотеки/застави, а в Єдиному реєстрі судових рішень опубліковано судові рішення (рішення Господарського суду Харківської області від 13.11.2017 у справі №922/2869/17 за позовом ПАТ "Златобанк" до ПАТ "Каравай" про визнання кредитором, яке залишене без змін постановою Харківського апеляційного господарського суду від 16.01.2018), з якого вбачається інформація про припинення іпотеки та застави щодо спірного майна. Постанова апеляційного господарського суду набирає законної сили з дня її прийняття.

ПАТ "Златобанк" в особі Уповноваженої особи Фонду гарантування вкладів фізичних осіб на ліквідацію АТ "Златобанк" Караченцева А.Ю. лише 07.06.2021 засобами поштового

зв'язку звернулось з касаційною скаргою до Верховного Суду на рішення Господарського суду Харківської області від 13.11.2017 та постанову Харківського апеляційного господарського суду від 16.01.2018 у справі № 922/2869/17 Господарського суду Харківської області. Ухвалою 28.07.2021 Верховний Суд задовольнив клопотання ПАТ "Златобанк" в особі Уповноваженої особи Фонду гарантування вкладів фізичних осіб на ліквідацію АТ "Златобанк" Караченцева А.Ю. про поновлення строку на касаційне оскарження.

Отже, станом на 29.06.2018 (момент укладення договору купівлі продажу між ТОВ "Сістем Білдінг Менеджмент" та ТДВ "Салтівський хлібозавод") набувач/покупець ТДВ "Салтівський хлібозавод" обґрунтовано вважало майно таким, що не має обтяжень і, відповідно продавця таким, що має законне право відчужувати таке майно.

З огляду на вищезазначене, суди дійшли висновку, що ТДВ "Салтівський хлібозавод" є добросовісним набувачем, який законним шляхом набув своє майно, покладаючись на добросовісність дій продавця та відомості державних реєстрів.

Відповідно до ст. 388 ЦК України якщо майно за відплатним договором придбане в особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати (добросовісний набувач), власник має право витребувати це майно від набувача лише у разі, якщо майно: 1) було загублене власником або особою, якій він передав майно у володіння; 2) було викрадене у власника або особи, якій він передав майно у володіння; 3) вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом. При цьому, як встановлено Закарпатським апеляційним судом у справі №309/4563/14-ц і Господарським судом Харківської області при розгляді справ №922/4800/15 та даної справи ПАТ "Каравай", укладаючи договори купівлі-продажу рухомого та нерухомого майна з ТОВ "Сістем Білдінг Менеджмент", діяло свідомо та з власної волі. Отже, правові підстави, передбачені ст. 388 ЦК України, для витребування нерухомого майна у добросовісного набувача відсутні.

В частині вимог позивача про витребування рухомого майна, то договір купівлі-продажу рухомого майна між ПАТ "Каравай" та ТОВ "Сістем Білдінг Менеджмент" не є нікчемним в силу закону, відсутні докази визнання цього договору недійсним, отже майно вибуло з володіння боржника у 2015 році на підставі договору, тому відсутні правові підстави для задоволення вимог позивача в частині про витребування рухомого майна.

Стаття 388 ЦК України передбачає вичерпне коло підстав, коли за власником зберігається право на витребування свого майна від добросовісного набувача. Однією з таких підстав є вибуття майна з володіння власника або особи, якій він передав майно, не з їхньої волі іншим шляхом.

У справі № 917/2100/23 Полтавська обласна рада звернулася з позовом про витребування з незаконного володіння ТОВ "Залізниця Полтавщини" на користь власника - територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області в особі Полтавської обласної ради, нерухомого майна.

В обґрунтування позовних вимог позивач зазначив, що після скасування ухвали Господарського суду Полтавської області від 25.08.2020 у справі №917/1150/20 про затвердження мирової угоди, на підставі якої вносилися відомості до реєстру щодо права власності відповідача, останній продовжив обліковуватись власником спірного майна та встиг відчужити іншим особам п'ять з шести об'єктів нерухомості, за виключенням нежитлових будівель та споруд Кременчуцького паливного складу. Обґрунтовуючи обраний ним спосіб захисту в межах заявлених позовних вимог, позивач вказував, що саме по собі рішення суду про скасування ухвали та затвердженої нею мирової угоди - документа, на підставі якого у відповідача виникло право власності, не є достатньою підставою для внесення відомостей до Державного реєстру прав про право власності на спірне нерухоме майно територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області в особі Полтавської обласної ради, оскільки згідно

з п. 9 ч. 1 ст. 27 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно" такою підставою має бути саме судове рішення щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно.

Рішенням Господарського суду Полтавської області від 28.05.2024 позов задоволено.

Під час розгляду справи судом встановлено, що між ТОВ "Євробіт" (надавач) та Полтавським ОКВКП "Полтавапаливо" (отримувач) 09.06.2020 було укладено договір №5 "про надання поворотної фінансової допомоги", за умовами якого Підприємство отримало у користування строком на 1 (один) місяць з дати підписання договору кошти в сумі 1890000,00 грн. Ухвалою Господарського суду Полтавської області від 25.08.2020 у справі № 917/1150/20, в межах якої розглядалися вимоги ТОВ "Євробіт" до ОКВКП "Полтавапаливо" про стягнення зазначеної суми, затверджено мирову угоду, за змістом якої Підприємство зобов'язалася в строк до 01.10.2020 погасити ТОВ "Євробіт" означену заборгованість, зокрема, шляхом передачі у його власність нерухомого майна, яке перебуває на балансі, оперативному управлінні ПОКВКП «Полтавапаливо» та має відповідну оціночну вартість.

Внаслідок цих дій, у власність ТОВ "Євробіт" було передано об'єкти нерухомого майна, що належать територіальним громадам сіл, селищ, міст Полтавської області в особі Полтавської обласної ради.

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 27.05.2021 ухвалу Господарського суду Полтавської області від 25.08.2020 у справі №917/1150/20 скасовано за мотивами того, що положення про задоволення вимог кредитора шляхом відчуження на його користь нерухомого майна територіальних громад сіл, селищ, міст Полтавської області - порушувало права цієї громади в особі Полтавської обласної ради, яка відповідно до ст. 60 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" уповноважена розпоряджатися майном комунальної форми власності. Постановою Східного апеляційного господарського суду від 06.06.2023 у справі № 917/1429/21 рішення Господарського суду Полтавської області від 07.12.2021 скасовано, прийнято нове рішення, яким позов Полтавської обласної ради задоволено повністю. Визнано недійсним договір про надання поворотної фінансової допомоги від 09.06.2020, укладений між ТОВ «Євробіт» та ПОКВКП «Полтавапаливо». Отже, підстави, на яких у ТОВ «Євробіт» виникло право власності, на даний час скасовані і зазначені рішення суду набрали законної сили.

Рішення про відчуження спірного нерухомого майна та основних засобів, що закріплені за ПОКВКП «Полтавапаливо» на праві господарського відання, могло бути прийнято лише з дозволу позивача. Зазначена обставина досліджувалась при розгляді господарської справи №917/1150/20, зокрема, в постанові Східного апеляційного господарського суду від 27.05.2021 також встановлений факт відсутності такого погодження, що серед іншого покладено в основу висновку про скасування відповідної ухвали Господарського суду Полтавської області від 25.08.2020.

Таким чином, факт безпідставного (незаконного) володіння ТОВ "Євробіт" спірними об'єктами обласної комунальної власності підтверджується матеріалами справи та судовими рішеннями. Однак, ТОВ «Євробіт» встигло відчужити п'ять з шести об'єктів нерухомого майна третім особам, в тому числі і спірні. Наразі, вищезазначені склади перебувають у володінні ТОВ «Залізниця Полтавщини». Відповідач у даній справі отримав спірне майно як внесок засновника від ТОВ «Євробіт».

Право власника на витребування майна від добросовісного набувача на підставі ч.1 ст.388 ЦК України залежить від того, у який спосіб майно вибуло з його володіння. Ця норма передбачає вичерпне коло підстав, коли за власником зберігається право на витребування свого майна від добросовісного набувача. Однією з таких підстав є вибуття майна з володіння власника або особи, якій він передав майно, не з їхньої волі іншим шляхом. Подібна правова позиція викладена у постанові Великої Палати Верховного Суду від 26.11.2019 у справі №914/3224/16.

Отже, за ПОВВКП «Полтавапаливо» спірне нерухоме майно та основні засоби закріплені на праві господарського відання, а власником є територіальна громада Полтавської області в особі позивача, що також підтверджується рішенням Полтавської обласної ради від 17.11.1998 "Про заходи по забезпеченню управління майном спільної власності територіальних громад Полтавської області". Відповідно до вказаного документу, Полтавська ДВКФ "Полтавапаливо", правонаступником якої є ПОВВКП «Полтавапаливо», належала до спільної власності сіл, селищ і міст Полтавської області, а тому відповідне майно, що обліковується на балансі Третьої особи, знаходиться в комунальній власності. Наведене спростовує заперечення відповідача щодо неналежного позивача у даній справі, що також підтверджено судами у справах № 917/1058/22 та №917/1429/21, №552/7838/22.

Суд також відхилив заперечення відповідача стосовно того, що відповідач не був учасником справ №917/1058/22, №917/1429/21, № 917/1150/20 та є добросовісним набувачем спірного майна. Так, у постанові об'єднаної палати Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 06.09.2019 у справі № 910/7364/18, Суд відзначив, що саме власникові належать права володіння, користування та розпорядження своїм майном (частина 1 ст. 317 ЦК України), які він може реалізовувати на власний розсуд. Тобто лише власник має право на визначення юридичної долі свого майна, у тому числі й шляхом надання майна іншим особам, а також повернення (вилучення) цього майна від відповідних суб'єктів.

3.3. Усунення перешкод у користуванні майном (стаття 391 ЦК України)

За змістом статті 391 ЦК України власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном.

У розумінні положень наведеної норми право власності може бути порушено безпосереднього вилучення майна у власника. Власник у цьому випадку має право вимагати захисту свого права і від особи, яка перешкоджає йому користуватися та розпоряджатися своїм майном, тобто може звернутися до суду із негативним позовом.

Позивачем за негативним позовом може бути власник або титульний володілець, у якого перебуває річ, щодо якої відповідач ускладнює здійснення повноважень стосовно користування або розпорядження, а відповідачем – лише та особа, яка перешкоджає позивачеві у здійсненні його законного права користування чи розпорядження річчю.

Підставою для подання негативного позову є вчинення особою перешкод власникові у реалізації ним повноважень розпорядження або (та) користування належним йому майном. Відповідні дії особи повинні мати характер триваючого правопорушення, наявного у момент подання позову.

Як убачається із наведеного, на підставі статті 391 ЦК України, тобто шляхом усунення перешкод у здійсненні власником права користування та розпорядження своїм майном, право власності може бути захищено лише у разі доведення факту його порушення.

Рішенням господарського суду Харківської області від 19.02.2024 у справі №922/2830/23 в відмовлено повністю задоволенні позову ТОВ "Чаплинка" до ФОП Славтича В.В. про стягнення заборгованості за договором оренди майна та усунення перешкод у реалізації права власності на нерухоме майно.

Рішення суду першої інстанції мотивоване тим, що відповідачем 31.03.2021 був складений акт про повернення приміщення, за змістом якого представник відповідача, який є орендарем за договором оренди від 27.08.2020, склав акт про повернення приміщення, чим підтвердив факт звільнення (передання та повернення) нежитлових приміщень загальною площею 1730,19 кв.м., що розташовані на першому поверсі ТРЦ «Французький бульвар» за адресою: м. Харків, вул. Академіка Павлова, 44-Б, який як встановив суд, складений у присутності представника охоронної фірми та адміністратора ТЦ "Французький бульвар".

Місцевий господарський суд дійшов висновку про те, що такі дії відповідача щодо порядку припинення договірних відносин за договором оренди відповідають вимогам п.п. 9.2., 10.3 договору. Суд також зазначив, що за змістом договору оренди. складення акта про повернення приміщення є підставою для припинення нарахування будь-яких платежів за договором оренди, при цьому дата підписання зазначеного акту вважається останнім днем оренди та строку дії договору оренди.

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 12.06.2024 рішення місцевого господарського суду скасовано та прийнято нове рішення, яким позов задоволено повністю.

Суд апеляційної інстанції, зокрема, виходив з того, що відповідно до ст. 785 Цивільного кодексу України у разі припинення договору найму наймач зобов'язаний негайно повернути наймодавцеві річ у стані в якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу або у стані який було обумовлено договором.

У справі № 904/5726/19 Велика Палата Верховного Суду зазначила, що правова природа плати за користування річчю (орендної плати) безпосередньо пов'язана з правомірним користуванням річчю протягом певного строку і обов'язок здійснення такого платежу є істотною ознакою орендних правовідносин, що впливає зі змісту регулятивних положень ст.ст. 759, 762, 763 Цивільного кодексу України та ст.ст. 283, 284, 286 Господарського кодексу України. З припиненням договірних відносин у наймача (орендаря) виникає новий обов'язок - негайно повернути наймодавцеві річ. Згідно з частиною 2 ст. 795 Цивільного кодексу України повернення наймачем предмета договору найму оформляється відповідним документом (актом), який підписується сторонами договору. З цього моменту договір найму припиняється.

Пунктом 10.4. договору сторони погодили, що повернення об'єкту оренди (його частин) здійснюється на підставі акту прийому-передачі об'єкту оренди (акту повернення), який складається в двох примірниках та підписується сторонами (їх уповноваженими представниками).

Під час апеляційного перегляду даної справи судовою колегією не було прийнято в якості належного доказу лист відповідача від 10.02.2021 щодо повідомлення ним позивача про намір звільнити об'єкт оренди 31.03.2021, яким відповідач повідомив про свій намір звільнити об'єкт оренди 31.03.2021, та в додатках якого містився акт (приймання-передачі) повернення об'єкту оренди від 31.03.2021 та додаткова угода від 24.01.2021 до договору оренди від 27.02.2020, з огляду на те, що докази на підтвердження повноважень щодо отримання будь-яких документів від орендарів у ОСОБА_1 матеріали справи не містять, позивач заперечує факт отримання даного листа, а відповідачем не надано інших доказів направлення даного листа позивачу, зокрема засобами поштового зв'язку на зазначену в договорі адресу. Як і не прийнято до уваги долучену відповідачем до матеріалів справи відповідь від 23.08.2023 ТОВ "Аксіома" на адвокатський запит представника відповідача, зі змісту якої вбачається, що орендовані відповідачем приміщення за актом повернення приміщення від 31.03.2021 були звільнені відповідачем 31.03.2021, з огляду на те, що в матеріалах справи відсутні докази стосовно того, що ТОВ "Аксіома" є власником нежитлових будівель, що є складовими частинами торговельно-розважального центру "Французький бульвар", та має повноваження на надання будь-якої інформації стосовно орендованих приміщень. Крім того, в матеріалах справи відсутній належним чином складений та підписаний, у відповідності до умов п. 10.4. договору, акт прийому-передачі об'єкту оренди.

При цьому, судовою колегією також не було визнано належним доказом звільнення приміщення акт про повернення приміщення від 31.03.2021, за змістом якого: представник ФОП Славтича В.В., який є орендарем за спірним договором оренди, звільнив та передав (повернув) нежитлові приміщення, що розташовані на першому поверсі ТРЦ, що знаходиться за адресою: м. Харків, вул. Павлова Академіка, буд. 44-Б. Зазначений акт складений у

присутності представника охоронної фірми та адміністратора ТЦ «Французький бульвар», з огляду на те, що крім орендаря він підписаний також особами зазначеними як "представник охоронної фірми" та "адміністратор ТЦ "Французький бульвар", тобто особами які не мають відношення, відповідно до умов укладеного договору оренди, до правовідносин, що склались між позивачем та відповідачем.

З огляду на вищевикладене, твердження відповідача про складання акту приймання-передачі майна з оренди та надсилання його позивачу не підтверджуються матеріалами справи.

Оскільки в матеріалах справи відсутній складений та підписаний сторонами акт приймання передачі об'єкта оренди з оренди орендодавцеві у порядку, визначеному сторонами у договорі, колегія суддів вважає, що вимога позивача усунення перешкод в реалізації позивачем права власності на нерухоме майно шляхом зобов'язання відповідача звільнити від свого майна та майна інших осіб, що знаходиться у ньому та повернути нерухоме майно позивачу шляхом виселення з спірних приміщень є правомірною та підлягає задоволенню.

Позов не є негативним, якщо за своїм змістом та метою спрямований на зобов'язання відповідача виконати його обов'язки згідно з умовами укладеного між сторонами договору, у відповідності до вимог п.5 ч.2 ст.16, ч.1 ст.949, ст.953 ЦК України.

Справа № 917/1233/22. КП «Об'єднане автогосподарство закладів та установ охорони здоров'я» Полтавської області Полтавської обласної ради подало позовну заяву про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні майном шляхом зобов'язання ТОВ «Надежда 1988» повернути пальне, яке знаходиться на відповідальному безкоштовному зберіганні відповідача згідно з договором від 15.11.2021 в обсязі 186260 л дизельного пального на суму 5733082,80 грн з ПДВ.

Рішенням Господарського суду Полтавської області від 07.03.2023 у позові відмовлено.

В обґрунтування вказаного рішення місцевий господарський суд зазначив наступне: позивачем при зверненні до суду з даною позовною заявою було обрано спосіб захисту своїх прав у вигляді усунення перешкод у користуванні та розпорядженні майном шляхом зобов'язання ТОВ «Надежда 1988» повернути пальне, яке знаходиться на відповідальному безкоштовному зберіганні відповідача згідно з договором від 15.11.2021, проте однією з умов застосування негативного позову має бути відсутність між позивачем і відповідачем договірних відносин, оскільки в разі наявності таких відносин здійснюється захист порушеного права власності за допомогою зобов'язально-правових способів (аналогічний за змістом правовий висновок наведено, зокрема, у постанові Великої Палати Верховного Суду від 18.12.2019 у справі №522/1029/18). Судом встановлено, що між сторонами виникли господарські зобов'язання, підставою яких є письмовий договір, неналежне виконання відповідачем умов укладеного між сторонами договору стало матеріальною підставою даного позову. Викладене дає підстави суду для висновку про неправильне обрання позивачем способу захисту порушеного ним права, що є самостійною підставою для відмови у позові.

Твердження позивача щодо можливості встановлення судом способу захисту, який не передбачений ні договором, ні законом, якщо він ефективний, господарським судом було відхилено з огляду на наступне: в обґрунтування зазначених тверджень позивач посилався на висновки, викладені у постанові Великої Палати Верховного Суду від 22.08.2018 у справі №925/1265/16, однак, п. 5.5 та 5.6 цієї постанови спростовують наведені вище твердження позивача, оскільки зазначають протилежне, а саме: під способами захисту суб'єктивних земельних прав розуміють закріплені законом матеріально-правові заходи правоохоронного характеру, за допомогою яких проводиться поновлення (визнання) порушених (оспорюваних) прав та вплив на правопорушника; загальний перелік таких способів захисту земельних прав наведено в частині третій ст. 152 ЗК України. Як правило, власник порушеного права може

скористатися не будь-яким, а цілком конкретним способом захисту свого права, зокрема визначеним частиною третьою ст. 152 ЗК України, або ж іншим способом, який передбачено законом. Господарський суд також вказав, що визначення судом іншого способу захисту права позивача практично нівелює закріплений законодавцем у ст. 14 ГПК України принцип диспозитивності господарського судочинства, за яким кожна сторона сама визначає стратегію свого захисту, зміст своїх вимог і заперечень, а також предмет та підстави позову, а суд розглядає справу виключно у межах заявлених ними вимог та наданих доказів; за цим принципом саме позивачу належить право визначати предмет спору та спосіб захисту порушеного права, тоді як суд не може вийти за межі позовних вимог та в порушення принципу диспозитивності самостійно обирати предмет позову, тобто право особи звернутися до суду з самостійно визначеними позовними вимогами узгоджується з обов'язком суду здійснити розгляд справи в межах таких вимог - дані висновки викладені в постанові Верховного Суду від 23.02.2023 у справі № 906/1/21. За таких обставин суд першої інстанції дійшов висновку про те, що позивачем обрано неналежний спосіб захисту порушеного права, а тому відмовив у задоволенні позову.

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 06.06.2023 рішення місцевого господарського суду скасовано. Прийнято нове рішення. Позов задоволено.

Суд апеляційної інстанції виходив з того, що як вбачаються з рішення місцевого господарського суду, підставою для відмови в позові стали виключно ті обставини, що позивач в обґрунтування своїх вимог посилався не лише на умови договору, але і на ст. 391 ЦК України (відповідно до якої, власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпоряджання своїм майном) та просив усунути перешкоди у користуванні та розпорядженні майном шляхом зобов'язання ТОВ «Наdejда 1988» повернути пальне, яке знаходиться на відповідальному безкоштовному зберіганні відповідача згідно з договором в обсязі 186260 л. дизельного пального на суму 5733082,80 грн з ПДВ.

У відзиві на апеляційну скаргу відповідач також не наводив будь-яких інших заперечень проти доводів позивача щодо правомірності позовних вимог - крім посилань на те, що позивачем, на думку відповідача, неправильно обрано спосіб захисту, і що ст.391 ЦК України не підлягає застосуванню до правовідносин сторін у даній справі.

Колегія суддів погодилася з висновком місцевого господарського суду про те, що вимога власника майна про усунення перешкод у здійсненні права користування та розпоряджання своїм майном є негативним позовом, однією з умов застосування якого має бути відсутність між позивачем і відповідачем договірних відносин, оскільки в разі наявності таких відносин здійснюється захист порушеного права власності за допомогою зобов'язально-правових способів. Водночас суд першої інстанції залишив поза увагою те, що позивач у позові використовував і зобов'язально-правові способи, наполягаючи на необхідності виконання відповідачем зобов'язань, що виникли з договору і прямо передбачені його умовами.

Стосовно висновку суду першої інстанції про те, що в даному випадку позивачем обрано неналежний спосіб захисту, колегія суддів зазначила наступне.

Під захистом права розуміється державно-примусова діяльність, спрямована на відновлення порушеного права суб'єкта правовідносин та забезпечення виконання юридичного обов'язку зобов'язаною стороною. Спосіб захисту може бути визначено як концентрований вираз змісту (суті) міри державного примусу, за допомогою якого відбувається досягнення бажаного для особи, право чи інтерес якої порушені, правового результату. Способи захисту цивільного права чи інтересу - це визначені законом матеріально-правові заходи охоронного характеру, за допомогою яких проводиться поновлення (визнання) порушених (оспорюваних) прав, інтересів і вплив на правопорушника, і такі способи мають бути доступними й ефективними. Особа, права якої порушено, може скористатися не будь-

яким, а цілком конкретним способом захисту свого права. Переважно спосіб захисту порушеного права прямо визначається спеціальним законом і регламентує конкретні цивільні правовідносини. Застосування конкретного способу захисту цивільного права залежить як від змісту права чи інтересу, за захистом якого звернулася особа, так і від характеру його порушення, невизнання або оспорення. Це право чи інтерес суд має захистити у спосіб, який є ефективним, тобто таким, що відповідає змісту відповідного права чи інтересу, характеру його порушення, невизнання або оспорення та спричиненим цими діями наслідкам. Вимога захисту цивільного права чи інтересу має забезпечити їх поновлення, а у разі неможливості такого поновлення - гарантувати особі отримання відповідного відшкодування. Зазначені правові позиції неодноразово висловлювалися Великою Палатою Верховного Суду і Верховним Судом та узагальнено викладені у постанові Великої Палати Верховного Суду від 31.08.2021 у справі № 903/1030/19.

Спосіб захисту втілює безпосередню мету, якої прагне досягти суб'єкт захисту (позивач), вважаючи, що таким чином буде припинено порушення (чи оспорювання) його прав, він компенсує витрати, що виникли у зв'язку з порушенням його прав, або в інший спосіб нівелює негативні наслідки порушення його прав. Водночас ефективність позовної вимоги має оцінюватися, виходячи з обставин справи та залежно від того, чи призведе задоволення такої вимоги до дійсного захисту інтересу позивача без необхідності повторного звернення до суду (принцип процесуальної економії).

Отже, під ефективним засобом (способом) слід розуміти такий, що призводить до потрібних результатів, наслідків, дає найбільший ефект. Тому ефективний спосіб захисту повинен забезпечити поновлення порушеного права, бути адекватним наявним обставинам. Крім того, Велика Палата Верховного Суду неодноразово звертала увагу на те, що застосування конкретного способу захисту цивільного права залежить як від змісту права чи інтересу, за захистом якого звернулася особа, так і від характеру його порушення, невизнання або оспорення. Такі право чи інтерес мають бути захищені судом у спосіб, який є ефективним, тобто таким, що відповідає змісту відповідного права чи інтересу, характеру його порушення, невизнання або оспорення та спричиненим цими діями наслідкам. Застосування судом того чи іншого способу захисту має призводити до відновлення порушеного права позивача без необхідності повторного звернення до суду. Судовий захист повинен бути повним та відповідати принципу процесуальної економії, тобто забезпечити відсутність необхідності звернення до суду для вжиття додаткових засобів захисту.

У п.п. 108-110 постанови Великої Палати Верховного Суду від 21.12.2022 у справі №914/2350/18 (914/608/20) викладено такі висновки: "Велика Палата Верховного Суду зауважує, що обраний позивачем спосіб захисту прав повинен відповідати правовій природі тих правовідносин, що виникли між сторонами. Відповідну правову позицію викладено також у постанові Верховного Суду від 11.05.2023 у справі № 915/715/16.

При вирішенні спору суд в межах своїх процесуальних функціональних повноважень та в межах позовних вимог встановлює зміст (правову природу, права та обов'язки ін.) правовідносин сторін, які впливають із встановлених обставин, та визначає правову норму, яка підлягає застосуванню до цих правовідносин. Законодавець указує саме на "норму права", що є значно конкретизованим, аніж закон. Більше того, з огляду на положення ГПК України така функціональність суду носить імперативний характер. Підсумок такої процесуальної діяльності суду знаходить своє відображення в судовому рішенні, зокрема у його мотивувальній й резолютивній частинах.

У зв'язку з цим господарський суд, з'ясувавши у розгляді справи, що сторона або інший учасник судового процесу в обґрунтування своїх вимог або заперечень посилалися не на ті норми, що фактично регулюють спірні правовідносини, самостійно здійснює правильну правову кваліфікацію останніх та застосовує у прийнятті рішення саме такі норми матеріального і процесуального права, предметом регулювання яких є відповідні

правовідносини (аналогічний висновок наведений у постанові Великої Палати Верховного Суду від 25.06.2019 у справі №924/1473/15, у постанові Верховного Суду від 30.05.2023 у справі № 910/11718/22 тощо).

Отже, обов'язок надати правову кваліфікацію відносинам сторін, виходячи з фактів, установлених під час розгляду справи, та визначити, яка правова норма підлягає застосуванню для вирішення спору, покладено саме на суд, що є складовою класичного принципу *jura novit curia* (такий висновок викладено в постанові Великої Палати Верховного Суду від 15.06.2021 у справі №904/5726/19, у постанові Верховного Суду від 11.05.2023 у справі № 915/715/16(915/686/21) тощо).

Надаючи правову кваліфікацію позовним вимогам у даній справі, виходячи зі змісту правовідносин сторін та норм чинного законодавства, якими вони врегульовані, колегія суддів зазначила, що положення ч. 2 ст.16 ЦК України та ст.20 ГК України передбачають такий спосіб захисту порушеного права як примусове виконання обов'язку в натурі.

Згідно з ч. 5 ст.226 ГК України у разі невиконання зобов'язання про передачу її індивідуально визначеної речі (речей, визначених родовими ознаками) управнена сторона має право вимагати відібрання цієї речі (речей) у зобов'язаної сторони або вимагати відшкодування останньою збитків. Зазначений спосіб захисту (примусове виконання обов'язку в натурі) застосовується в зобов'язальних правовідносинах у випадках, коли особа зобов'язана вчинити певні дії щодо позивача, але відмовляється від виконання цього обов'язку чи уникає його. Таким чином, право позивача вимагати від свого контрагента виконання конкретних невиконуваних умов договору в натурі (в дійсності) прямо передбачено нормами чинного законодавства.

А саме, позивач як власник речей, визначених родовими ознаками (ч.2 ст.186 ЦК України), що передані на зберігання відповідачеві, в силу ч.1 ст.949 ЦК України управнений вимагати повернення від зберігача відповідної кількості речей такого самого роду та такої самої якості, що узгоджується із ст.953 цього Кодексу та фактично опосередковує такий спосіб судового захисту як спонукання до виконання обов'язку в натурі (п.5 ч.2 ст.16 ЦК України). Оскільки цей спосіб захисту прямо передбачений чинним законодавством для випадку, що має місце у спірних правовідносинах, та спрямований на відновлення бажаного позивачем права власності на приналежне майно, родові ознаки якого дозволяють через заміність забезпечити саме необхідну натуральну (товарну) форму, відсутні підстави заперечувати ефективність обраного способу судового захисту. Тому, враховуючи, що змістом позову в даній справі є не саме по собі усунення перешкод у користуванні майном, а вимоги позивача фактично спрямовані на зобов'язання відповідача виконати умови договору щодо повернення пального, яке знаходиться на відповідальному безкоштовному зберіганні відповідача згідно з зазначеним договором, колегія суддів зазначила, що обраний позивачем спосіб захисту прав (примус відповідача до дій щодо повернення пального, які він має здійснити на виконання зобов'язань за договором та отримання позивачем того, на що він розраховував за наслідком його належного виконання) відповідає правовій природі тих правовідносин, що виникли між сторонами, відповідно, задоволення вимоги про зобов'язання повернути пальне призведе до відновлення порушеного права позивача без необхідності повторного звернення до суду. Відповідне не є виходом за межі позовних вимог або зміною судом предмета позову, оскільки вимога про зобов'язання відповідача повернути пальне, яке знаходиться у нього на відповідальному безкоштовному зберіганні, міститься в позовній заяві.

З урахуванням викладеного, колегія суддів зазначила, що, незважаючи на додаткове обґрунтування позовних вимог положеннями ст. 391 ЦК України (які не підлягають застосуванню в даному випадку), а також на наявність формулювання "усунення перешкод у користуванні та розпорядженні майном" позов у даній справі не є негативним, оскільки за своїм змістом та метою спрямований на зобов'язання відповідача виконати його обов'язки

згідно з укладеним між сторонами договором, у відповідності до умов договору, вимог п.5 ч.2 ст.16, ч.1 ст.949, ст.953 ЦК України.

З моменту, коли перестали існувати правові підстави для користування майном, особа, якій воно було надане, володіє ним незаконно, і власник має право вимагати усунення перешкод у користуванні та розпорядженні таким майном шляхом виселення.

Справа № 922/3055/23. КП «Зміївське виробниче управління житлово-комунального господарства» Зміївської міської ради Чугуївського району Харківської області звернулося з позовом до ПП «Медіа-Зміїв» про зобов'язання усунути перешкоди у користування майном шляхом виселення.

В обґрунтування заявленого позову позивач послався на те, що у період часу з 15.08.2011 по 15.04.2023 відповідач користувався нежитловими приміщеннями на підставі договору оренди, укладеного між позивачем (орендодавцем) та відповідачем (орендарем). В зв'язку з прийняттям позивачем рішення про відмову у продовженні договору оренди відповідач з 16.04.2023 втратив належну правову підставу користуватись нежитловими приміщеннями, проте в порушення умов укладеного сторонами договору оренди та положень чинного законодавства по теперішній час не звільнив нежитлові приміщення та не передав їх позивачу, чим порушуються права позивача і що стало підставою для звернення позивача до господарського суду за захистом своїх порушених прав.

У подальшому ПП «Медіа-Зміїв» подало зустрічну позовну заяву до КП «Зміївське виробниче управління житлово-комунального господарства» про визнання договору оренди індивідуально визначеного нерухомого майна подовженим на строк до припинення чи скасування воєнного стану та на чотири місяці після припинення чи скасування воєнного стану.

В обґрунтування зустрічного позову позивач послався на те, що: 1) 31.10.2022 від КП «Зміївське виробниче управління житлово-комунального господарства» надійшов лист про те, що орендоване приміщення необхідне для власних потреб балансоутримувача у зв'язку з чим продовження договору оренди укладеного між ВУЖКГ та ПП «Медіа-Зміїв» не планується; 2) у відповіді на зазначений вище лист ПП «Медіа-Зміїв» послалось на введення в Україні воєнного стану, п. 61 Прикінцевих та перехідних положень Закону України "Про оренду державного та комунального майна", п. 5 Постанови Кабінету Міністрів України № 634 від 27.05.2022 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану», абзац 3 частини першої ст. 19 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", та зазначило, що у відповідності до вимог даних нормативно-правових актів, дія договору продовжується на чотири місяці після припинення чи скасування воєнного стану; 3) в цьому листі ПП «Медіа-Зміїв» також просило відповідача продовжити дію договору оренди на період дії воєнного стану та протягом чотирьох місяців після припинення чи скасування воєнного стану; 4) у листі від 31.10.2022 орендодавцем не надано обґрунтування того, що дані приміщення необхідні для власних потреб балансоутримувача, що є порушенням абзацу 3 частини першої ст. 19 Закону України "Про оренду державного та комунального майна"; 5) орендарем дані недоліки не усунуті, належного обґрунтування відповідачем не надано; 6) п. 6 Постанови Кабінету Міністрів України № 634 від 27.05.2022 «Про особливості оренди державного та комунального майна у період воєнного стану» встановлено, що на період воєнного стану у разі, коли відповідно до законодавства, статуту або положення балансоутримувача уповноважений орган управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач, повинен надавати згоду на розпорядження майном балансоутримувача, уповноважений орган управління приймає рішення про доцільність передачі майна в оренду/про надання згоди на передачу майна в оренду або про відмову в погодженні передачі майна в оренду протягом семи робочих днів з дати отримання заяви потенційного орендаря, балансоутримувача або орендодавця; 7) відсутність погодження або

відмови у погодженні уповноваженого органу управління протягом семи робочих днів з дати отримання відповідної заяви вважається погодженням уповноваженого органу управління рішення балансоутримувача про намір передачі майна в оренду; 8) у встановлені законом строки, орендодавець відповідь не надавав, отже уповноважений орган управління майном - Зміївська міська рада є такою, що погодила намір передачі майна в оренду.

Рішенням господарського суду Харківської області від 27.12.2023 первісний позов задоволено, у задоволенні зустрічного позову відмовлено.

Місцевий господарський суд виходив з того, що право позивача відмовити відповідачу у продовженні договору гарантовано положеннями чинного законодавства України. Зокрема, п. 6 ст. 3 Цивільного кодексу України закріплений принцип справедливості, добросовісності та розумності - зазначений принцип включає, зокрема, обов'язок особи враховувати потреби інших осіб у цивільному обороті, проявляти розумну дбайливість та добросовісно вести переговори. Згідно з частинами 3, 4 ст. 18 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" договори оренди можуть бути продовжені на той самий строк, на який вони були укладені, на підставі заяви орендаря про продовження договору, поданої орендодавцю не пізніше ніж за три місяці до закінчення строку дії договору оренди. Рішення про продовження договору оренди комунального майна, передбаченого частиною другою цієї статті, та рішення про відмову у продовженні договору оренди комунального майна приймаються орендодавцем або представницьким органом місцевого самоврядування чи визначеними ним органами у випадках, встановлених рішенням представницького органу місцевого самоврядування. Відповідно до вимог ч.1 ст.19 вказаного Закону рішення про відмову у продовженні договору оренди може бути прийнято якщо орендоване приміщення необхідне для власних потреб балансоутримувача, які обґрунтовані у письмовому зверненні балансоутримувача, поданому ним орендарю. Відтак, з урахуванням положень ч.1 ст. 24 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" укладений сторонами договір з 15.04.2023 є припиненим внаслідок закінчення строку, на який його укладено.

Чинні спеціальні правові норми визначають інший порядок продовження договорів оренди в період воєнного часу порівняно із загальним порядком, встановленим Законом України «Про оренду державного та комунального майна», та мають на меті спрощення регулювання цих відносин. Так, спірні правовідносини виникли в період дії воєнного стану, який введено із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року Указом Президента України № 64/2022 від 24.02.2022 р «Про введення воєнного стану в Україні у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України, на підставі пропозиції Ради національної безпеки і оборони України, відповідно до п. 20 частини першої ст. 106 Конституції України, Закону України «Про правовий режим воєнного стану», в подальшому продовжено та який триває на час розгляду справи. Ст. 1 Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду державного та комунального майна» доповнено розділ "Прикінцеві та перехідні положення" Закону України «Про оренду державного та комунального майна» п. 6-1 і такого змісту: «Під час дії воєнного стану Кабінет Міністрів України може встановити інші правила передачі в оренду державного та комунального майна, ніж ті, що передбачені цим Законом, зокрема щодо продовження договору оренди, зокрема щодо запровадження можливості автоматичного продовження договорів оренди, строк дії яких закінчується під час дії воєнного стану, на строк до припинення чи скасування та на чотири місяці після припинення чи скасування воєнного стану». Пунктом 5 Постанови Кабінету Міністрів України № 634 визначено, що договори оренди державного та комунального майна, строк дії яких завершується у період воєнного стану, вважаються продовженими на період дії воєнного стану та протягом чотирьох місяців з дати припинення чи скасування воєнного стану, крім випадку, коли балансоутримувач з урахуванням законодавства, статуту або положення балансоутримувача про погодження уповноваженим органом управління, до сфери управління якого належить балансоутримувач, за 30 календарних днів до дати закінчення договору

оренди повідомив орендодавцю та орендарю про не продовження договору оренди з підстав, визначених ст. 19 Закону.

Позивач має правовий статус орендодавця за договором, що у відповідності до положень ч.4 ст.18 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" надає позивачу право приймати рішення про відмову у продовженні договору оренди, відтак прийняття власником майна в особі Зміївської міської ради окремого рішення щодо використання майна для потреб балансоутримувача або щодо відмови у продовженні договору оренди не є необхідними умовами для відмови у продовженні договору.

Водночас, направлені ПП «Медіа-Зміїв» та Зміївському міському голові відповідно, належним чином підтверджують завчасне повідомлення відповідача про відмову у продовженні договору, передбаченого п. 5 Постанови Кабінету Міністрів України № 634.

Таким чином, позивач як орендодавець за договором у повній відповідності до вимог п. 5 Постанови Кабінету Міністрів України № 634 та ст. 19 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" заздалегідь своєчасно направив повідомлення про відмову у продовженні договору внаслідок необхідності використання орендованого майна для власних потреб, відтак правові підстави для автоматичного продовження договору відсутні, адже договір є припиненим з 15.04.2023 внаслідок закінчення строку, на який його було укладено. У зв'язку з цим у відповідача 19.04.2023 виник обов'язок звільнити нежитлові приміщення, передати їх позивачу, а також підписати акт приймання-передачі орендованого майна. Проте, відповідач продовжує використовувати нежитлові приміщення без належних правових підстав та неодноразово висловлював власне рішення про відмову в поверненні нежитлових приміщень позивачу.

Таким чином, суд дійшов висновку про те, що відповідач з урахуванням ч.1 ст.25 Закону України "Про оренду державного та комунального майна", п.п. 10.9, 10.11 договору зобов'язаний повернути нежитлові приміщення позивачу та підписати акт приймання-передавання нежитлових приміщень протягом трьох робочих днів з моменту припинення дії Договору, а саме до 19.04.2023, чого зроблено не було, що свідчить про порушення прав та законних інтересів позивача, а саме створення перешкод у здійсненні ним права користуватись нежитловими приміщеннями, яке є складовою частиною права господарського відання.

Заява орендодавця про припинення договору оренди за закінченням строку договору є одностороннім правочином, який відображає волевиявлення орендодавця у спірних правовідносинах, що не потребує узгодження з орендарем в силу прямої норми закону, і є підставою для припинення відповідних зобов'язальних правовідносин. Повідомлення орендодавцем орендаря про припинення договору є юридично значимою дією, яка засвідчує наявність такого волевиявлення та забезпечує своєчасну обізнаність з ним іншої сторони, є передумовою для настання обумовлених таким одностороннім правочином наслідків також для іншої особи за правилами абзацу 3 частини третьої ст. 202 ЦК України (постанова Великої Палати Верховного Суду від 19.05.2020 р. у справі № 910/719/19).

Водночас, матеріали справи свідчать про те, що позивач починаючи із жовтня 2022 року, тобто майже за півроку до закінчення строку дії договору, неодноразово повідомляв відповідача про прийняття рішення не продовжувати договір. Факт належного та своєчасного ознайомлення відповідача із письмовою відмовою позивача від продовження договору підтверджується, у тому числі, вищезазначеними листами відповідача, у яких він висловлює заперечення з цього приводу. Таким чином відповідач був належним чином поінформований про відмову позивача продовжити договір, а також про обов'язок звільнити нежитлові приміщення у встановлений договором строк. Крім того, відповідач мав достатньо часу (майже шість місяців) для укладання договору оренди іншого приміщення для здійснення господарської діяльності та звільнення нежитлових приміщень.

Виходячи із змісту частини першої ст. 759 та частини першої ст. 785 Цивільного кодексу України, договір найму (оренди) зумовлює право наймача (орендаря) користуватися орендованим майном упродовж строку дії договору зі сплатою наймодавцю (орендодавцю) орендної плати, погодженої умовами договору оренди; припинення договору найму зумовлює обов'язок наймача негайно повернути наймодавцеві річ у стані, в якому вона була одержана, з урахуванням нормального зносу, або у стані, який було обумовлено в договорі. Такий висновок узгоджується з правовою позицією Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду, викладеною у постанові від 24.10.2019 у справі № 904/3315/18, у постанові об'єднаної палати Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 13.12.2019 у справі № 910/20370/17. Згідно з ч. 1 ст. 321 ЦК України право власності є непорушним. Ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні. Відповідно до ст. 391 ЦК України власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном.

Належним і ефективним способом захисту права у даних спірних правовідносинах є саме виселення орендаря із займаних приміщень. Для цього достатнім є встановлення судом обставин користування орендарем спірними приміщеннями після припинення дії договору оренди (постанова Верховного Суду від 21.01.2018 у справі № 920/1008/16). З моменту, коли перестали існувати правові підстави для користування майном, особа, якій воно було надане, володіє ним незаконно, і власник має право вимагати усунення перешкод у користуванні та розпорядженні таким майном шляхом виселення. Отже, позов про виселення є негаторним (постанова Великої Палати Верховного Суду від 04.07.2018 у справі № 653/1096/16-ц). При цьому норми чинного законодавства, зокрема, приписи постанови Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 № 483 та Закону України "Про оренду державного та комунального майна", не містять імперативних приписів щодо конкретної форми щодо прийнятого рішення про відмову орендодавця від продовження договору оренди, відтак реалізація цього права може бути здійснена в будь-якій формі, яка в однозначний спосіб дає можливість ідентифікувати рішення орендодавця щодо подальшої дії договору оренди майна. Тому орендодавець має можливість відмовитись від продовження дії договору, в тому числі, шляхом направлення орендарю листів із зазначенням про непродовження дії договору в зв'язку із необхідністю орендованого майна для власних потреб орендодавця.

Таким чином, орендодавець шляхом завчасного направлення листів орендарю реалізував своє право, встановлене законом, на відмову від продовження договору оренди з ПП «Медіа-Зміїв», тобто рішення про відмову від продовження договору оренди було прийнято позивачем у формі направлення листів, які своїм змістом в однозначний спосіб свідчать про волевиявлення орендодавця про відмову від продовження договору оренди з орендарем у зв'язку із необхідністю орендованого майна для власних потреб балансоутримувача.

Щодо зустрічного позову місцевий господарський суд виходив з того, що п. 6-1 розділу «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України "Про оренду державного та комунального майна" визначено, що під час дії воєнного стану Кабінет Міністрів України може встановити інші правила передачі в оренду державного та комунального майна, ніж ті, що передбачені цим Законом, зокрема щодо: продовження договору оренди, зокрема, щодо запровадження можливості автоматичного продовження договорів оренди, строк дії яких закінчується під час дії воєнного стану, на строк до припинення чи скасування та на чотири місяці після припинення чи скасування воєнного стану.

Спирні правовідносини виникли в період дії воєнного стану, який введено із 05 години 30 хвилин 24 лютого 2022 року Указом Президента України № 64/2022 від 24.02.2022 «Про введення воєнного стану в Україні у зв'язку з військовою агресією Російської Федерації проти України, на підставі пропозиції Ради національної безпеки і оборони України, відповідно до п. 20 частини першої ст. 106 Конституції України, Закону України «Про правовий режим

воєнного стану», в подальшому продовжено та який триває на час розгляду справи. При цьому, визначене Постановою № 634 право орендаря на продовження договорів оренди на період дії воєнного стану та протягом чотирьох місяців з дати припинення чи скасування воєнного стану не є безумовним, а безпосередньо пов'язано з діями балансоутримувача щодо продовження чи неперодовження дії договору з урахуванням приписів 19 Закону України "Про оренду державного та комунального майна".

Таким чином, п. 5 Постанови №634, що є спеціальною правовою нормою, визначено право балансоутримувача комунального майна за наявності передбачених законом підстав приймати рішення про неперодовження договору оренди цього майна, повідомивши про це орендодавця та орендаря за 30 календарних днів до дати закінчення договору оренди. Реалізація цього права, як свідчать матеріали справи, первісним позивачем у встановлені законодавством строки підтверджується: листом первісного позивача, яким ПП «Медіа-Зміїв» поінформовано, що орендоване Майно необхідне для власних потреб балансоутримувача, у зв'язку з чим продовження договору оренди, укладеного між сторонами, не планується; листом первісного позивача, яким повідомлено Зміївського міського голову про те, що за результатами проведеного аналізу встановлено можливість виділення нежитлових приміщень для нагальних потреб територіальної громади міста Змієва у зв'язку із закінченням строку дії договору; цим листом також повідомлено міського голову, що листом сповіщено ПП «Медіа-Зміїв», що орендовані ними кімнати необхідні потреби балансоутримувача, у зв'язку з чим продовження договору не планується; листом первісного позивача, яким повторно повідомлено ПП «Медіа-Зміїв» про закінчення строку дії договору 15.04.2023; листом первісного позивача, яким повторно повідомлено ПП «Медіа-Зміїв» про те, що строк дії договору закінчився 15.04.2023, а також запропоновано звільнити та повернути нежитлові приміщення протягом семи календарних днів за дати отримання даного листа (лист отримано відповідачем 25.04.2023, що підтверджується доказами направленням поштового повідомлення. В свою чергу, листи, направлені ПП «Медіа-Зміїв» та Зміївському міському голові відповідно, належним чином підтверджують завчасне повідомлення відповідачу про відмову у продовженні договору, передбаченого п. 5 Постанови Кабінету Міністрів України №634. При цьому ПП «Медіа-Зміїв» не заперечує проти отримання листа за вих. від 31.10.2022.

Отже, первісний позивач як орендодавець за договором та балансоутримувач нежитлових приміщень у повній відповідності до вимог п. 5 Постанови № 634 та ст. 19 Закону України "Про оренду державного та комунального майна" заздалегідь направив повідомлення про відмову у продовженні договору внаслідок необхідності використання орендованого майна для власних потреб, в зв'язку із чим правові підстави для автоматичного продовження договору відсутні, адже договір оренди є припиненим з 15.04.2023 внаслідок закінчення строку, на який його укладено, в зв'язку з чим припущення ПП «Медіа-Зміїв» про те, що договір є автоматично продовженим, не ґрунтуються на вимогах закону, що є підставою для відмови в задоволенні зустрічного позову.

3.4. Визнання незаконним правового акта, який не відповідає законові та порушує права власника (стаття 393 ЦК України)

У статті 393 ЦК України унормовано, що правовий акт органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, який не відповідає законові і порушує права власника, за позовом власника майна визнається судом незаконним та скасовується.

Власник майна, права якого порушені внаслідок видання правового акта органом державної влади, органом влади Автономної Республіки Крим або органом місцевого самоврядування, має право вимагати відновлення того становища, яке існувало до видання

цього акта. У разі неможливості відновлення попереднього становища власник має право на відшкодування майнової та моральної шкоди.

Позивачем за позовом, поданим на підставі статті 393 ЦК України, може бути власник або титульний володілець, право власності (або інше титульне право) якого порушено внаслідок видання незаконного акта.

Особливістю зазначеного засобу захисту є обмежений склад осіб, які можуть бути відповідачами за таким позовом (лише органи державної влади, органи влади Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування).

Нерозподілені частки (паї) не є землями державної чи комунальної власності, а лише перебувають у розпорядженні відповідних адміністрацій до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку.

Справа № 917/2031/19. Заступник керівника Миргородської місцевої прокуратури звернувся з позовом в інтересах держави в особі Гадяцької міської об'єднаної територіальної громади в особі Гадяцької міської ради до Гадяцької районної державної адміністрації Полтавської області та СТОВ «Агростиль» про визнання незаконним та скасування розпорядження голови Гадяцької РДА від 29.12.2018 № 794 про затвердження технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж нерозподіленої земельної ділянки в натурі (на місцевості) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 23,5580 га, розташованої на території Біленченківської сільської ради Гадяцького району Полтавської області; визнання недійсним договору оренди земельної ділянки, укладеного між Гадяцькою РДА та СТОВ «Агростиль»; зобов'язати СТОВ «Агростиль» передати земельну ділянку власнику - Гадяцькій міській ОТГ в особі Гадяцької міської ради.

Позов обґрунтовано тим, що Розпорядження № 794 прийнято з порушенням вимог ст.ст. 17, 122 Земельного кодексу України, з перевищенням повноважень, наданих районним державним адміністраціям, оскільки спірна земельна ділянка не належить до нерозподілених (не витребуваних) земельних часток (паїв), а відноситься до земель колективної власності, у зв'язку з чим відповідно до ст.ст. 203, 215, 216 Цивільного кодексу України, ст.ст. 210, 211 ЗК України недійсним є договір, за яким така земельна ділянка передана відповідачу 2 з порушенням чинного законодавства.

Рішенням Господарського суду Полтавської області від 20.10.2022 у задоволенні позову відмовлено.

Судове рішення мотивоване тим, що Розпорядження № 794 прийнято та Договір укладено 29.12.2018, тоді як право комунальної власності у позивача виникло 19.09.2019, а тому на момент виникнення спірних правовідносин у позивача були відсутні будь-які права та інтереси на земельну ділянку. Звідси права та інтереси позивача не було порушено.

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 16.01.2023 рішення місцевого господарського суду скасовано і ухвалено нове рішення, яким позов задоволено повністю.

Суд апеляційної інстанції виходив з того, що Гадяцька РДА при прийнятті Розпорядження № 794 вийшла за межі наданих повноважень у галузі земельних відносин, оскільки здійснила розпорядження землями комунальної власності, відповідні повноваження щодо такого розпорядження належали і належать саме позивачеві як на момент вчинення відповідачами оспорюваних дій, так і на поточний момент. Звідси підлягає визнанню недійсним і Договір, який не відповідає вимогам частин 1 і 2 ст. 203 ЦК України, та земельна ділянка підлягає поверненню власнику.

Постановою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 26.04.2023 постанову Східного апеляційного господарського суду скасовано, а рішення Господарського суду Полтавської області залишено в силі.

Суд касаційної інстанції виходив з того, що згідно з п. «а» частини 1 ст. 17 ЗК України до повноважень місцевих державних адміністрацій у галузі земельних відносин належить, зокрема розпорядження землями державної власності в межах, визначених цим Кодексом.

Складовою реформування земельних відносин, що триває в Україні, є роздержавлення земель, тобто передача останніх із державної та комунальної власності у приватну власність. Землі сільськогосподарського призначення можуть передаватися з державної у приватну власність різними способами, які залежать від організаційно-правової форми сільськогосподарських підприємств, які виступають землекористувачами. Положення щодо паювання земель сільськогосподарського призначення містить, зокрема, Указ Президента України від 08.08.1995 № 20/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям», п. 1 якого визначено, що паюванню підлягають сільськогосподарські угіддя, передані у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, у тому числі створеним на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств.

Організаційні та правові засади виділення власникам земельних часток (паїв) земельних ділянок у натурі (на місцевості) із земель, що належали колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам на праві колективної власності, а також порядок обміну цими земельними ділянками, особливості розпорядження землями та використання земель, що залишилися у колективній власності після розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв) регламентовано Законом України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)». Статтею 13 вказаного Закону (в редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин) передбачено, що нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку, про що зазначається у договорі оренди, а власники земельних часток (паїв) чи їх спадкоємці, які не взяли участь у розподілі земельних ділянок, повідомляються про результати проведеного розподілу земельних ділянок у письмовій формі, у разі якщо відоме їх місцезнаходження.

Отже, реалізація процедури паювання відповідної частини земель має своїм наслідком припинення права державної та комунальної власності на розпайовані землі, що зумовлює припинення й інших правомочностей щодо земельних ділянок державної та комунальної власності.

Аналізуючи вищенаведені приписи законодавства, Верховний Суд дійшов висновку, що нерозподілені частки (паї) не є землями державної чи комунальної власності, а лише перебувають у розпорядженні відповідних адміністрацій до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку. У вказаному висновку колегія суддів Касаційного господарського суду звернулася до висновків Великої Палати Верховного Суду, які було викладено у постанові від 01.10.2019 у справі № 922/2723/17.

Отже, Розпорядження Гадяцької РДА від 29.12.2018 № 794 прийнято в межах повноважень, наданих РДА відповідно до законодавства, яке діяло на момент прийняття цього Розпорядження, а тому доводи прокурора, наведені на обґрунтування позову не знайшли підтвердження. При цьому Суд виходив з того, що оспорюване Розпорядження № 794 реалізоване та вичерпало дію виконанням, а саме укладенням договору.

3.5. Скасування державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень. Визнання недійсними свідоцтв про право власності на нерухоме майно

Статтею 2 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" визначено поняття 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.

Відповідно до статті 4 цього Закону державній реєстрації прав підлягають право власності, речові права, похідні від права власності, право власності на об'єкт незавершеного будівництва, заборона відчуження та арешт нерухомого майна, податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження. Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі документів, зазначених у статті 27 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень".

Нежитлові приміщення за своєю правовою природою відносяться до допоміжних приміщень та призначені для обслуговування будинку, а отже, в розумінні положень ст.382 ЦК України є об'єктом спільної сумісної власності всіх співвласників багатоквартирного будинку та не можуть перебувати у приватній власності однієї особи.

У справі № 922/3374/23 ОСББ "Німецький проект" звернулося із позовною заявою до ТОВ "Формула Комфорта", в якій просило скасувати реєстрацію на приміщення у житловому будинку за ТОВ «Формула Комфорта».

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що спірні приміщення є приміщеннями загального користування (допоміжними), а отже, спільним майном співвласників багатоквартирного будинку та відповідно до положень ст.382 ЦК України перебувають у власності мешканців багатоквартирного будинку.

Рішенням Господарського суду Харківської області від 20.11.2023, залишеним без змін постановою Східного апеляційного господарського суду від 23.01.2024, позов задоволено повністю.

При вирішенні спору у даній справі суди врахували правові висновки, наведені, зокрема у постановах Верховного Суду від 30.06.2022 у справі №922/1406/21, від 03.08.2022 у справі №908/3168/19, від 20.09.2023 у справі №910/17576/20, за змістом яких чинним законодавством України встановлено загальне правило (своєрідну презумпцію) наявності у всіх нежитлових приміщень багатоквартирного житлового будинку статусу допоміжних приміщень, а як виняток, лише приміщення, що з самого початку будувалися як такі, використання яких мало інше призначення - для торговельних, побутових та інших потреб непромислового характеру (магазини, перукарні, офіси, поштові відділення тощо), залишаються тими, що не підпадають під правовий режим допоміжних приміщень.

Виходячи з такої презумпції та з врахуванням принципу змагальності сторін, не лише позивач повинен доводити статус спірного приміщення як допоміжного, а навпаки, передусім відповідач ТОВ "Формула Комфорта", яке є останнім набувачем такого приміщення, має довести винятковий статус спірного приміщення як ізольованого приміщення в багатоквартирному будинку, що не належить до житлового фонду та є самостійним об'єктом нерухомого майна.

Як вбачається з проектної та технічної документації на квартирний (багатоповерховий) житловий будинок, для забезпечення теплопостачання багатоквартирного будинку, а також здійснення багатьох інших питань, пов'язаних з експлуатацією та обслуговуванням мереж теплотрас, сантехнічного трубопроводу, теплового та іншого обладнання, спрямованого на забезпечення належної експлуатації багатоквартирного будинку та побутового обслуговування його мешканців, відповідно до вимог проектної та технічної документації

щодо вказаного будинку були передбачені та побудовані у вказаному житловому будинку котельня № 1 та котельня № 2.

Виходячи з аналізу положень Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку", приміщення загального користування (у тому числі допоміжні) є спільним майно багатоквартирного будинку. При цьому, допоміжними приміщеннями є приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців (колясочні, комори, сміттекамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші підсобні і технічні приміщення).

Оцінюючи вказані докази, суди врахували, що спірні приміщення мають назву "Котельня" та будувалися саме як котельні для обслуговування усіх співвласників багатоквартирного будинку, а не як окремі нежитлові приміщення, про що свідчить розміщене в них теплове, сантехнічне та інше обладнання, призначене для забезпечення експлуатації будинку, оскільки дані приміщення необхідні для доступу та можливості технічного обслуговування системи теплопостачання будинку. Зі сторони відповідача не надано доказів існування згоди власників квартир у житловому будинку на виведення нерухомого майна зі статусу "допоміжних приміщень".

Крім того, з метою з'ясування статусу спірного приміщення на замовлення позивача було здійснено будівельно-технічну експертизу Відповідно до висновку експерта №20104 за результатами проведення будівельно-технічного дослідження від 28.06.2023, складеного за результатами проведення будівельно-технічної експертизи, приміщення котельні №1 відносяться до допоміжних (технічних) приміщень багатоквартирного житлового будинку, які необхідні для забезпечення технічної експлуатації й обслуговування житлового будинку; функціональне призначення Котельної №1 на час проведення дослідження котельня (в приміщеннях наявне технічне (газоспоживаюче) обладнання та пристрої, призначені для вироблення енергії та передавання її тепло носію з метою тепло забезпечення мешканців будинку (споживачів); приміщення котельні №2 відносяться до допоміжних (технічних) приміщень багато квартирного житлового будинку, які необхідні для забезпечення технічної експлуатації й обслуговування житлового будинку; функціональне призначення котельні №2 на час проведення дослідження котельня (в приміщеннях наявне технічне (газоспоживаюче) обладнання та пристрої, призначені для вироблення енергії та передавання її теплоносію з метою теплозабезпечення мешканців будинку (споживачів); спірні приміщення не є ізольованими від житлового фонду, так як не мають окремого входу з вулиці, розташовані на 25 поверсі будинку та на даху.

Дослідивши зазначений висновок експерта та матеріали справи, суди дійшли висновку, що у спірних приміщеннях знаходяться комунікації, які необхідні для обслуговування даного будинку та будинкове інженерне обладнання призначене для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування його мешканців.

Отже, фактичні обставини справи та наведені норми законодавства дають підстави дійти висновку, що нежитлові приміщення за своєю правовою природою відносяться до допоміжних приміщень та призначені для обслуговування будинку, а отже, в розумінні положень ст.382 ЦК України є об'єктом спільної сумісної власності всіх співвласників багатоквартирного будинку та не можуть перебувати у приватній власності однієї особи. Такі приміщення не могли бути набуті у власність та зареєстровані за відповідачем на праві власності як окремі нежитлові приміщення в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

З огляду на викладене суди дійшли висновку, що права та інтереси позивача, за захистом яких він звернувся до суду, порушено, а тому наявні підстави для їх правового захисту, оскільки здійснення за відповідачем державної реєстрації права власності на спірне

приміщення прямо суперечать приписам ч.2 ст.382 ЦК України та порушує право спільної сумісної власності співвласників багатоквартирного будинку.

Встановлення того факту, що будівлі є об'єктами самочинного будівництва, подальші дії щодо державної реєстрації права власності є такими, що суперечать нормам чинного законодавства та є підставою для скасування таких дій.

Рішенням господарського суду Харківської області від 04.09.2023 у справі № 922/2035/23, залишеним без змін постановою Східного апеляційного господарського суду від 15.11.2023, позов про скасування державних реєстрацій, рішення, реєстрації декларації та зобов'язання приведення нежитлової будівлі у стан, що існував до здійснення реконструкції задоволено повністю.

Суди виходили з того, що згідно зі ст. 328 ЦК України право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Право власності вважається набутим правомірною, якщо інше прямо не випливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом. За змістом ч. 1, 2 ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення. Якщо законодавством передбачено прийняття в експлуатацію нерухомого майна, державна реєстрація прав на таке майно проводиться після прийняття його в експлуатацію в установленому законодавством порядку, крім випадків, передбачених ст. 31 цього Закону.

За загальним правилом, визначеним ч. 2 ст. 331 ЦК України, якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності виникає з моменту його прийняття до експлуатації. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.

Порядок проектування та будівництва об'єктів здійснюється власниками або користувачами земельних ділянок у порядку, передбаченому ч. 5 ст. 26 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності». Порядок прийняття об'єктів будівництва до експлуатації визначений положеннями ст. 39 вказаного Закону. Об'єкт будівництва приймається до експлуатації після завершення будівельних робіт.

Таким чином, об'єкт підлягає прийняттю до експлуатації після завершення робіт з його зведення або реконструкції, у тому числі коли змінюються його геометричні розміри.

Частиною 2 ст. 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» визначено, що 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 саме Порядком № 1127. У частині обов'язку реєстрації права власності виключно на ті об'єкти будівництва, які прийняті до експлуатації (за винятком випадків, визначених ст. 31 Закону) Порядок № 1127 також відповідає вимогам Закону.

Отже, відповідно до п. 40 Порядку № 1127 державна реєстрація прав проводиться на підставі документів, необхідних для відповідної реєстрації, передбачених ст. 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та цим Порядком. При цьому, в силу ч. 1 ст. 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», державна реєстрація права власності та інших речових прав, крім державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва, проводиться на підставі відповідних документів, декларації про готовність об'єкта до

експлуатації або сертифікат готовності. Так, згідно з п. 13 Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 року № 461 (у редакції, що діяла на час виникнення спірних правовідносин), зареєстрована декларація або сертифікат є підставою для оформлення права власності на нього. Таким чином, вказані документи законодавець відносить до правостановлюючих документів на нерухоме майно, визначених у п. 14 ч. 1 ст. 27 Закону.

Згідно п. 45 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (в редакції від 23.07.2019) для державної реєстрації права власності у зв'язку із зміною суб'єкта такого права в результаті реконструкції об'єкта нерухомого майна, у тому числі в результаті переведення об'єкта нерухомого майна із житлового у нежитловий або навпаки подаються: 1) документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна до його реконструкції (крім випадків, коли право власності на такий об'єкт вже зареєстровано в Державному реєстрі прав); 2) документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта; 3) технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна; 4) письмова заява або договір співвласників про розподіл часток у спільній власності на реконструйований об'єкт нерухомого майна (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, що набувається у спільну часткову власність); 5) договір про спільну діяльність або договір простого товариства (у разі, коли державна реєстрація проводиться щодо майна, реконструкція якого здійснювалась у результаті спільної діяльності). У разі зміни відомостей про об'єкт нерухомого майна, визначення часток у праві спільної власності чи їх зміни такі відомості вносяться до Державного реєстру прав відповідно до законодавства поза процедурою державної реєстрації прав. Документ, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, не вимагається у разі, коли реєстрація такого документа здійснювалась в Єдиному реєстрі документів. У такому разі державний реєстратор відповідно до наданих заявником у відповідній заяві відомостей про реєстраційний номер документа, що відповідно до вимог законодавства засвідчує прийняття в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкта, обов'язково перевіряє наявність реєстрації такого документа в Єдиному реєстрі документів, відсутність суперечностей між заявленими правами та відомостями, що містяться в цьому Реєстрі.

Таким чином, враховуючи той факт, що спірні будівлі є об'єктами самочинного будівництва, подальші дії щодо державної реєстрації є такими, що суперечать нормам чинного законодавства, у зв'язку з чим таке рішення підлягає скасуванню. А отже, аргументи відповідача на те, що позивачем не надано доказів, які підтверджують здійснення відповідачем самовільної забудови земельної ділянки, в матеріалах справи відсутні відповідні фотоматеріали, акти, довідки, висновки експертів судом не прийняті.

Також, не прийняті доводи відповідача про те, що в матеріалах справи відсутні докази, які б свідчили про внесення недостовірних даних до Декларації та не вказано обставин, які б вказували на неправомірність дій Інспекції державного архітектурно будівельного контролю Департаменту територіального контролю Харківської міської ради щодо реєстрації декларації про готовність до експлуатації об'єкта. Так, згідно з відомостями, які містяться у вказаній декларації, а саме у п. 13 інформація про документ, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, реконструкція відбулася без зміни розмірів. Втім, вказана інформація не відповідає дійсності, оскільки відповідно до Інформації з Реєстру, загальна площа спірної будівлі була збільшена з 169 кв.м. до 470,2 кв.м., при цьому поверховість об'єкту не змінилась та будівля після реконструкції залишилась одноповерховою, тобто була зайнята додаткова земельна ділянка під прибудовою, оскільки збільшити площу будівлі без зайняття додаткової ділянки фізично неможливо. А отже, враховуючи той факт, що замовник, ТОВ «ФІРМА «РІВАЛД ЛТД», вніс у декларацію про готовність до експлуатації об'єкта недостовірні відомості, то така декларація підлягає скасуванню. Реєстрація дозвільних

документів проводиться за декларативним принципом. Перевірка відомостей внесених до декларації зводилась лише до перевірки повноти даних.

Відповідно до ч. 10 ст. 39 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (в редакції на момент подання спірної декларації) замовник відповідно до закону несе відповідальність за повноту та достовірність даних, зазначених у поданій ним декларації про готовність об'єкта до експлуатації, та за експлуатацію об'єкта без зареєстрованої декларації або сертифіката. При здійсненні реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації повноваження органу державного архітектурно-будівельного контролю спрямовані на перевірку повноти даних, зазначених у таких деклараціях. Відповідальність за повноту та достовірність даних зазначених у вказаних деклараціях несе сам замовник.

Судами не прийняті посилення відповідача на те, що сам факт реєстрації спірної декларації виключає можливість віднесення спірного об'єкта нерухомого майна до самочинного в силу його узаконення, оскільки після реєстрації права власності на спірний об'єкт у разі наявності всіх визначених законом підстав вважати об'єкт самочинним будівництвом, відповідно до ч. 1 ст. 376 ЦК України, уповноважений законом орган зобов'язаний звернутися з позовом про знесення самочинно збудованого об'єкта у порядку, встановленому законом.

Акт приймання-передачі майна не є правовстановлювальним документом, на підставі якого відповідно до частини першої ст. 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» проводиться державна реєстрація права власності.

Справа № 917/453/22. Заступник керівника Полтавської обласної прокуратури звернувся з позовною заявою в інтересах держави в особі Міністерства інфраструктури України до Державного реєстратора Сухинівської сільської ради Кобеляцького району Полтавської області Письмака А.О. та до АТ «Укрпошта» про визнання незаконним та скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, яким проведено державну реєстрацію права приватної власності на нежитлове приміщення, яке розташоване за адресою: вул. Миру, буд. 18, м. Горішні Плавні; скасування державної реєстрації права приватної власності на нежитлове приміщення та припинення речових прав АТ «Укрпошта» на нежитлове приміщення; визнання за державою Україна в особі Позивача права власності на нерухоме майно.

Рішенням господарського суду Полтавської області від 19.06.2024 замінено назву позивача у справі - Міністерство інфраструктури України на нову назву Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України; відмовлено у позові щодо вимог до державного реєстратора; позов щодо вимог до АТ «Укрпошта» задоволено шляхом визнання незаконним та скасування рішення державного реєстратора прав на нерухоме майно; скасування державної реєстрації права приватної власності на спірне майно ; визнання за державою Україна в особі Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України права власності на спірне нерухоме майно.

Суд першої інстанції дійшов висновку про наявність підстав до визнання незаконним та скасування рішення державного реєстратора, скасування державної реєстрації права приватної власності на спірне майно та визнання права власності за державою Україна в особі Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України, оскільки державна реєстрація права приватної власності АТ «Укрпошта» на державне майно здійснена без належних правових підстав. Крім того, суд відхилив доводи АТ «Укрпошта» про пропуск строку позовної давності, оскільки Позивач міг довідатися про порушення прав держави не раніше дати проведення державної реєстрації права приватної власності на спірне майно, тобто не раніше 02.12.2019, у зв'язку з чим на момент подання позову прокурором (30.12.2021) строк позовної давності не є пропущеним.

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 20.05.2024 рішення місцевого господарського суду залишено без змін.

Суд апеляційної інстанції виходив з того, що відповідно до п. 5.4 статуту АТ «Укрпошта» усе нерухоме та інше майно, передане до статутного капіталу Товариства або набуто Товариством на законних підставах, є його власністю. Державне майно, передане Товариству в господарське відання, користування чи управління, не включається до статутного капіталу Товариства та використовується в порядку, передбаченому законодавством та цим Статутом. Товариство використовує та утримує державне майно, що не підлягає приватизації, відповідно до законодавства. Майно, що є державною власністю і надане Товариству в господарське відання, користування чи управління, включається до його активів, але не може бути відчужене у будь-який спосіб без рішення загальних зборів. Списання та передача такого державного майна здійснюється відповідно до законодавства. (п. 5.5. статуту). Отже, АТ «Укрпошта» не наділене повноваженнями вирішувати питання щодо зміни права власності щодо спірного майна, оскільки єдиним його власником є держава в особі Міністерства інфраструктури України.

Згідно зі ст. 6 Порядку відчуження об'єктів державної власності, затвердженого постановою КМУ від 06 червня 2007 року № 803, відчуження майна здійснюється безпосередньо суб'єктом господарювання, на балансі якого перебуває таке майно лише після надання на це згоди або дозволу відповідного суб'єкта управління майном, який є представником власника і виконує його функції у межах, визначених законами, а щодо нерухомого майна - за умови додаткового погодження з ФДМУ. Зміна правового режиму майна суб'єкта господарювання здійснюється за рішенням власника у спосіб, передбачений ГК України та прийнятими відповідно до нього іншими законами, крім випадків, якщо така зміна забороняється законом (частина друга ст. 145 ГК України).

Судом встановлено, що позивач не приймав рішення про зміну режиму спірного майна, у зв'язку з чим зміна форми власності з державної на приватну не відбувалась. Наказом Міністерства інфраструктури України № 240 від 05.07.2017 «Про затвердження акта передавання майна до статутного капіталу ПАТ «Укрпошта» затверджено акт передавання майна до статутного капіталу ПАТ «Укрпошта», що є правонаступником УДППЗ «Укрпошта», за змістом якого до статутного капіталу ПАТ «Укрпошта», що є правонаступником УДППЗ «Укрпошта», позивач з 01.03.2017 передав, а ПАТ «Укрпошта» прийняло об'єкти державного майна згідно з переліками (далі акт передавання майна). Згідно з переліком об'єктів нерухомого майна, яке обліковувалось на балансі Полтавської дирекції УДППЗ «Укрпошта» та передано до статутного капіталу ПАТ «Укрпошта» (додаток № 29 до акту передавання майна до статутного капіталу ПАТ «Укрпошта», посвідчений нотаріально 05.07.2017) було передано, зокрема, будівлю вузлу поштового зв'язку за адресою: вул. Миру, буд.18, м. Горішні Плавні (м. Комсомольськ), Полтавська обл., тобто спірне майно. Отже, вказаним актом спірне майно у приватну власність АТ «Укрпошта» не передавалось, право державної власності не змінювалось.

При цьому згідно із частиною другою ст. 145 ГК України зміна правового режиму майна суб'єкта господарювання здійснюється за рішенням власника (власників) майна у спосіб, передбачений цим Кодексом та прийнятими відповідно до нього іншими законами, крім випадків, якщо така зміна забороняється законом. Частиною третьою вказаної статті передбачено, що правовий режим майна суб'єкта господарювання, заснованого на державній (комунальній) власності, може бути змінений шляхом приватизації майна державного (комунального) підприємства відповідно до закону.

Враховуючи наведене, колегія суддів погодилася з висновком суду першої інстанції, що спірне майно було передано АТ «Укрпошта» для здійснення статутної діяльності і це майно залишається об'єктом права державної власності, рішення позивачем про зміну

правового режиму цього майна не приймалось, зміна форми власності з державної на приватну не відбувалася, що спростовує доводи апеляційної скарги в цій частині.

Доводи АТ «Укрпошта» про те, що підписаний між сторонами акт приймання-передачі майна є правочином, яким змінено форму власності шляхом передачі спірного майна товариству є безпідставними та такими, що протирічать наведеним нормам закону.

Так, ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено, що у Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення. Відповідно до частини четвертої ст. 18 вказаного Закону (у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) державній реєстрації підлягають виключно заявлені речові права на нерухоме майно та їх обтяження, за умови їх відповідності законодавству і поданим документам. Частиною третьою ст. 10 цього Закону передбачено, що державний реєстратор, у тому числі, встановлює відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, перевіряє документи на наявність підстав для зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, зупинення державної реєстрації прав, відмови в державній реєстрації прав та приймає відповідні рішення.

Особливості процедури державної реєстрації прав власності на нерухоме майно визначені Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою КМУ від 25 грудня 2015 року № 1127. Згідно з п. 6 Порядку державна реєстрація прав проводиться за заявою заявника шляхом звернення до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса, крім випадків, передбачених цим Порядком. Пунктом 9 Порядку передбачено, що разом із заявою заявник подає оригінали документів, необхідних для відповідної реєстрації. Відповідно до п. 40 Порядку державна реєстрація прав проводиться на підставі документів, необхідних для відповідної реєстрації, передбачених ст. 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» і цим Порядком.

Водночас, акт приймання-передачі майна не є правовстановлювальним документом, на підставі якого відповідно до частини першої ст. 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» проводиться державна реєстрація права власності. Разом з тим, відповідно до свідоцтва про право власності на нерухоме майно та у витягу про реєстрацію права власності на нерухоме майно у графі «Власник» вказано: «Міністерство транспорту та зв'язку України в господарському віданні Українського державного підприємства поштового зв'язку «Укрпошта».

Відповідно до ст. 37 Закону України «Про власність» у редакції, чинній на час передачі спірного майна відповідачу, майно, що є державною власністю і закріплене за державним підприємством, належить йому на праві повного господарського відання, крім випадків, передбачених законодавством України. Здійснюючи право повного господарського відання, підприємство володіє, користується та розпоряджається зазначеним майном, вчиняючи щодо нього будь-які дії, які не суперечать закону та цілям діяльності підприємства. До права повного господарського відання застосовуються правила про право власності, якщо інше не встановлено законодавчими актами України. Однак наведені норми законодавства не передбачали право приватної власності юридичних осіб на державне майно, а лише право повного господарського відання.

Враховуючи наведене, колегія суддів погодилася з висновком суду першої інстанції, що реєстрація права власності на спірне нерухоме майно без належних на те підстав, порушує права держави в особі Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України та може впливати на обсяг його правомочностей щодо володіння, користування та

розпорядження таким майном, що, в свою чергу, свідчить про наявність спору про право власності на вказане майно.

Реєстрація права приватної власності на землю, що належить на праві колективної власності підприємству, яке не було припинено, без відповідних рішень уповноважених законодавством суб'єктів, які (рішення) були би підставою для такої реєстрації, суперечить чинному законодавству.

Рішенням Господарського суду Полтавської області від 21.09.2022 у справі № 917/293/21 позов про скасування державної реєстрації прав та їх обтяжень та припинення права власності на земельні ділянки задоволено.

Суд першої інстанції дійшов висновку, що реєстрація права власності на спірні земельні ділянки за ПСП «Оболонь» (власником зазначено ПСП «Оболонь») проведена з порушенням вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Також суд вказав, що земельні ділянки знаходяться на території Оболонської сільської ради, отримувачем грошових коштів за користування земельними ділянками є Оболонська сільська рада, тому безоплатне користування спірними земельними ділянками порушує право позивач, отримувача грошових коштів, а державна реєстрація права власності на спірні земельні ділянки за ПСП «Оболонь» порушує права позивача - власника земельних ділянок в силу п. 24 розділу X Перехідних положень ЗК України.

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 20.04.2023 рішення місцевого господарського суду залишено без змін.

Суд апеляційної інстанції виходив з того, що у справі №917/841/19 встановлено, що відповідачем належними і допустимими доказами не доведено факт правонаступництва ПСП «Оболонь» щодо права користування спірною земельною ділянкою, яка на підставі державного акта на право постійного користування землею серії перебувала у користуванні КСП «Оболонське», діяльність якого припинена у встановленому порядку в 2000 році. Такого висновку суди дійшли, встановивши, що підставою створення ПСП є рішення засновника від 26.01.2000, а не рішення вищого органу самоврядування КСП, як це передбачено ст.ст. 23, 31 Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство», а тому не відбулося правонаступництва ПСП щодо прав КСП.

Отже, у ПСП «Оболонь» відсутнє право постійного користування землею відповідно до Державного акту на право постійного користування на землю серії П-ПЛ №001698, зареєстрованого у Книзі записів державних актів на право постійного користування землею за №1, виданого КСП «Оболонське».

Автоматичного переходу права колективної власності у приватну власність у зв'язку зі змінами законодавства, якими визначено інші форми власності, ніж ті, що існували раніше, відповідне законодавство не передбачало. У контексті зазначеного необхідно враховувати правовий режим права колективної власності та права приватної власності, які є різними з огляду, зокрема на те, що майно у колективному підприємстві належить на праві спільної часткової власності його членам і право колективної власності здійснюють загальні збори членів підприємства (ст.ст. 7, 8 Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство»), натомість право приватної власності, в цьому випадку юридичної особи здійснюється такою особою за своєю волею, незалежно від волі інших осіб та на власний розсуд (ст.ст. 316-319 ЦК України). При цьому, здійснення права колективної власності у спосіб, відмінний від передбаченого ст. 8 Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство», законодавство не містить. Аналогічний правовий висновок викладено у постанові Верховного Суду від 13.09.2022 у справі №925/461/21.

Відтак, реєстрація права приватної власності на землю, що належить підприємству на праві колективної власності, яке не було припинено, без відповідних рішень уповноважених законодавством суб'єктів, які (рішення) були би підставою для такої реєстрації, суперечить

чинному на час такої реєстрації законодавству. Крім того, законодавцем, як на момент спірної реєстрації, так і після набрання чинності змінами до Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» допускалася можливість передання у власність землі, що перебувала у колективній власності неприпиненого сільськогосподарського підприємства, лише у порядку, визначеному законом. Натомість, належних та допустимих доказів про припинення права колективної власності на землю згідно з державним актом на право колективної власності на землю та її передачі у статутний фонд відповідача матеріали справи не містять.

З огляду на відсутність доказів дотримання відповідачем вищенаведеного порядку, правомірними є висновки місцевого господарського суду стосовно того, що спірні земельні ділянки не могли перебувати у приватній власності відповідача на підставі Державного акту на право колективної власності на землю.

Згідно з ч. 3 ст. 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (в редакції станом на дату звернення з позовом до суду) 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).

Дослідивши обставини справи, суди дійшли висновку про те, що Державний акт на право колективної власності на землю серії, виданий 17.01.1996 для реєстрації права власності на спірні земельні ділянки за ПСП «Оболонь», не підтверджує набуття відповідачем права власності на ці земельні ділянки. Наведене у сукупності свідчить про те, що реєстрація права власності на спірні земельні ділянки за ПСП «Оболонь» проведена з порушенням вимог законодавства.

3.6. Визнання права власності на майно і зняття з нього арешту (стаття 59 Закону України "Про виконавче провадження")

Особи, які є власниками (володільцями) майна і які вважають, що майно, на яке накладено арешт, належить їм, а не боржникові, можуть звернутися до суду з позовом про визнання права власності на це майно і про зняття з нього арешту. Таке право передбачено статтею 59 Закону України "Про виконавче провадження".

Позов про зняття арешту з майна може бути пред'явлено власником, а також особою, яка володіє на підставі закону чи договору або з іншої законної підстави майном, що не належить боржникові (речове право на чуже майно).

Відповідачами у такій справі можуть бути боржник, особа, в інтересах якої накладено арешт на майно, а в окремих випадках – особа, якій передано майно, якщо воно було реалізовано.

Справа № 913/567/19(913/932/21). ТОВ "Луганськoblenerго" звернулось з позовом (в межах справи про банкрутство) до ТОВ «Луганське енергетичне об'єднання» та ДП «Енергоринок», в якому просило зняти арешт, накладений на підставі постанови старшого державного виконавця відділу примусового виконання рішень Департаменту державної виконавчої служби Міністерства юстиції України Башілова В.О. від 08.06.2016 про арешт майна боржника та оголошення заборони на його відчуження, винесеної в межах виконавчого провадження 50997164, щодо транспортних засобів, які належать ТОВ «Луганськoblenerго».

В обґрунтування позивач посилався на те, що 09.11.2016 Господарським судом Луганської області було прийнято рішення у справі № 913/1162/16 про визнання з 26.12.2014 за ТОВ «Луганськoblenerго» права власності на транспортні засоби, внесені ТОВ "Луганське

енергетичне об'єднання" в статутний фонд ТОВ "Луганськобленерго" відповідно до протоколу загальних зборів учасників ТОВ «Луганськобленерго» від 18.12.2014 згідно з актом приймання-передачі майна в статутний капітал ТОВ "Луганськобленерго" від 26.12.2014. Водночас, як зазначив позивач, в межах виконавчого провадження 50997164, боржником в якому є ТОВ «Луганське енергетичне об'єднання», накладено арешт на спірне майно, належне на праві приватної власності позивачу. В якості правових підстав позову позивач посилався на положення ч.1 ст.59 Закону України «Про виконавче провадження».

Рішенням Господарського суду Луганської області від 24.01.2022, залишеним без змін постановою Східного апеляційного господарського суду від 17.01.2023, позов задоволено повністю.

Під час розгляду справи судами встановлено, що ТОВ "Луганськобленерго" вже зверталось до Господарського суду Луганської області з позовом до ТОВ "Луганське енергетичне об'єднання" та ДП "Енергоринок" про зняття арешту з майна, в якому просило суд зняти арешт, накладений на підставі постанов приватного виконавця виконавчого округу міста Києва Іванова А.В. від 19.08.2019 про арешт майна боржника (щодо накладення арешту на транспортні засоби), від 20.08.2019 про арешт майна боржника (щодо накладення арешту на все рухоме та нерухоме майно), від 08.10.2019 про арешт майна боржника (щодо накладення арешту на великотоннажні та інші технологічні транспортні засоби) та від 08.10.2019 про арешт майна боржника (щодо накладення арешту на сільськогосподарську техніку).

Рішенням Господарського суду Луганської області від 30.11.2020 у справі №913/567/19(913/176/20) позов задоволено, знято арешт з транспортних засобів, та як встановлено під час розгляду цієї справи, до переліку транспортних засобів у наведеній справі, входять автомобілі, що також зазначені позивачем у даній справі. Вказане рішення суду залишено без змін постановою Східного апеляційного господарського суду від 17.03.2021 та постановою Верховного Суду від 08.06.2021.

Задовольняючи позовні вимоги у справі 913/567/19(913/176/20), суди встановили, що ТОВ «Луганськобленерго» є власником спірного майна. У даній справі позивач просив суд зняти арешт з тих самих транспортних засобів, що й у справі 913/567/19 (913/176/20). Крім того, факт приналежності спірного майна позивачу на праві власності встановлений судовими рішеннями від 09.11.2016 у справі № 923/1162/16 і від 30.11.2020 у справі № 913/567/19(913/176/20), де конкретизовано які саме транспортні засоби належать позивачу.

Відповідно до ч.4 ст.75 ГПК України обставини, встановлені рішенням суду в господарській, цивільній або адміністративній справі, що набрало законної сили, не доказуються при розгляді іншої справи, у якій беруть участь ті самі особи або особа, стосовно якої встановлено ці обставини, якщо інше не встановлено законом. Отже, факт належності позивачу вказаного в позовній заяві переліку транспортних засобів є преюдиційним та не потребує повторного доказування в силу положень ч.4 ст. 75 ГПК України.

На підставі викладеного суди дійшли висновку про наявність підстав для задоволення позову та зняття арешту, накладеного на підставі постанови старшого державного виконавця відділу примусового виконання рішень Департаменту державної виконавчої служби Міністерства юстиції України Башілова В.О. від 08.06.2016 про арешт майна боржника та оголошення заборони на його відчуження, винесеної в межах виконавчого провадження 50997164, щодо транспортних засобів, які належать ТОВ «Луганськобленерго і перелік яких наведено у позовній заяві. Враховуючи, що позивач довів у належний спосіб, що він є власником спірного майна, вимоги про зняття арешту із зазначеного майна ґрунтуються на законі.

Постановою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 22.03.2023 підтримано правову позицію судів першої та апеляційної інстанції.

З моменту завершення виконавчого провадження, а згодом й погашення боргу, втрачається легітимна мета арешту майна як втручання у конвенційне право особи на мирне володіння ним - збереження речей і матеріальних цінностей для забезпечення можливості виконання виконавчого документу.

У справі № 922/4344/23 ТОВ «АЛЕКС ІНВЕСТМЕНТ ЕНД МЕНЕДЖМЕНТ ГРУП» звернулося з позовом до ТОВ «ОТП ФАКТОРИНГ УКРАЇНА», АТ «УКРСИББАНК», Салтівського відділу державної виконавчої служби у місті Харкові Східного міжрегіонального управління Міністерства юстиції та просило зняти арешт з нерухомого майна - квартири, накладений Московським ВДВС ХМУЮ на підставі постанови про арешт майна боржника та оголошення заборони на його відчуження, та зняти арешт з нерухомого майна - квартири, накладений Московським ВДВС ХМУЮ на підставі постанови про арешт майна боржника та оголошення заборони на його відчуження.

Рішенням господарського суду Харківської області від 08.01.2024 позов задоволено.

Судом встановлено, що на підставі укладених між фізичною особою та ТОВ «АЛЕКС ІНВЕСТМЕНТ ЕНД МЕНЕДЖМЕНТ ГРУП» 28.06.2023 договору відступлення та договору відступлення прав вимоги за договором іпотеки, останнє набуло прав кредитора та іпотекодержателя нерухомого майна - двокімнатної квартири.

11.08.2023 позивач, на задоволення своїх вимог іпотекодержателя в порядку, передбаченому ст. 37 ЗУ «Про іпотеку», на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя, викладеного у п. 6.4. Іпотечного договору, прийняло у власність зазначену квартиру та здійснило державну реєстрацію права власності на неї, що підтверджується витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 16.08.2022.

Одночасно на вказане зареєстроване майно було накладено арешт нерухомого майна, накладений Московським ВДВС ХМУЮ на підставі постанови про арешт майна боржника та оголошення заборони на його відчуження та арешт нерухомого майна, накладений Московським ВДВС ХМУЮ на підставі постанови про арешт майна боржника та оголошення заборони на його відчуження. Вказані арешти були накладені в межах виконавчих проваджень з виконання виконавчих листів, які на час розгляду справи є закінченими та їх виконання не здійснюється.

Позивач, як фінансова установа, що є іпотекодержателем спірної квартири, в порядку, встановленому ст.ст. 35, 37 Закону України «Про іпотеку», набув право власності на квартиру.

Одним із способів захисту права власності є гарантована ст. 391 Цивільного кодексу України можливість власника вимагати усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження своїм майном. Підстави законного обмеження особи у реалізації права власності передбачені, зокрема, нормами Закону України «Про виконавче провадження», а саме відповідно до ст. 57 зазначеного Закону (в редакції, що діяла на момент відкриття виконавчого провадження) арешт майна боржника застосовується для забезпечення реального виконання рішення.

Арешт майна має тимчасовий характер, і його максимально можлива тривалість обмежена часовими рамками проведення виконавчих дій, якими закінчується виконавче провадження. Зі змісту ст. 40 Закону України «Про виконавче провадження» (ст. 50 в редакції, чинній на момент чинності виконавчого провадження) витікає, що у разі закінчення виконавчого провадження арешт, накладений на майно (кошти) боржника, знімається, відомості про боржника виключаються з Єдиного реєстру боржників, скасовуються інші вжиті виконавцем заходи щодо виконання рішення, а також проводяться інші необхідні дії у зв'язку із закінченням виконавчого провадження.

Хоча відповідно до зазначеного закону повернення виконавчого документа стягувачеві не є підставою для закриття виконавчого провадження, але з інформаційної довідки про виконавче провадження видно, що воно завершене, а отже, виконавець мав вчинити певні дії

щодо зняття арешту з майна. Крім того, станом на час розгляду даної справи зобов'язання боржника перед первісним кредитором - ТОВ «ОТП Факторинг Україна» повністю погашені шляхом передачі останнім своїх вимог новому кредиту - ТОВ «АЛЕКС ІНВЕСТМЕНТ ЕНД МЕНЕДЖМЕНТ ГРУП», який, в свою чергу повністю задовольнив свої вимоги шляхом прийняття предмета іпотеки у власність в порядку, передбаченому ст. 37 Закону України «Про іпотеку». Отже, з моменту завершення виконавчого провадження, а згодом й погашення боргу, втрачається легітимна мета арешту майна як втручання у конвенційне право особи на мирне володіння ним - збереження речей і матеріальних цінностей для забезпечення можливості виконання виконавчого документу.

Підстави для зняття виконавцем арешту з усього майна (коштів) боржника або його частини визначені ч. 4 ст. 59 Закону України «Про виконавче провадження». В усіх інших, не передбачених цією нормою, випадках арешт може бути знятий за рішенням суду (ч.5 вказаної статті).

Таким чином, арешт майна в даному випадку із заходу забезпечення виконавчих дій перетворився на неправомірне обмеження права особи користуватися належним їй майном за відсутності будь-яких обґрунтованих підстав для цього, оскільки після завершення виконавчого провадження підстави для подальшого арешту майна відпали, однак арешт не було знято виконавчою службою.

З огляду на встановлені обставини, суд визнав обґрунтованими вимоги ТОВ «АЛЕКС ІНВЕСТМЕНТ ЕНД МЕНЕДЖМЕНТ ГРУП» про зняття арешту з нерухомого майна.

4. Окремі приклади розгляду спорів щодо державної власності

Відповідно до статті 326 ЦК України у державній власності є майно, у тому числі грошові кошти, яке належить державі Україна. Від імені та в інтересах держави Україна право власності здійснюють відповідно органи державної влади. Управління майном, що є у державній власності, здійснюється державними органами, а у випадках, передбачених законом, може здійснюватися іншими суб'єктами.

Свідоцтво про право власності (реєстраційне посвідчення) є лише документом, яким оформлюється відповідне право, але не є правочином, на підставі якого це право виникає, змінюється чи припиняється, тобто само по собі не породжує виникнення відповідного права, а тільки фіксує факт його наявності, тому вимоги про визнання недійсним такого свідоцтва (реєстраційного посвідчення) в будь-якому випадку не можуть призвести до захисту порушеного права, а тому підлягають відхиленню судом.

Рішенням Господарського суду Полтавської області від 20.06.2023 у справі № 917/1286/22, залишеним без змін постановою Східного апеляційного господарського суду від 26.09.2023, у позові заступника керівника Полтавської обласної прокуратури в інтересах держави в особі Фонду державного майна України до ПП «Полтавське бюро технічної інвентаризації «Інвентаризатор», ТОВ «Полтавська міська спілка споживчих товариств», СТ «Актив» та СТ «Полтавакоопцентр» про визнання недійсним реєстраційного посвідчення, визнання права власності, витребування майна відмовлено повністю.

Судові рішення обґрунтовані тим, що, звертаючись до суду з вимогами про визнання недійсним реєстраційного посвідчення, позивач повинен підтвердити його право власності на витребуване майно, факт вибуття вказаного майна з його володіння, наявність вказаного майна у незаконному володінні відповідача; чинне законодавство, зокрема, положення ст.ст. 387, 388 ЦК України, передбачають можливість витребування майна з чужого незаконного володіння саме на користь особи, яка є законним власником такого майна, отже, саме на Прокурора покладено процесуальний обов'язок доведення виникнення права державної власності на спірне нерухоме майно, вимоги про витребування якого заявлені до відповідачів у цій справі. Разом з тим Декрет від 20.08.1918, який Прокурор вважав правовою підставою для набуття права

державної власності на спірне нерухоме майно, прийнято ВЦВК РРСФР, тобто органом влади держави, юрисдикція якої в 1918 році не розповсюджувалася на територію сучасної України та м. Полтави, оскільки на цій території з 22.01.1918 була проголошена Українська Народна Республіка (УНР) як незалежна держава. Станом на момент будівництва (відбудови) спірного нерухомого майна в період 1957-1968 років діюче на той час законодавство УРСР передбачало, що недержавні кооперативні організації, до числа яких відносилася Полтавська обласна спілка споживчих товариств (облспоживспілка), можуть бути окремими суб'єктами права власності на майно, а кооперативно-колгоспна власність існувала як окрема форма колективної власності, відокремлено від державної власності.

Також суди зазначили, що до загальновідомих обставин відноситься те, що під час виникнення та існування УРСР як радянської держави фактично відбулося одержавлення засобів виробництва та нерухомого майна шляхом їх експропріації (реквізиції) у приватних власників, як зазначено у примітці 1 до ст. 59 ЦК УРСР (1922 року), колишні власники, майно яких було експропрійоване на підставі революційного права або взагалі перейшло у володіння трудящих до 24.08.1922, не мають права вимагати повернення цього майна, тому, на думку господарського суду, передача виконавчим комітетом Полтавської міської ради депутатів трудящих Полтавській обласній спілці споживчих товариств зруйнованого будинку на вул. Леніна, 16 (колишнього «Торгового будинку Токаревої») рішенням від 06.12.1957 № 1086 свідчить про те, що вказане майно на дату такої передачі мало статус державного майна. Разом з тим суди критично оцінили доводи прокурора про те, що зазначеним рішенням виконавчий комітет Полтавської міської ради депутатів трудящих передав нерухоме майно Полтавській обласній спілці споживчих товариств для відбудови та побудови під учбовий корпус торгово-кооперативного технікуму лише у користування, а не у власність.

Відповідно до п. 1 резолютивної частини Рішення Конституційного Суду України від 11.11.2004 у справі № 1-30/2004 (справа про захист права власності організацій споживчої кооперації) власністю споживчої кооперації є будь-яке майно, набуте у відповідності з цілями, які випливають зі статутної діяльності організацій споживчої кооперації, на підставі норм законодавства, чинного на час придбання цього майна. У вказаному Рішенні Конституційний Суд України дійшов висновку, що держава та її повноважні органи мали право передавати державне майно у власність недержавним (кооперативним і громадським) організаціям як за плату, так і безоплатно, при цьому відповідно до законодавства СРСР передача основних засобів, будівель та споруд від однієї державної організації (юридичної особи) до іншої (тобто, у випадку, коли відповідне майно продовжувало залишатися у державній власності) здійснювалася безкоштовно. Проте, як було встановлено під час розгляду цієї справи, рішенням виконавчого комітету Полтавської міської ради депутатів трудящих від 06.12.1957 № 1086 Полтавській обласній спілці споживчих товариств передано коробку зруйнованого будинку на вул. Леніна, 16 за плату, оскільки у вказаному рішенні зобов'язано облспоживспілку сплатити на рахунок міськкомунгоспу відповідну суму вартості згорілої коробки будівлі - 84641 крб, отже, на думку судів, матеріалами справи підтверджується передача у власність Полтавській обласній спілці споживчих товариств зруйнованого будинку на вул. Леніна, 16 відповідним органом державної влади в порядку, визначеному законодавством, чинним на момент передачі вказаного майна.

Крім того, залишкова вартість переданого у 1957 році Полтавській обласній спілці споживчих товариств зруйнованого будинку на вул. Леніна, 16 становила 84641 крб, у той час як згідно з актом Державної приймальної комісії від 01.12.1959 по прийому в експлуатацію будівлі кооперативного технікуму кошторисна вартість будівництва (відновлення та реконструкції) склала 3335,01 тис.крб, тобто вартість збудованого об'єкта збільшилася більше, ніж на 97 %.

Зазначене, на думку судів, фактично свідчить про створення в результаті будівництва за рахунок коштів Полтавської обласної спілки споживчих товариств нового об'єкта

нерухомості із використанням залишків коробки зруйнованого будинку на вул. Леніна, 16, переданої у її власність рішенням виконавчого комітету Полтавської міської ради депутатів трудящих від 06.12.1957 № 1086, в той же час Прокурором не надано доказів, якими б підтверджувалося, що спірне нерухоме майно було створено за рахунок коштів держави.

Стосовно доводів прокурора про набуття державою права власності на спірне нерухоме майно на підставі Указу Президії Верховної Ради України від 30.08.1991 «Про передачу підприємств, установ та організацій союзного підпорядкування, розташованих на території України, у власність держави» та Закону України від 10.09.1991 «Про підприємства, установи та організації союзного підпорядкування, тоді на території України», суди зазначили, що Прокурором не наведено будь-яких доводів на обґрунтування того, що Полтавська обласна спілка споживчих товариств станом на момент прийняття відповідних нормативних актів мала статус установи чи організації союзного підпорядкування. Натомість як Полтавська обласна спілка споживчих товариств, так і Українська республіканська спілка споживчих товариств, яка згадується в позовній заяві, за визначенням не можуть розглядатися як загальносоюзні громадські організації, що витікає з їх назви, в якій відображено статус (обласний, республіканський), а не загальносоюзний. Крім того, частиною 1 ст. 10 Закону України «Про споживчу кооперацію» було гарантовано, що власність споживчої кооперації є недоторканою, перебуває під захистом держави і охороняється законом нарівні з іншими формами власності.

Із посиланням на вищевикладені обставини суди першої та апеляційної інстанції дійшли висновку, що прокурором не доведено факт набуття державою України права власності на спірне нерухоме майно, та відповідно факт порушення прав позивача - Фонду державного майна України як органу, уповноваженого управляти відповідним майном, тому позовні вимоги про визнання права власності на це майно та про його витребування у відповідачів на користь Фонду державного майна України господарський суди визнали необґрунтованими та такими, що підлягають відхиленню.

Щодо посилань прокурора на те, що договори купівлі-продажу, за якими Полтавська обласна спілка споживчих товариств продала частину спірного нерухомого майна, відповідно, СТ «Актив» та СТ «Полтавакоопцентр», не були у встановленому порядку погоджені з органом охорони культурної спадщини, а тому суперечать вимогам ЦК України та Закону України «Про охорону культурної спадщини», господарські суди зазначили, що у частині 1 ст. 18 Закону України «Про охорону культурної спадщини», на яку посилався прокурор, не передбачено недійсність (нікчемність) угод, укладених всупереч зазначеній нормі, а прокурором в позовній заяві не висувуються вимоги про визнання недійсними договорів, укладених між співвідповідачами у справі стосовно відчуження частини спірного нерухомого майна.

Крім того, відповідність чи невідповідність вимогам закону правочинів, на підставі яких третім та четвертим співвідповідачами була придбана частина спірного нерухомого майна, в будь-якому випадку не може слугувати підставою для безоплатного набуття державою права власності на майно, яке є об'єктом культурної спадщини, шляхом визнання права власності на нього. Стосовно заявлених позовних вимог про визнання недійсним реєстраційного посвідчення від 13.03.1998, виданого Колективним підприємством Полтавського бюро технічної інвентаризації «Інвентаризатор», суди зазначили, що реєстраційне посвідчення містить посилання на відповідні акти про приймання будинку (споруди) Державною приймальною будівельною від 01.12.1959 та від 11.10.1968, які були затверджені рішеннями виконавчого комітету Полтавської міської ради депутатів трудящих, відповідно від 02.12.1959 № 967 та від 25.10.1968 № 602, а також на рішення Полтавської міської ради від 24.09.1997 № 293 про закріплення земельної ділянки під учбовим корпусом Полтавського кооперативного технікуму площею 0,49 га без зміни цільового призначення, які

визнавалися правовстановлюючими документами на новостворене нерухоме майно згідно із законодавством УРСР, чинним на час завершення будівництва.

Отже, на думку судів, прокурором не доведено факт порушення Приватним підприємством Полтавське бюро технічної інвентаризації «Інвентаризатор» вимог чинного законодавства під час видачі оспорюваного реєстраційного посвідчення. Крім того, свідоцтво про право власності (реєстраційне посвідчення) є лише документом, яким оформлюється відповідне право, але не є правочином, на підставі якого це право виникає, змінюється чи припиняється, тобто само по собі не породжує виникнення відповідного права, а тільки фіксує факт його наявності, тому вимоги про визнання недійсним такого свідоцтва (реєстраційного посвідчення) в будь-якому випадку не можуть призвести до захисту порушеного права, а тому підлягають відхиленню судом (на обґрунтування вказаних висновків місцевий господарський суд послався на практику Верховного Суду, викладену, зокрема, в постановках від 27.06.2018 № 925/797/17, від 05.02.2020 № 904/750/19, від 27.05.2020 № 442/2771/17, від 09.03.2021 № 756/4120/16-ц). У даному випадку прокурором не доведено порушення у спірних правовідносинах прав та охоронюваних законом інтересів держави та органу, визначеного прокурором позивачем.

Суд першої інстанції також вказав, що заявлені Прокурором позовні вимоги суперечать одночасно всім трьом критеріям, встановленим статтею 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, втручання у право відповідачів на мирне володіння майном, яке було набуто ними та зареєстроване у передбаченому законодавством порядку, чинному на момент набуття та державної реєстрації.

Постановою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 06.02.2024 підтримано правову позицію судів першої та апеляційної інстанції.

Сама по собі державна реєстрація права власності за певною особою не є безспірним підтвердженням наявності в цієї особи права власності, але створює спростовувану презумпцію права власності такої особи.

Справа № 922/4626/23. Головне управління Держгеокадастру у Харківській області звернулося з позовом про витребування у ТОВ "Агрофірма "ТРУД.ЗЕМЛЯ.КАПІТАЛ." земельної ділянки у власність держави шляхом внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запису про державну реєстрацію за власником - державою в особі Головного управління Держгеокадастру у Харківській області - права власності на вказану земельну ділянку.

В обґрунтування позову позивач зазначав про порушення вимог закону при передачі земельної ділянки з державної у приватну власність, зокрема фізичною особою повторно використано право безоплатної приватизації земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства, оскільки попередньо отримано у приватну власність іншу земельну ділянку площею 2 га.

Рішенням Господарського суду Харківської області від 24.01.2024, залишеним без змін постановою Східного апеляційного господарського суду від 15.05.2024, позов задоволено.

Під час розгляду справи судами встановлено, що 09.04.2016 на підставі наказу Головного управління Держгеокадастру у Харківській області від 25.02.2016 № 1236-СГ, яким було надано фізичній особі у приватну власність земельну ділянку площею 2,0000 га, яка розташована за межами населених пунктів на території Вільхівської сільської ради Харківського району Харківської області, право власності на вказану земельну ділянку було зареєстровано за фізичною особою в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень державним реєстратором Харківського міського управління юстиції Юдіною О.М.

Таким чином, фізична особа на час отримання у власність спірної земельної ділянки скористалася своїм правом, передбаченим ст. 116 ЗК України, повторно, тобто з порушенням визначеного земельним законодавством порядку.

Згідно з положеннями ст.3 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", ст.334 Цивільного кодексу України, та ст. 125, 126 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку, у тому числі надану у власність в порядку безоплатної приватизації, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень". Відповідно до ст. 2 вказаного Закону державна реєстрація є лише офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів набуття, зміни або припинення прав на нерухоме майно, проте не є підставою виникнення цивільних прав, зокрема набуття, зміни або припинення прав на нерухоме майно. Сама по собі державна реєстрація права власності за певною особою не є безспірним підтвердженням наявності в цієї особи права власності, але створює спростовувану презумпцію права власності такої особи. Аналогічна правова позиція викладена у постанові Верховного Суду від 12.03.2019 у справі №911/3594/17.

Передача (надання) земельної ділянки у власність відповідно до ст. 118 ЗК України є завершальним етапом визначеної процедури безоплатної приватизації земельних ділянок (правовий висновок викладений у постанові Верховного Суду від 09.10.2020 у справі № 1840/3664/18). Закон пов'язує наявність права на безоплатне набуття у приватну власність земельних ділянок певного виду використання із земель державної та комунальної власності саме з фактом прийняття відповідного рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність, а не з державною реєстрацією речових прав на відповідне майно.

З огляду на викладене суди дійшли висновку, що повторне набуття фізичною особою спірної земельної ділянки площею 2,0000 га у власність у межах норм безоплатної приватизації на підставі наказу Головного управління Держгеокадастру у Харківській області 16.02.2018 № 671-СГ є протиправним. Отже, вибуття спірної земельної ділянки відбулось поза волею держави, як її власника, тому інтереси держави є порушеними і підлягають судовому захисту.

Правовідносини, пов'язані з вибуттям земель із державної чи комунальної власності, становлять "суспільний", "публічний" інтерес, а незаконність (якщо така буде встановлена) рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, на підставі якого земельна ділянка вибула з державної чи комунальної власності, такому суспільному інтересу не відповідає.

Належний спосіб захисту, виходячи із застосування спеціальної норми права, повинен забезпечити ефективне використання цієї норми у її практичному застосуванні - гарантувати особі спосіб відновлення порушеного права або можливість отримання нею відповідного відшкодування. Враховуючи відчуження права власності на земельну ділянку після протиправної повторної приватизації, належним способом захисту прав та інтересів держави є витребування земельної ділянки у кінцевого набувача (у даному випадку добросовісного).

Власник з дотриманням вимог ст.ст. 387 і 388 Цивільного кодексу 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 наступних рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, договорів, інших правочинів щодо спірного майна і документів, що посвідчують відповідне право, не є ефективним способом захисту права власника.

У відповідності до ст. 387 Цивільного кодексу України власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним. Якщо майно за відплатним договором придбане в особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати (добросовісний набувач), власник має право витребувати це

майно від набувача лише у разі, якщо майно вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом (п. 3 частини першої ст. 388 Цивільного кодексу України). Власник з дотриманням вимог ст.ст. 387 і 388 Цивільного кодексу 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. Відповідно до правового висновку Великої Палати Верховного Суду від 19.11.2019 у справі № 911/3680/17 власник з дотриманням вимог ст. 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, усіх договорів, інших правочинів щодо спірного майна і документів, що посвідчують відповідне право, не є ефективним способом захисту права власника.

Відтак, позивачем правомірно заявлено вимогу про витребування спірної земельної ділянки від її нинішнього власника ТОВ «Агрофірма «Труд. Земля. Капітал» і така вимога є належним та ефективним способом захисту порушеного інтересу держави. Позовні вимоги щодо витребування земельної ділянки є обґрунтованими з огляду на доведення позивачем факту безпідставності користування нею відповідачем, а тому були задоволені господарським судом.

Належним способом захисту права позивача при приватизації квартир (будинків) державного житлового фонду, у разі порушення такого права, є не визнання права власності на квартиру, а визнання безпідставною відмови органу приватизації передати у приватну власність квартиру з державного житлового фонду з покладенням обов'язку на останнього оформити приватизацію житлового приміщення.

Справа № 8/471-23/1(917/1398/21). ОСОБА_1 та ОСОБА_2 звернулись з позовом до Державного комунального житлово-експлуатаційного підприємства "Будівельник" про визнання за кожним із позивачів права спільної часткової власності на 1/2 частину квартири.

Рішенням Господарського суду Полтавської області від 13.01.2022 позов задоволено повністю у зв'язку з їх обґрунтованістю.

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 23.03.2023 рішення місцевого господарського суду скасовано. Відмовлено в задоволенні позовних вимог.

Суд апеляційної інстанції виходив з того, що відповідно до ст. 345 Цивільного кодексу України фізична або юридична особа може набути право власності на майно у разі приватизації державного та комунального майна у порядку, встановленому законом. Зазначена норма є загальною, оскільки відсилає до спеціального законодавства.

Частинами третьою, п'ятою ст. 9 Житлового кодексу УРСР визначено, що громадяни мають право на приватизацію квартир (будинків) державного житлового фонду, житлових приміщень у гуртожитках, які перебувають у власності територіальних громад, або придбання їх у житлових кооперативах, на біржових торгах, шляхом індивідуального житлового будівництва чи одержання у власність на інших підставах, передбачених законом. Житлові права охороняються законом, за винятком випадків, коли вони здійснюються в суперечності з призначенням цих прав чи з порушенням прав інших громадян або прав державних і громадських організацій.

Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» передбачає, що метою приватизації державного житлового фонду є створення умов для здійснення права громадян на вільний вибір способу задоволення потреб у житлі, залучення громадян до участі в утриманні і збереженні існуючого житла та формування ринкових відносин. Відповідно до ч.ч.1,3 приватизація державного житлового фонду здійснюється уповноваженими на це органами, створеними місцевою державною адміністрацією, та органами місцевого

самоврядування, державними підприємствами, організаціями, установами, у повному господарському віданні або оперативному управлінні яких знаходиться державний житловий фонд. Передача квартир (будинків) у власність громадян здійснюється на підставі рішень відповідних органів приватизації, що приймаються не пізніше місяця з дня одержання заяви громадянина.

Закон України «Про приватизацію державного житлового фонду» і Положення про порядок передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян (далі Положення) встановлюють порядок передання квартир у приватну власність, згідно з яким наймач та члени його сім'ї повинні звернутися до органу приватизації з відповідною заявою, орган приватизації зобов'язаний у місячний термін із дня одержання заяви прийняти рішення про передання житла у власність, після чого оформити відповідне свідоцтво. Згідно з п. 17 Положення громадянин, який виявив бажання приватизувати займану ним і членами його сім'ї на умовах найму квартиру (будинок), жиле приміщення в гуртожитку, кімнату в комунальній квартирі, звертається в орган приватизації, де одержує бланк заяви та необхідну консультацію. Пунктом 18 Положення про порядок передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян передбачено список документів, які подає особа до органів приватизації. Громадяни, які проживають у гуртожитку, крім документів, визначених у цьому пункті, до заяви також додають: витяг з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про наявність у власності житла; копію договору найму жилого приміщення та/або копію договору оренди житла; форму первинної облікової документації №028/о "Консультаційний висновок спеціаліста" з відміткою про відсутність захворювання на туберкульоз.

Отже, виходячи з системного аналізу норм Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та Положення, суд дійшов висновку, що вказаними нормативно-правовими актами визначена певна процедура здійснення передачі квартир державного та комунального житлового фонду у власність громадян. Вказана процедура здійснюється лише визначеними на те органами і до числа уповноважених на це установ суд не належить, оскільки останній не наділений повноваженнями на прийняття рішення про приватизацію квартири (правовий висновок, викладений в постанові Верховного Суду від 22.07.2022 у справі №686/24506/20).

За змістом наведених вище нормативно-правових актів, якими врегульовано порядок приватизації державного житлового фонду, особа, яка бажає скористатись таким правом, звертається до відповідного органу із заявою, до якої додає необхідні документи, а цей орган приймає відповідне рішення, яке у випадку незгоди з ним заявника може бути предметом оскарження в суді.

Матеріали справи свідчать, що ОСОБА_1 та ОСОБА_2 звернулись до ліквідатора ДКЖЕП "Будівельник" із заявами від 21.05.2021, якими просили оформити передачу в приватну (спільну часткову) власність квартиру.

Як вбачається із заяв позивачів від 21.05.2021, до останніх додано:

- 1) копії документів, що посвідчують особу та підтверджують громадянство України;
- 2) документ, що підтверджує невикористання житлових чеків для приватизації державного житлового фонду;
- 3) зроблено примітку, що всі необхідні документи та їх копії будуть надані особисто на прийомі у назначений ліквідатором час.

Наведені обставини свідчать про те, що позивачі не надали ДКЖЕП "Будівельник" всього переліку документів, передбачених п. 18 Положення, зокрема копію ордера, технічного паспорту, копії довідок про присвоєння реєстраційного номера облікової картки платника податку громадянина тощо.

При цьому, апеляційний господарський суд не міг розцінити наявність примітки позивачів, що всі необхідні документи та їх копії будуть надані особисто на прийомі у

назначений ліквідатором час, як дотримання вимог п. 18 Положення про порядок передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян.

Таким чином, матеріали справи не містять належних та допустимих доказів про те, що позивачі зверталися до органу приватизації про передачу їм у власність спірної квартири із дотриманням вимог Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» та Положення про порядок передачі квартир (будинків), жилих приміщень у гуртожитках у власність громадян, а орган приватизації незаконно порушив їх право на приватизацію.

Отже, позивачами порушена процедура звернення до Державного комунально житлово-експлуатаційного підприємства "Будівельник" з метою приватизації спірної квартири.

Приймаючи до уваги вищевикладене, а також враховуючи те, що господарський суд не наділений повноваженнями на прийняття рішення про приватизацію квартири, правові підстави для задоволення позовних вимог про визнання за позивачами права власності на квартиру відсутні.

Крім того, судова колегія зауважила, що спори, що виникають при приватизації квартир (будинків) державного житлового фонду, хоча й вирішуються судом, однак належним способом захисту у разі порушення такого права є не визнання права власності на квартиру, а визнання безпідставною відмови органу приватизації передати у приватну власність квартиру з державного житлового фонду з покладенням обов'язку на останнього оформити приватизацію житлового приміщення. Аналогічного висновку дійшов Верховний Суд в постанові від 12.03.2020 у справі №483/731/19.

Задовольняючи позовні вимоги, суд першої інстанції безпідставно послався на положення ст. 392 Цивільного кодексу України, оскільки на підставі зазначеної норми позов про визнання права власності може подати лише власник майна, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності. Разом з тим, позивачі не є власниками спірного майна, а лише здійснюють володіння та користування останнім. Вказаним судовим рішенням не вирішується питання щодо можливості їх подальшого проживання у спірній квартирі.

5. Захист права комунальної власності територіальних громад

За змістом статті 327 ЦК України у комунальній власності є майно, у тому числі грошові кошти, яке належить територіальній громаді. Управління майном, що є у комунальній власності, здійснюють безпосередньо територіальна громада та утворені нею органи місцевого самоврядування.

Згідно з частиною 5 статті 60 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі виконують усі майнові операції, можуть передавати об'єкти права комунальної власності у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, укласти договори в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійні договори, здавати їх в оренду, продавати і купувати, використовувати як заставу, вирішувати питання їхнього відчуження, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об'єктів, що приватизуються та передаються у користування і оренду.

Справа № 917/1085/22. Полтавська міська рада звернулася з позовом до ПП «Карсад І» та ПП «Алмаз-Авто», в якому просила припинити право приватної власності ПП «Карсад І» на об'єкт нерухомого майна з дати ухвалення скасованого рішення Октябрського районного суду м. Полтави від 12.05.2015, тобто з 12.05.2015; визнати недійсним акт приймання-передачі нерухомого майна до статутного капіталу від 02.11.2020, підписаний між ОСОБА_1 та

директором ПП «Алмаз-Авто»; припинити право приватної власності ПП «Алмаз-Авто» на об'єкт нерухомого майна з дати державної реєстрації права власності, тобто з 03.11.2020.

Позовні вимоги обґрунтовано тим, що спірне майно розміщено на земельній ділянці, яка є комунальною власністю, та було незаконно зареєстровано за відповідачами як об'єкт нерухомості, що порушує права територіальної громади м. Полтави як власника землі.

Рішенням господарського суду Полтавської області від 16.02.2023 позов задоволено частково. Визнано недійсним акт приймання-передачі нерухомого майна до статутного капіталу, виданий 02.11.2020 в частині передачі до статутного капіталу ПП «Алмаз-Авто» нерухомого майна; припинено право приватної власності ПП «Алмаз-Авто» на цей об'єкт нерухомого майна. В іншій частині в позові відмовлено.

Суд першої інстанції, задовольняючи позовні вимоги про визнання недійсним акту приймання-передачі нерухомого майна до статутного капіталу від 02.11.2020 та припинення права приватної власності ПП «Алмаз-Авто» на спірний об'єкт нерухомого майна, виходив із їх обґрунтованості. Разом з цим, відмовляючи у задоволенні позовної вимоги про припинення права приватної власності за ПП «Карсад 1», суд першої інстанції дійшов висновку про відсутність правових підстав для задоволення цієї позовної вимоги, оскільки ПП «Карсад 1» станом на дату подання позовної заяви не було власником зазначеного майна.

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 05.03.2024 рішення місцевого господарського суду залишено без змін.

Суд апеляційної інстанції виходив з того, що місцевий господарський суд дійшов висновку, що оскільки ОСОБА_1 не був власником спірного майна, у тому числі і на момент укладення Акту приймання-передачі майна від 02.11.2020, відтак не мав правових підстав для його передачі до статутного капіталу ПП "Алмаз-авто". Зазначене є підставою для визнання акта приймання-передачі від 02.11.2020 недійсним, з чим погодилася колегія суддів апеляційної інстанції. Так, за актом приймання-передачі нерухомого майна до статутного капіталу, виданого 02.11.2020, засновник ПП "Алмаз-авто" ОСОБА_1 передав, а ПП "Алмаз-авто", в особі директора, прийняв в якості внеску частки засновника (ПП "Алмаз-авто") до статутного капіталу підприємства ПП "Алмаз-авто", спірне нерухоме майно.

Позивач звертався з такими ж вимогами з позовом до Октябрського районного суду. Проте, ухвалою від 18.08.2021 у справі № 554/11058/20 Октябрський районний суд закрит провадження у справі за вимогами про визнання недійсним Акту приймання-передачі нерухомого майна до статутного капіталу, виданого 02.11.2020, з тих підстав, що ці вимоги не підлягають розгляду у цивільному судочинстві, а спір підлягає розгляду у господарських судах.

Колегія суддів врахувала правовий висновок Верховного Суду, викладений у постанові КГС ВС від 14.04.2021 у справі № 910/17459/20 про те, що коли суд загальної юрисдикції закрит провадження у справі за позовом, поданим до тих самих відповідачів, про той самий предмет та з тих самих підстав, що і в цій справі, то ця справа має бути розглянута за правилами господарського судочинства.

Відповідач посилався на те, що ухвалою Октябрського райсуду м. Полтави від 05.07.2021 накладено арешт на майно ПП "Автопаркінг плюс". Проте вказана ухвала не впливає на цей спір, оскільки вона стосується майна, належного ПП "Автопаркінг плюс", арешт накладено щодо майна за реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна 931325153240, номер запису про право власності 36644001. Згідно з Інформацією від 02.09.2022 з Державного реєстру прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру Іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна з реєстраційним номером об'єкта нерухомого майна: 931210953240, відсутні відомості про власника ПП "Автопаркінг плюс" та про номер запису власності: 36644001.

Таким чином, відповідач не довів, що вказаний арешт стосується саме майна, яке є предметом цього спору.

Посилання відповідача на те, що на момент укладення договору купівлі-продажу було чинним рішення Ожтбрьського райсуду від 12.05.2015 по справі № 554/5366/15-ц, колегія суддів відхилила, оскільки постановою Полтавського апеляційного суду від 17.01.2022 у справі № 554/5366/15-ц було скасовано рішення Ожтбрьського районного суду м. Полтави від 12.05.2015. А якщо судовий акт скасовано, то він не породжує жодних правових наслідків з моменту його ухвалення (правова позиція викладена, зокрема, у постанові Верховного Суду від 06.11.2019 у справі №643/9788/13-ц).

Посилання відповідача на те, що у судовому порядку не було визнано недійсним договір купівлі-продажу спірного майна, укладеного з ОСОБА_1, та не припинено право власності попереднього власника, суд відхилив, оскільки судом встановлено факт відсутності підстав для набуття права власності першим набувачем, а вимога на захист цивільного права має відповідати змісту порушеного права та характеру правопорушення, забезпечити поновлення порушеного права. Крім того, згідно з Інформацією від 02.09.2022 з Державного реєстру прав на нерухоме майно) 03.11.2020 припинено право власності ОСОБА_1 на вказаний об'єкт.

Надаючи оцінку акту приймання приймання-передачі нерухомого майна до статутного капіталу ПП "Алмаз-авто" від 02.11.2020, суд дійшов висновку про те, що Акт приймання-передачі майна до статутного капіталу від 02.1.2020 є правочином, який підтверджує волевиявлення сторін, має юридичні наслідки - набуття та припинення права власності на нерухоме майно, а також став підставою для державної реєстрації права власності у зв'язку із передачею майна у власність юридичної особи як внесок до статутного капіталу. Такий двосторонній акт у цих правовідносинах свідчить про погоджену дію шляхом волевиявлення обох сторін цього двостороннього правочину на набуття певних цивільних прав та обов'язків. Оскарження правочину, оформленого актом (у розумінні ст. 202 ЦК України) в цьому випадку є належним способом захисту цивільних прав та обов'язків в розумінні ст. 16 ЦК України, ст. 20 ГК України. Відповідна правова позиція викладена, зокрема, Верховним Судом у постанові від 25.02.2020 у справі № 915/1299/18.

Постановою Полтавського апеляційного суду від 17.01.2022 у справі № 554/5366/15-ц було скасовано рішення Ожтбрьського районного суду м. Полтава від 12.05.2015 та ухвалу Ожтбрьського районного суду м. Полтава від 04.12.2018 - тобто акти, на підставі яких було проведено державну реєстрацію права власності ПП "Карсад 1" на спірний об'єкт нерухомого майна. Отже, ОСОБА_1 не був власником спірного майна, у тому числі і на момент укладення Акту приймання-передачі майна від 02.11.2020, відтак не мав правових підстав для його передачі до статутного капіталу Приватного підприємства "Алмаз-авто". Зазначене є підставою для визнання Акту приймання-передачі нерухомого майна до статутного капіталу Приватного підприємства "Алмаз-авто" від 02.11.2020 недійсним в частині передачі об'єкта нерухомого майна.

Позовні вимоги частині припинення права приватної власності ПП "Алмаз-авто" на спірне майно підлягають задоволенню з огляду на таке.

Ст. 231 ЦК України визнається непорушність прав власності. Ч. 2 цієї статті встановлено, що особа може бути позбавлена права власності або обмежена у його здійсненні лише у випадках і в порядку, встановлених законом. Перелік підстав припинення права власності наведено у ч.1 ст. 346 ЦК України і він не є вичерпним. Так, відповідно до частини другої цієї статті право власності може бути припинено в інших випадках, встановлених законом. Згідно із ч. 2 ст. 328 ЦК України право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не випливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом. Відповідно до ст. 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.

За змістом наведеної норми державна реєстрація прав не є підставою набуття права власності, а є лише засвідченням державою вже набутого особою права власності, що унеможлиблює ототожнення факту набуття права власності з фактом його державної реєстрації. При дослідженні судом обставин існування в особи права власності необхідним є перш за все встановлення підстави, на якій особа набула таке право, оскільки сама по собі державна реєстрація прав не є підставою виникнення права власності, такої підстави закон не передбачає. Подібний правовий висновок викладений у постанові Великої Палати Верховного Суду від 12.03.2019 у справі № 911/3594/17, а також у постановках Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 27.02.2018 у справі № 925/1121/17, від 17.04.2019 у справі № 916/675/15.

Відповідно до абзаців 1-3 частини третьої ст. 26 Закону "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" 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 пп. "а" п. 2 частини шостої ст. 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 пп. "а" п. 2 частини шостої ст. 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).

З огляду на те, що позовні вимоги в частині визнання недійсним акта приймання-передачі від 02.11.2020 стосовно передачі спірного майна задоволені судом, то позовні вимоги в частині припинення права приватної власності ПП "Алмаз-авто" на відповідне майно також підлягають задоволенню, оскільки право власності на таке майно ПП "Алмаз-авто" набуло на підставі недійсного акта приймання-передачі від 02.11.2020. Оскільки недійсний правочин не породжує жодних наслідків, то і право власності ПП "Алмаз-авто" підлягає припиненню судом як безпідставно набуте.

Виходячи з підстав та мети позову, яка полягає у поверненні майна з чужого незаконного володіння, належним способом захисту, тобто таким, за допомогою якого буде поновлено порушене право особи, є саме звернення позивача з віндикаційним позовом.

Справа № 905/1310/21. Житлово-будівельний кооператив № 20 "Горизонт" звернувся з позовом до Слов'янської міської ради та Слов'янської міської військово-цивільної адміністрації Краматорського району Донецької області про визнання права власності.

Позовні вимоги обґрунтовані незаконним прийняттям Слов'янською міською радою рішення від 14.09.2016 "Про прийняття в комунальну власність територіальної громади м. Слов'янська нежитлового вбудованого приміщення", згідно з яким прийнято в комунальну власність спірне приміщення та незаконним перебуванням останньої у спірному приміщенні.

Рішенням Господарського суду Донецької області від 31.07.2023 позов задоволено з огляду на те, що зі змісту рішення Слов'янської міської ради від 14.09.2016 №15-XV-7

вбачається, що право позивача як власника спірного приміщення не визнано Слов'янською міською радою, що свідчить про наявність підстав для застосування ч.1 ст.328 ЦК України.

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 27.11.2023 рішення місцевого господарського суду скасовано. Прийнято нове рішення, яким відмовлено в задоволенні позову.

Суд апеляційної інстанції виходив з того, що фактично мета позовної заяви ЖБК №20 "Горизонт" полягає у поверненні до власності кооперативу спірного нежитлового вбудованого приміщення.

Велика Палата Верховного Суду неодноразово звертала увагу на те, що застосування конкретного способу захисту цивільного права залежить як від змісту права чи інтересу, за захистом якого звернулася особа, так і від характеру його порушення, невизнання або оспорювання. Такі висновки сформульовані, зокрема, в постановках Великої Палати Верховного Суду від 05.06.2018 у справі № 338/180/17, від 11.09.2018 у справі № 905/1926/16, від 30.01.2019 у справі № 569/17272/15-ц, від 01.10.2019 у справі № 910/3907/18 та від 09.02.2021 у справі № 381/622/17, від 15.02.2023 у справі № 910/18214/19.

В рамках справи №905/1326/17 господарськими судами досліджувалась правова природа та особа власника нежитлового вбудованого приміщення, розташованого у житловому будинку. У ході розгляду справи судами було встановлено, що зі змісту висновку щодо реєстрації домоволодіння від 19.12.1992, який оформлений на підставі рішення виконавчого комітету Слов'янської міської ради народних депутатів №489/6 від 16.12.1992 вбачається, що на праві колективної власності за ЖБК №20 "Горизонт" зареєстровано весь будинок в цілому. До того ж, як свідчать матеріали справи, за зведено-оціночним актом форми №5 та оціночним актом форми №3 вартість будинку становить 305424 крб, до якої входить, зокрема, й вартість цокольного поверху. Тобто, така ж сама вартість, за якою вказаний будинок передано безкоштовно на баланс ЖБК №20 "Горизонт" згідно з авізо №242 від 12.07.1974. Довідкою №22 від 10.11.2016 ЖБК №20 "Горизонт" підтверджено, що станом на 03.03.1989 р. вступні та пайові внески членами вказаного кооперативу сплачено у повному обсязі на загальну суму 305424 крб.

Таким чином, матеріалами справи підтверджено будівництво всього житлового будинку виключно за рахунок внесків членів ЖБК №20 "Горизонт" та набуття права колективної власності на нього, з урахуванням всіх вбудованих приміщень, в тому числі цокольного поверху.

За змістом частини 2 ст. 10 Закону України "Про приватизацію державного житлового фонду" допоміжні приміщення (кладовки, сараї і т. ін.) передаються у власність квартиронаймачів безоплатно і окремо приватизації не підлягають, а тому визначальним для правильного вирішення такого спору є з'ясування та визначення правового статусу спірних приміщень у багатоквартирному будинку, а саме встановлення, чи належать усі спірні приміщення до числа допоміжних, чи є нежитловими приміщеннями в структурі житлового будинку, з урахуванням характеристик таких приміщень. У ст. 1 Закону України "Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку" зазначено, що допоміжні приміщення багатоквартирного будинку - це приміщення, призначені для забезпечення експлуатації будинку та побутового обслуговування мешканців будинку (сходові клітини, вестибюлі, перехідні шлюзи, позаквартирні коридори, колясочні, кладові, сміттекамери, горища, підвали, шахти і машинні відділення ліфтів, вентиляційні камери та інші технічні приміщення). Нежиле приміщення - це приміщення, яке належить до житлового комплексу, але не відноситься до житлового фонду і є самостійним об'єктом цивільно-правових відносин.

Відповідно до висновків, викладених у постановках Верховного Суду від 18.07.2018 у справі № 916/2069/17, від 22.11.2018 у справі № 904/1040/18, від 15.05.2019 у справі № 906/1169/17, допоміжними приміщеннями є всі без винятку приміщення багатоквартирного житлового будинку, незалежно від наявності або відсутності в них того чи іншого обладнання,

комунікацій, адже їх призначенням є обслуговування не лише будинку, а й власників квартир, підвищення життєвого комфорту і наявність різних способів задоволення їх побутових потреб, пов'язаних із життєзабезпеченням. І лише приміщення, що з самого початку будувалися як такі, використання яких мало інше призначення (магазини, перукарні, офіси, поштові відділення тощо), залишаються тими, що не підпадають під правовий режим допоміжних приміщень.

Верховним Судом у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у постанові від 31.08.2021 у справі №905/1326/17 зроблено висновок, що не зважаючи на те, що у цій справі спірні приміщення будувалися як нежитлові, будівництво будинку в цілому здійснювалося за рахунок коштів членів кооперативу, який (кооператив) і отримав право власності на увесь житловий будинок з вбудованими спірними нежитловими приміщеннями. Тобто, господарським судом у рамках справи № 905/1326/17 встановлено, що спірне приміщення, будучи складовою частиною житлового будинку, належить на праві власності саме Житлово-будівельному кооперативу №20 "Горизонт".

За змістом ч. 4 ст. 75 ГПК України обставини, встановлені рішенням суду у господарській, цивільній або адміністративній справі, що набрало законної сили, не доказуються при розгляді іншої справи, у якій беруть участь ті самі особи або особа, стосовно якої встановлено ці обставини, якщо інше не встановлено законом.

Оскільки спірне приміщення, будучи складовою частиною житлового будинку, як допоміжне приміщення, належить на праві власності саме Житлово-будівельному кооперативу №20 "Горизонт", та не підлягає окремому визнанню права власності за даним кооперативом. Отже, ЖБК №20 "Горизонт" є власником спірного приміщення виходячи з положень законодавства, що унеможлиблює прийняття судового рішення щодо визнання окремого права власності за кооперативом на відповідне нерухоме майно.

Необхідність задоволення позовних вимог обґрунтована стороною обставиною необхідності повернення до власності кооперативу спірного нежитлового вбудованого приміщення.

Згідно з частиною першою ст. 387 Цивільного кодексу України власник має право витребувати своє майно від особи, яка заволоділа ним незаконно, без відповідної правової підстави. Витребування власником свого майна із чужого незаконного володіння здійснюється шляхом подання до суду віндикаційного позову. Позивачем у віндикаційному позові може бути власник майна, а відповідачем - особа, яка незаконно володіє майном, тобто заволоділа ним без достатньої правової підстави. Віндикація - це передбачений законом основний речово-правовий спосіб захисту цивільних прав та інтересів власника майна чи особи, що має речове право на майно (титульного володільця), який полягає у відновленні становища, що існувало до порушення, шляхом повернення об'єкта права власності у володіння власника (титульного володільця), з метою відновлення права використання власником усього комплексу його правомочностей. Однією з ключових умов звернення з віндикаційним позовом є відсутність між позивачем і відповідачем договірних відносин, оскільки у такому випадку здійснюється захист порушеного права власності за допомогою зобов'язально-правових способів. Окрім того, особливістю віндикаційного позову є відсутність спору з приводу належності позивачеві майна (майнових прав) на праві власності чи іншому титулі. За наявності відповідного спору право позивача не може бути захищено шляхом задоволення віндикаційного позову. Така правова позиція викладена Верховним Судом у постановках від 20.06.2023 у справі № 911/3730/16(911/197/21), від 08.04.2021 у справі 10/2180, від 10.06.2020 у справі № 04/5026/803/2012.

Виходячи з підстав та мети позову, яка полягає у поверненні майна з чужого незаконного володіння, належним способом захисту, тобто таким, за допомогою якого буде поновлено порушене право особи, є саме звернення позивача з віндикаційним позовом.

Обрання позивачем неналежного способу захисту своїх прав є самостійною підставою для відмови в позові (п. 52 постанови Великої Палати Верховного Суду від 02.02.2021 у справі № 925/642/19, п. 99 постанови Великої Палати Верховного Суду від 06.04.2021 у справі №910/10011/19, постанова Верховного Суду від 30.08.2022 у справі № 920/750/20 тощо).

Однак місцевий господарський суд при ухваленні оскаржуваного рішення не надав належної правової оцінки заявленому позивачем способу захисту своїх прав та необґрунтовано визнав цей спосіб захисту належним, що призвело до неправильного вирішення спору.

За таких обставин, позовні вимоги не підлягають задоволенню з підстав обрання позивачем неналежного способу захисту.