



Верховний
Суд

Розгляд спорів щодо захисту права власності: актуальні питання та практика їх вирішення

Юрій Чумак,
суддя Касаційного господарського суду у складі
Верховного Суду,
кандидат юридичних наук

Національна школа суддів України
Підготовка для підтримання кваліфікації
суддів місцевих господарських судів
26 лютого 2025 року

ВИКЛЮЧНА ПІДСУДНІСТЬ

Постанова ВП ВС від 07.07.2020 у справі № 910/10647/18

Положення статті 30 ГПК України встановлюють правила виключної підсудності господарських спорів.

Так, відповідно до частини третьої статті 30 ГПК України спори, що виникають з приводу нерухомого майна, розглядаються господарським судом за місцезнаходженням майна або основної його частини. Якщо пов'язані між собою позовні вимоги пред'явлені одночасно щодо декількох об'єктів нерухомого майна, спір розглядається за місцезнаходженням об'єкта, вартість якого є найвищою.

Нерухоме майно є особливим об'єктом права власності, оскільки наділене специфічними рисами - сталий зв'язок із землею, особлива цінність, неможливість переміщення без знецінення та зміни її призначення.

На час звернення позивача з позовом у цій справі змінено положення ГПК України щодо правил визначення виключної підсудності спорів. У частині третій статті 16 ГПК України в попередній редакції йшлося про виключну підсудність господарським судам справ у спорах про право власності на майно або про витребування майна з чужого незаконного володіння чи про усунення перешкод у користуванні майном. Натомість у частині третій статті 30 ГПК України в чинній редакції йдеться про виключну підсудність справ у спорах, що виникають з приводу нерухомого майна, тобто, перелік спорів цієї категорії розширено.

Отже, виключна підсудність застосовується до тих позовів, вимоги за якими стосуються нерухомого майна як безпосередньо, так і опосередковано, а спір може стосуватися як правового режиму нерухомого майна, так і інших прав та обов'язків, що пов'язані із нерухомим майном.

ПІДСУДНІСТЬ СПОРУ ЗА ПОЗОВОМ ІНОЗЕМНОЇ КОМПАНІЇ

Постанова КГС ВС від 18.09.2024 у справі № 916/5631/23

Підстави визначення підсудності справ судам України встановлені в статті 76 Закону України «Про міжнародне приватне право», за якою суди розглядають будь-які справи з іноземним елементом у випадку, зокрема якщо дія або подія, що стала підставою для подання позову, мала місце на території України (пункт 7 частини 1).

Позивач у справі є іноземною юридичною особою, яка звернулась з позовом до місцевого господарського суду з метою захисту свого права власності на спірне судно, яке не має реєстрації у жодній з країн світу. Порушення ж свого права Компанія вбачає в безпідставному накладенні органами примусового виконання судових рішень України арештів на її власність з метою реалізації в Україні у межах виконавчих проваджень, які відкриті та здійснюються також на території України. Правовою підставою позову Компанія визначає частину 1 статті 59 Закону України «Про виконавче провадження».

За положеннями ст. 366 ГПК України, п. 7 ч. 1 ст. 76 Закону України «Про міжнародне приватне право», враховуючи, що законодавство України відносить морське судно до рухомої речі, на яку законом може бути поширений режим нерухомої речі (ч. 1 ст. 181 ЦК України), ця справа підсудна господарським судам України за тим критерієм, що події, які стали підставою для подання позову (накладення арештів на спірне судно та його реалізація у межах виконавчих проваджень), відбулися на території України.

ЮРИСДИКЦІЯ

Постанова КГС ВС від 21.01.2021 у справі № 925/1222/19

Спiр про скасування рiшення про державну реєстрацiю речового права на нерухоме майно має розглядатись як спiр, пов'язаний з порушенням цивiльних прав позивача на нерухоме майно iншою особою, за якою зареєстроване аналогiчне право щодо того ж нерухомого майна. Належним відповідачем у такому спорi є особа, речове право на майно якої оспорується та щодо якої здiйснено запис у Державному реєстрi речових прав на нерухоме майно. Участь у такому спорi реєстратора як співвідповідача (якщо позивач вважає його винним у порушеннi своїх прав) не змiнює приватноправового характеру спору.

Спiр про скасування рiшення та/або запису про державну реєстрацiю речового права на нерухоме майно за iншою особою є цивiльно-правовим та залежно від суб'єктного складу має бути вирiшений за правилами цивiльного або господарського судочинства (*постанова ВП ВС від 04.12.2019 у справі №823/588/16*).

Постанова ОП КГС ВС від 16.02.2024 у справі № 910/10009/22

При передачі цієї справи на розгляд суддів ОП КГС ВС порушено питання про застосування положень п. 6 ч. 1 ст. 20 ГПК України, які визначають **предметну юрисдикцію спору щодо права власності чи іншого речового права на майно тощо та винятки з відповідного правила**. Тобто у цій справі порушено питання предметної юрисдикції спору.

У зв'язку з цим ОП КГС ВС звернулася до правил розмежування спорів між адміністративною та господарською судовою юрисдикцією за предметом, змістом та характером спірних правовідносин.

Враховуючи, зокрема, положення п. 8 ч. 1 ст. 19, ч. 1, 2 ст. 267 КАС України, ОП КГС ВС зазначила, що законодавець визначив юрисдикцію адміністративних судів з розгляду справ про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності (ст. 350, 351 ЦК України).

Проте вирішення спорів щодо реквізиції майна, що вже відбулась (припинення права власності на момент звернення до суду вже сталося), згідно з чинним законодавством до адміністративного судочинства не віднесено.

Постанова ОП КГС ВС від 16.02.2024 у справі № 910/10009/22

Якщо порушенням своїх прав особа вважає наслідки, спричинені рішенням, дією чи бездіяльністю суб'єкта владних повноважень, які вона вважає неправомірними, і ці наслідки призвели до виникнення, зміни чи припинення цивільних прав чи обов'язків, то такі відносини мають майновий характер або пов'язаний з реалізацією особою її майнових чи особистих немайнових інтересів. Тому визнання незаконними (протиправними) таких рішень суб'єкта владних повноважень є способом захисту цивільних прав та інтересів відповідно до п. 10 ст. 16 ЦК України.

Отже, незважаючи на суб'єктний склад учасників цього спору, з огляду на предмет спору – наказ та акт щодо примусового відчуження / вилучення транспортних засобів позивача, а також підстави для його виникнення, спір між сторонами у цій справі стосується майнових прав позивача (їх захисту та відновлення) і має приватноправовий характер.

ОП КГС ВС зазначив, що спірні правовідносини виникли внаслідок прийняття та реалізації рішення про примусове відчуження майна, яке порушує, на думку позивача, його права, у нього виникла необхідність захисту свого цивільного права, у зв'язку з чим він як юридична особа правомірно звернувся до суду із позовом в порядку господарського судочинства.

ВОЛОДІННЯ.
ПРАВО ВОЛОДІННЯ.
ПРИНЦИП РЕЄСТРАЦІЙНОГО
ПІДТВЕРДЖЕННЯ ВОЛОДІННЯ
НЕРУХОМИМ МАЙНОМ

Постанова ВП ВС від 04.07.18 у справі № 653/1096/16-ц

Цивільне законодавство розрізняє право володіння як складову повноважень власника, як різновид речових прав на чуже майно та як право, що виникає на договірних засадах, тобто договірне володіння.

Для володіння **рухомим** майном важливо встановити факт фізичного утримання речі.

Володіння **нерухомим** майном може бути підтверджене фактом державної реєстрації права власності на це майно у встановленому законом порядку.

Постанова ВП ВС від 26.01.2021 у справі № 522/1528/15-ц

Наявність у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відомостей про право іпотеки чи іншого речового права створює **презумпцію належності права особі, яка ним володіє внаслідок державної реєстрації.**

Постанова ВП ВС від 14.11.2018 у справі № 183/1617/16

Метою в'индикаційного позову є забезпечення введення власника у володіння майном, якого він був незаконно позбавлений.

У випадку позбавлення власника володіння нерухомим майном означене введення полягає у внесенні запису про державну реєстрацію за власником права власності на нерухоме майно (*принцип реєстраційного підтвердження володіння нерухомістю*).

Постанова ВП ВС від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц

Володіння як фактичний стан слід відрізнити від права володіння. Зокрема, права володіння, користування та розпорядження майном належать власнику майна, незалежно від того, є він фактичним володільцем чи ні.

Володіння нерухомим майном може бути правомірним або неправомірним (законним або незаконним). Натомість право володіння, якщо воно існує, неправомірним (незаконним) бути не може.

Тому власник не втрачає права володіння нерухомим майном у зв'язку з державною реєстрацією права власності за іншою особою, якщо остання не набула права власності.

ВИЗНАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

Постанова ВП ВС від 14.12.2021 у справі № 344/16879/15-ц

Визнання права як універсальний спосіб захисту абсолютних та виключних прав і охоронюваних законом інтересів передбачене у статті 16 ЦК України.

У статті 392 ЦК України вказано, що 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.

Зі змісту статті 392 ЦК України вбачається, що вона містить дві диспозиції, за яких власник майна може звернутися з позовом про визнання права власності: **1)** якщо таке право оспорується або не визнається іншою особою; **2)** у разі втрати власником документа, який засвідчує право власності.

Суб`єктом вимог про визнання права власності може будь-яка особа, яка вважає себе власником певного майна, однак не може належним чином реалізувати свої правомочності у зв`язку з наявністю щодо цього права сумнівів у третіх осіб або претензіями третіх осіб чи необхідністю отримати правовстановлюючі документи.

Позов про визнання права власності на майно подається власником тоді, коли в інших осіб виникають сумніви щодо належності йому цього майна, коли створюється неможливість реалізації позивачем свого права власності через наявність таких сумнівів чи внаслідок втрати правовстановлюючих документів.

Постанова ВП ВС від 13.07.2022 у справі № 645/6151/15-ц

Позивачем у позові про визнання права власності може бути будь-який учасник цивільних відносин, який вважає себе власником певного майна, однак не може належним чином реалізувати свої правомочності у зв'язку з наявністю щодо цього права сумнівів або претензій з боку третіх осіб.

Відповідачем у позові про визнання права власності виступає будь-яка особа, яка сумнівається в належності майна позивачеві, або не визнає за ним права здійснювати правомочності володіння, користування і розпорядження таким майном, або має власний інтерес у межах існуючих правовідносин.

Постанова ВП ВС від 14.12.2021 у справі № 344/16879/15-ц

Визнання права власності є ефективним і належним способом захисту прав сторони - покупця, який за договором купівлі-продажу **майнових прав** повністю сплатив узгоджену в договорі грошову суму, проте не може реалізувати свої права внаслідок недобросовісної поведінки продавця після введення будинку в експлуатацію, який не визнає права покупця на цю збудовану квартиру.

Велика Палата Верховного Суду виснувала, що положення статті 392 ЦК України підлягають застосуванню до правовідносин, що виникли між особою, яка відчужила майнові права на квартиру в багатоквартирній новобудові (Сторона 1) та особою, яка такі права придбала (Сторона 2) у випадку, коли об'єкт будівництва (багатоквартирна новобудова) зданий в експлуатацію, проте Сторона 1 не виконує умови зазначеного договору з передачі Стороні 2 усіх необхідних документів для оформлення права власності на квартиру, вартість якої Сторона 2 сплатила в повному обсязі, та не визнає права Сторони 2 на цю збудовану квартиру.

Постанова ВП ВС від 14.12.2021 у справі № 344/16879/15-ц

Способи захисту права, обрані позивачем та застосовані судом, повинні найбільш ефективно поновлювати порушені права, а специфіка інвестування в об'єкти будівництва та визначення новоствореного майна як об'єкта захисту права, відмінного від майнових прав на етапі укладення договорів про інвестування в будівництво, які мають різні назви, повинні тлумачитися на користь тієї особи, права якої порушено.

Практика визнання права власності на об'єкти нерухомості, розміщені у введених в експлуатацію будинках та спорудах, з огляду на відсутність у позивачів можливості оформити право власності в позасудовому порядку як ефективного способу захисту порушених прав підтримується й Великою Палатою Верховного Суду в постановках від 27 лютого 2019 року у справі № 761/32696/13-ц, від 03 квітня 2019 року у справі № 1609/6643/12, від 15 травня 2019 року у справі № 522/102/13-ц, від 29 травня 2019 року у справі № 1609/6645/12, від 26 червня 2019 року у справі № 761/3428/15-ц.

Отже, у випадку оспорювання чи невизнання за інвестором, який виконав умови договору інвестування, первісного права власності на новостворений об'єкт інвестування, введений в експлуатацію, ефективним способом захисту такого права є визнання права власності на підставі статті 392 ЦК України.

Віндикація у вказаній ситуації не буде належним способом захисту порушених, невизнаних чи оспорюваних прав, оскільки за змістом статей 387, 388 ЦК України позов про витребування майна пред'являється власником до володільця спірного майна.

Постанова ВП ВС від 14.09.2021 у справі № 359/5719/17

Інвестор після виконання ним фінансових зобов'язань за укладеними договорами купівлі-продажу цінних паперів та резервування об'єкта нерухомості (чи аналогічними правочинами, що підтверджують здійснення інвестування) отримує документи, які підтверджують реальність такого правочину та встановлюють для нього його особисті майнові права на конкретний об'єкт нерухомого майна. **Для отримання права власності на такий об'єкт нерухомості інвестор має трансформувати свої майнові права у власність шляхом державної реєстрації речових прав на цей об'єкт нерухомості, але виконати це можна лише за умов завершення будівництва новоствореного об'єкта нерухомості відповідно вимог чинного законодавства та прийняття такого нерухомого майна до експлуатації (статті 328, 331 ЦК України).**

Отже саме інвестор є особою, яка первісно набуває право власності на об'єкт нерухомого майна, що споруджений за його кошти.

Разом з тим у разі вчинення самочинного будівництва об'єкту нерухомого майна інвестор, рівно як і забудовник, **не набуває** права власності на об'єкт самочинного будівництва (стаття 376 ЦК України).

Інвестор наділений правами, тотожними правам власника нерухомого майна, пов'язаними зі створенням об'єкту нерухомого майна, а тому в разі порушення його речових прав він має право на звернення до суду за їх захистом шляхом пред'явлення позову **про визнання за ним його майнових прав** та витребування своєї власності з незаконного володіння іншої особи (статті 392, 388 ЦК України). При цьому не вимагається визнання недійсними нікчемних правочинів, які спрямовані на незаконне заволодіння майном інвестора іншими особами (стаття 228 ЦК України).

Постанова КГС ВС від 22.05.2018 у справі № 923/1283/16 (1)

Згідно зі статтею 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.

Вирішуючи спір про визнання права власності на підставі статті 392 ЦК України слід враховувати, що за змістом вказаної статті судове рішення не породжує право власності, а лише підтверджує наявне у позивача право власності, набуте раніше на законних підставах, якщо відповідач не визнає, заперечує або оспорує його.

Отже, передумовами та матеріальними підставами для захисту права власності у судовому порядку, зокрема у визначений спосіб, є наявність підтвердженого належними доказами права власності особи щодо майна, право власності на яке оспорується або не визнається іншою особою, а також підтверджене належними доказами порушення (невизнання або оспорування) цього права на спірне майно.

Постанова КГС ВС від 22.05.2018 у справі № 923/1283/16 (2)

Звертаючись із вимогами **про визнання права власності** на спірне майно (підвальні приміщення) позивач як підставу набуття права власності на ці приміщення вказав на укладений між сторонами договір купівлі-продажу.

Згідно зі статтею 328 ЦК України право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом.

Між тим, судами не було встановлено обставин набуття позивачем права власності на спірні приміщення відповідно до статті 328 ЦК України за договором купівлі-продажу, оскільки спірні підвальні приміщення не увійшли до об'єкту продажу за цим договором, а посилання Позивача на помилкове невключення площ спірних підвальних приміщень до об'єкту продажу за цим договором обґрунтовано не взято апеляційним судом до уваги.

КГС ВС погодився із висновком апеляційного суду, що позивачем не доведено виникнення права власності на спірні підвальні приміщення, а відповідно не обґрунтовано та не доведено порушення його прав та інтересів, у зв'язку із чим Суд дійшов висновку **про відсутність у позивача матеріально-правових підстав заявляти про порушення права власності та відсутність підстав звертатись за захистом цього права, у тому числі шляхом його визнання.**

Суд також погодився із такими аргументами апеляційного суду для відмови у позові, що **відповідач**, з вимогами до якого звернувся Позивач, **не оспорує та не заперечує право власності Позивача на спірні підвальні приміщення**, тоді як норми статті 392 ЦК України вимагають доведення порушення відповідачем права власності (оспорювання або невизнання), за захистом якого звертається позивач. Між тим судами не було встановлено таких обставин з боку відповідача.

НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ЗА НАБУВАЛЬНОЮ ДАВНІСТЮ

Постанова КГС ВС від 02.08.2019 у справі № 915/962/18 (1)

Право власності за набувальною давністю можна набути виключно на майно, не вилучене із цивільного обороту, тобто об'єкт володіння має бути законним.

Аналізуючи поняття добросовісності заволодіння майном як підстави для набуття права власності за набувальною давністю відповідно до статті 344 ЦК, слід виходити 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.

Відтак йдеться про добросовісне, але неправомірне, в тому числі безтитульне, заволодіння майном особою, яка в подальшому претендуватиме на набуття цього майна у власність за набувальною давністю. Підставою добросовісного заволодіння майном не може бути, зокрема, будь-який договір, що опосередковує передання майна особі у володіння (володіння та користування), проте не у власність. Володіння майном за договором, що опосередковує передання майна особі у володіння (володіння та користування), проте не у власність, виключає можливість набуття майна у власність за набувальною давністю, адже у цьому разі володілець володіє майном не як власник.

Постанова КГС ВС від 02.08.2019 у справі № 915/962/18 (2)

Якщо володілець знає або повинен знати про неправомірність заволодіння чужим майном (у тому числі і про підстави для визнання договору про його відчуження недійсним), то, незважаючи на будь-який строк безперервного володіння чужим майном, він не може його задавнити, оскільки відсутня безумовна умова набуття права власності - добросовісність заволодіння майном.

Відповідна особа має добросовісно заволодіти саме чужим майном, тобто об'єкт давнісного володіння повинен мати власника або бути річчю безхазяйною (яка не має власника або власник якої невідомий). Нерухоме майно може стати предметом набуття за набувальною давністю якщо воно має такий правовий режим, тобто є об'єктом нерухомості, який прийнято в експлуатацію.

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 б з ним власник.

Постанова КГС ВС від 02.08.2019 у справі № 915/962/18 (3)

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 статті 344 ЦК); 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 статті 344 ЦК). Також не перериває набувальної давності здійснення володільцем фактичного розпорядження майном у вигляді передання його в тимчасове користування іншій особі.

Давнісне володіння має бути безперервним протягом певного строку, тобто бути тривалим. Тривалість володіння передбачає, що має спливати визначений у ЦК строк, що різниться залежно від речі (нерухомої чи рухомої), яка перебуває у володінні певної особи. Для нерухомого майна такий строк складає 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 вищевказаних умов у сукупності.

ПІДСТАВИ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

Постанова ВП ВС від 15.09.2020 у справі № 469/1044/17

Підставою набуття земельної ділянки у власність із земель державної чи комунальної власності є відповідне рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, а не державний акт на право власності на земельну ділянку. Такий акт лише посвідчував відповідне право та не мав самостійного юридичного значення.

Для вирішення питання про належність права власності на земельну ділянку та для повернення цієї ділянки власнику **визнання недійсним державного акта не є необхідним**. Така вимога не є ефективним способом захисту для усунення перешкод у користуванні та розпорядженні земельною ділянкою водного фонду.

Постанова КГС ВС від 27.06.2018 у справі № 925/797/17

Правовою підставою для звернення до суду позивач вважав порушення його законного права та інтересу видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно.

Видача свідоцтва про право власності передбачена Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 № 868, що визначає процедуру проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, перелік документів, необхідних для її проведення, права та обов'язки суб'єктів у сфері державної реєстрації прав, а також процедуру взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, у пункті 24 якого встановлено, що у випадках, установлених законом, державний реєстратор органу державної реєстрації прав після прийняття рішення про державну реєстрацію права власності, відкриття відповідного розділу Державного реєстру прав та/або внесення записів до зазначеного Реєстру формує свідоцтво про право власності на нерухоме майно .

Суть державної реєстрації прав – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, які вже мали місце на підставі рішень відповідних органів, договорів чи інших правовстановлюючих документів, шляхом внесення відповідних записів до Державного реєстру прав, а не безпосереднє створення таких фактів зазначеними записами.

Отже, свідоцтво про право власності є лише документом, яким оформлюється відповідне право, але не є правочином, на підставі якого це право виникає, змінюється чи припиняється, тобто, оскаржуване свідоцтво про право власності не породжує виникнення у відповідача відповідного права, а тільки фіксує факт його наявності.

Постанова ВП ВС від 07.04.2020 у справі № 916/2791/13

Стаття 2 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" передбачає, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – це 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. Із офіційним визнанням державою права власності пов'язується можливість матеріального об'єкта (майна) перебувати в цивільному обороті та судового захисту права власності на нього.

Отже, законодавець визначив, що до інших правових наслідків, окрім офіційного визнання і підтвердження державою відповідних юридичних фактів, встановлюючи презумпцію правильності зареєстрованих відомостей з реєстру для третіх осіб, застосування норм Закону "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" не призводить. Державна реєстрація права власності на нерухоме майно є одним з юридичних фактів у юридичному складі, необхідному для виникнення права власності, а **самостійного значення щодо підстав виникнення права власності не має.**

Таким чином, державна реєстрація визначає лише момент, після якого виникає право власності, за наявності інших юридичних фактів, передбачених законом як необхідних для виникнення права власності.

При цьому формулювання положень статті 376 ЦК України виключають можливість існування інших способів легітимізації самочинного будівництва та набуття права власності на таке нерухоме майно, ніж ті, що встановлені цією статтею.

Тож реєстрація права власності на самочинне будівництво за особою, що здійснила самочинне будівництво, у силу наведених вище положень законодавства та приписів частини 2 статті 376 ЦК України не змінює правовий режим такого будівництва як самочинного з метою застосування, зокрема, положень частини 4 цієї статті.

САМОЧИННЕ БУДІВНИЦТВО. ЗАХИСТ ПРАВ ВЛАСНИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Постанова ВП ВС від 15.11.2023 у справі № 916/1174/22 (1)

Знаходження на земельній ділянці одного власника об'єкта нерухомості (будівлі, споруди) іншого власника істотно обмежує права власника землі, при цьому таке обмеження є безстроковим. Так, власник землі в цьому разі не може використовувати її ані для власної забудови ані іншим чином і не може здати цю землю в оренду будь-кому, окрім власника будівлі чи споруди. **Тому державна реєстрація будівлі споруди на чужій земельній ділянці є фактично і реєстрацією обмеження права власника землі** (пункт 84 постанови Великої Палати Верховного Суду від 19.05.2020 у справі № 916/1608/18).

Самочинне будівництво нерухомого майна особою, яка не є власником земельної ділянки, слід розглядати як порушення прав власника відповідної земельної ділянки.

Постанова ВП ВС від 15.11.2023 у справі № 916/1174/22 (2)

Сам по собі факт державної реєстрації права власності на самочинно побудовану будівлю, споруду, не слід розглядати як окреме відносно факту самочинного будівництва порушення прав власника земельної ділянки.

Здійснення самочинного будівництва порушує права власника земельної ділянки, у тому числі у разі відсутності державної реєстрації права власності на самочинно побудоване нерухоме майно за відповідною особою. Факт самочинного будівництва змушує власника земельної ділянки діяти з урахуванням того, що на відповідній земельній ділянці наявні певні об'єкти нерухомості - що обмежує можливості як користування так і розпорядження земельною ділянкою (п.90).

Права власника земельної ділянки порушуються в результаті факту самочинного будівництва, а не державної реєстрації права власності на самочинно побудоване майно. Державна реєстрація права власності на самочинно побудовану будівлю, споруду поза встановленим статтею 376 ЦК України порядком за особою, яка таке будівництво здійснила, лише додає до вже існуючих фактичних обмежень (які з'явилися безпосередньо з факту самочинного будівництва) власника земельної ділянки в реалізації свого права власності додаткові юридичні обмеження (п.92).

Постанова ВП ВС від 15.11.2023 у справі № 916/1174/22 (3)

Якщо нерухоме майно є самочинним будівництвом, реєстрація права власності на самочинно побудоване нерухоме майно у будь-який інший спосіб, окрім визначеного статтею 376 ЦК України (тобто на підставі судового рішення про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно за особою, яка його побудувала, або за власником земельної ділянки), є такою, що не відповідає вимогам цієї статті. Можливість настання інших правових наслідків, ніж передбачені статтею 376 ЦК України, як у випадку самочинного будівництва, здійсненого власником земельної ділянки, так і у випадку самочинного будівництва, здійсненого іншою особою на чужій земельній ділянці, виключається.

За обставин, коли право власності на самочинно побудоване нерухоме майно зареєстровано за певною особою без дотримання визначеного статтею 376 ЦК України порядку, задоволення вимоги про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності на таке майно, або вимоги про скасування державної реєстрації прав, або вимоги про припинення права власності тощо у встановленому законом порядку не вирішить юридичну долю самочинно побудованого майна та не призведе до відновлення стану єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна.

Належними вимогами, які може заявити особа власник земельної ділянки, на якій здійснено (здійснюється) самочинне будівництво, для захисту прав користування та розпорядження такою земельною ділянкою, є вимога про знесення самочинно побудованого нерухомого майна або вимога про визнання права власності на самочинно побудоване майно.

Постанова ВП ВС від 18.09.2024 у справі № 914/1785/22

Якщо нежитлові приміщення є тимчасовими спорудами, які не відносяться до нерухомого майна, збудовані на земельній ділянці комунальної власності, що використовується власником цих приміщень без установлених законом підстав, ефективним способом захисту порушеного права власника земельної ділянки є негативний позов (ст. 391 ЦК України), зокрема шляхом скасування державної реєстрації права приватної власності на такі приміщення та зобов'язання звільнити самовільно зайняті земельні ділянки у спосіб демонтажу нежитлових приміщень.

Рішення суду щодо демонтажу зазначених нежитлових приміщень має бути виконуваним не лише в добровільному порядку, але й шляхом вжиття виконавцем заходів примусового виконання (без участі відповідача, але його коштом) у разі його невиконання відповідачем у добровільному порядку та/або вчинення перешкод у його виконанні.

РОЗМЕЖУВАННЯ ВІНДИКАЦІЙНОГО ТА НЕГАТОРНОГО ПОЗОВІВ

Постанова ВП ВС від 18.12.2019 у справі № 522/1029/18

Неможливим є одночасне пред'явлення позову про витребування майна із чужого незаконного володіння (*оскільки віндикація – це позов неволодіючого власника про витребування майна від володіючого не власника*) і про усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження своїм майном (*оскільки негаторний позов – це позов про захист права власності від порушень, не пов'язаних із позбавленням володіння*).

Отже, віндикаційний і негаторний позови є взаємовиключними. При цьому одна з умов застосування як віндикаційного, так і негаторного позову – відсутність між позивачем і відповідачем договірних відносин, оскільки в такому разі здійснюється захист порушеного права власності за допомогою зобов'язально-правових способів.

Постанова ВП ВС від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц

Визначальним критерієм для розмежування **віндикаційного** та **негаторного** позовів є відсутність або наявність у позивача володіння майном;

відсутність або наявність в особи володіння нерухомим майном визначається виходячи з принципу реєстраційного підтвердження володіння;

особа, до якої перейшло право власності на об'єкт нерухомості, набуває щодо нього всі правоможності власника, включаючи право володіння.

Постанова ВП ВС від 18.01.2023 у справі № 488/2807/17

Не можна розглядати як єдиний позов вимогу витребувати спірну земельну ділянку шляхом знесення об'єкта нерухомості, оскільки в такій вимозі поєднані одночасно два способи захисту (**віндикаційний і негативний позови**), спрямовані на усунення різних за змістом порушень права власності.

Власник земельної ділянки може просити про захист права володіння шляхом витребування такої ділянки з володіння кінцевого набувача, що є підставою не для знесення спорудженого на ній об'єкта нерухомості, а для внесення запису (відомостей) про право власності на спірну земельну ділянку до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Після того власник може ставити питання про захист прав від порушень, які не пов'язані з позбавленням його володіння спірною земельною ділянкою, зокрема, шляхом знесення спорудженого на ній об'єкта нерухомості.

У разі поєднання в одній вимозі віндикаційного та негативного позовів суд має визначити, яку мету переслідує позивач, і застосувати належні норми права, зокрема, задовольняючи такий позов частково.

ЗАХИСТ ПРАВА ВЛАСНОСТІ. ВИТРЕБУВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА З ЧУЖОГО НЕЗАКОННОГО ВОЛОДІННЯ

Постанова ВП ВС від 14.11.2018 у справі № 183/1617/16

Метою віндикаційного позову є забезпечення введення власника у володіння майном, якого він був незаконно позбавлений. У випадку позбавлення власника володіння нерухомим майном означене введення полягає у внесенні запису про державну реєстрацію за власником права власності на нерухоме майно (див. принцип реєстраційного підтвердження володіння нерухомістю у пункті 89 постанови Великої Палати Верховного Суду від 4 липня 2018 року у справі № 653/1096/16-ц).

Однією з підстав державної реєстрації права власності на нерухоме майно є рішення суду, яке набрало законної сили, щодо права власності на це майно (пункт 9 частини першої статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Рішення суду про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння є таким рішенням і передбачає внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

У разі задоволення позовної вимоги про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння суд витребує таке майно на користь позивача, а не зобов'язує відповідача повернути це майно власникові.

Таке рішення суду є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запису про державну реєстрацію за позивачем права власності на нерухоме майно, зареєстроване у цьому реєстрі за відповідачем.

Постанова ВП ВС від 14.11.2018 у справі № 183/1617/16

Можливість власника реалізувати його право витребувати майно від добросовісного набувача згідно зі статтею 388 ЦК України залежить від того, на якій підставі добросовісний набувач набув це майно у власність, а у разі набуття його за оплатним договором - також від того, як саме майно вибуло з володіння власника чи особи, якій власник це майно передав у володіння.

Власник з дотриманням вимог статей 387 і 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 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.

Постанова ВП ВС від 09.11.2021 у справі № 466/8649/16-ц

Ефективність віндикаційного позову забезпечується саме наявністю державної реєстрації права власності за відповідачем, оскільки за відсутності такої реєстрації судові рішення про задоволення віндикаційного позову не є підставою для державної реєстрації права власності за позивачем. Тому позовна вимога про скасування державної реєстрації права власності відповідача суперечить позовній вимозі про витребування нерухомого майна.

Відповідно до пункту 1 частини першої статті 4 Закону № 1952-IV право власності підлягає державній реєстрації.

Задоволення позовної вимоги про скасування державної реєстрації права власності суперечить зазначеній імперативній вимозі закону, оскільки виконання судового рішення призведе до виникнення прогалини в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно в частині належності права власності на спірне майно.

Отже, замість скасування неналежного запису про державну реєстрацію до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно має бути внесений належний запис про державну реєстрацію права власності позивача. **Такий запис вноситься на підставі судового рішення про задоволення віндикаційного позову.**

Постанова ВП ВС від 09.11.2021 у справі № 466/8649/16-ц

Належним способом захисту прав власника майна, яке вибуло з його власності *на підставі рішення третейського суду*, а такий власник не був стороною третейського розгляду, **є позов про витребування майна з чужого незаконного володіння.**

Вимоги про скасування рішень, записів про державну реєстрацію права власності на це майно за незаконним володільцем не є необхідним для ефективного відновлення його права.

Постанова ВП ВС від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц

Заволодіння земельними ділянками є неможливим лише в разі, якщо на такі ділянки за жодних умов не може виникнути право власності. Водночас приватні особи можуть мати **земельні ділянки лісогосподарського призначення на праві власності**. У разі незаконного, без відповідної правової підстави заволодіння особою такими землями право власності (включно з правами володіння, користування та розпорядження) і далі належатиме власникові. Інша особа внаслідок державної реєстрації за нею права власності на нерухоме майно стає його фактичним володільцем (бо про неї є відповідний запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно), але не набуває право володіння на земельну ділянку.

Зайняття земельних ділянок, зокрема фактичним користувачем, треба розглядати як таке, що не є пов'язаним із позбавленням власника його володіння цими ділянками.

Вимога про витребування земельної ділянки **лісогосподарського призначення** з незаконного володіння (віндикаційний позов) у порядку статті 387 ЦК України є ефективним способом захисту права власності.

Постанова ВП ВС від 11.02.2020 у справі № 922/614/19

У спорах про витребування земельної ділянки вимога про визнання наказів ГУ Держземагентства незаконними та їх скасування не є ефективним способом захисту, адже задоволення такої вимоги не призвело б до відновлення володіння відповідною земельною ділянкою; така вимога не є нерозривно пов'язаною з вимогою про витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння.

Водночас позивач у межах розгляду справи про витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння вправі посилатися, зокрема, на незаконність зазначених наказів без заявлення вимоги про визнання їх незаконними та скасування, оскільки такі рішення за умови їх невідповідності закону не тягнуть правових наслідків, на які вони спрямовані.

Постанова ВП ВС від 11.06.2024 у справі № 925/1133/18

Вимога про визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування, яке виконано на час звернення з позовом до суду шляхом укладення відповідного договору, є неефективним способом захисту прав особи. Зазначене рішення вичерпало свою дію виконанням (близькі за змістом висновки викладені в постановках Великої Палати Верховного Суду від 28.09.2022 у справі № 483/448/20, пункт 9.67; від 05.07.2023 у справі № 912/2797/21, пункт 8.13; від 12.09.2023 у справі № 910/8413/21, пункт 180).

У цій справі рішення Черкаської міської ради від 17.11.2016 (у частині зміни цільового призначення земельної ділянки) не вичерпало своєї дії шляхом виконання (укладенням відповідного договору тощо).

Зазначене рішення наразі є чинним та породжує відповідні правові наслідки.

Якщо прокурор вважає, що порушення інтересів держави полягає у незаконній зміні категорії земель за цільовим призначенням, то вимога про визнання незаконним та скасування Рішення Черкаської міської ради від 17.11.2016 (у частині зміни цільового призначення земельної ділянки) є належною та ефективною. Прокурор може звертатися з позовом про визнання незаконним і скасування такого рішення.

Постанова ВП ВС від 26.11.2019 у справі № 914/3224/16

Згідно з пунктом 3 частини першої статті 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, зокрема, вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом.

Право власника на витребування майна від добросовісного набувача на підставі частини першої статті 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.

Початок перебігу строків позовної давності за вимогами про витребування майна в порядку статті 388 ЦК України обчислюється з моменту, коли особа дізналася про вибуття свого майна до іншої особи, яка згодом його відчужила добросовісному набувачу.

Постанова ВП ВС від 27.11.2024 у справі № 204/8017/17

ВП ВС відступила від правових висновків КГС ВС щодо визнання недійсним договору купівлі-продажу нерухомого майна, який не підписано його стороною та КЦС ВС щодо нікчемності такого правочину, визначивши, що нотаріально посвідчений договір купівлі-продажу нерухомого майна, який від імені продавця підписаний сторонньою особою та при нотаріальному посвідченні якого використано викрадені документи, а особу продавця встановлено на підставі підробленого документа, у разі невстановлення факту зловживання з боку власника своїми правами потрібно кваліфікувати як неукладений.

Власник, майно якого вибуло з його законного володіння за неукладеним договором, може захистити своє майнове право шляхом пред'явлення віндикаційного позову про витребування майна із чужого незаконного володіння чи від добросовісного набувача (статті 387, 388 ЦК України) без оспорювання правочину (правочинів) щодо спірного майна та скасування рішення (рішень) про державну реєстрацію права власності на належне йому майно за іншою (іншими) особою (особами).

ЗАХИСТ ПРАВА ВЛАСНОСТІ. УСУНЕННЯ ПЕРЕШКОД У КОРИСТУВАННІ МАЙНОМ

Постанова КГС ВС від 29.01.2025 у справі № 927/1128/23

За наявності законодавчої заборони переходу права власності на протирадіаційне укриття від держави до особи приватного права, оформлення такого переходу, шляхом видачі свідоцтва та вчинення формального запису про нього у Єдиному державному реєстрі речових прав не є свідченням законності виникнення права приватної власності відповідача-1 на цей об'єкт.

Враховуючи, що спірне протирадіаційне укриття не могло бути приватизовано, тобто право власності держави на нього не могло бути передано приватній особі, як правильно виснували суди попередніх інстанцій, поновлення порушених прав держави у спірних правовідносинах могло відбутися внаслідок заявлення саме негаторного позову, тобто вимоги про усунення перешкод у користуванні майном.

Допоки особа є власником нерухомого майна, вона не може бути обмежена у праві звернутися до суду з позовом про усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження цим майном, зокрема і шляхом усунення перешкод у користуванні цим майном. А тому негаторний позов може бути пред'явлений упродовж всього часу тривання відповідного правопорушення.

Постанова ВП ВС від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц

Зайняття земельних ділянок, зокрема фактичним користувачем, треба розглядати як таке, що не є пов'язаним із позбавленням власника його володіння цими ділянками.

Тож у цьому випадку ефективним способом захисту права, яке позивач як власник земельних ділянок вважає порушеним, є усунення перешкод у користуванні належним йому майном, зокрема шляхом заявлення вимоги про повернення таких ділянок. Більше того, негативний позов можна заявити впродовж усього часу тривання порушення прав законного володільця відповідних земельних ділянок.

Постанова ВП ВС від 28.11.2018 по справі № 504/2864/13-ц

Заволодіння громадянами та юридичними особами **землями водного фонду** всупереч вимогам ЗК України (перехід до них права володіння цими землями) є неможливим. Розташування земель водного фонду вказує на неможливість виникнення приватного власника, а отже, і нового володільця, крім випадків, передбачених у ст. 59 цього Кодексу;

Зайняття земельної ділянки водного фонду з порушенням ст. 59 ЗК України має розглядатися як не пов'язане з позбавленням володіння **порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади**. У такому разі позовна вимога зобов'язати повернути земельну ділянку має розглядатися як негаторний позов, який може бути заявлений упродовж всього часу тривання порушення прав законного володільця відповідної земельної ділянки водного фонду.

Постанова ВП ВС від 20.06.2023 у справі № 554/10517/16-ц

Землі природно-заповідного фонду, що перебувають у комунальній власності, не підлягають приватизації. Такі землі можуть перебувати у приватній власності лише у зв'язку з формуванням на цих земельних ділянках об'єктів природно-заповідного фонду чи включення земельних ділянок, що належать фізичним чи юридичним особам, до земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення). Вилучення (викуп) земель природно-заповідного фонду із комунальної власності, зокрема, для будівництва житла був можливим тільки на підставі постанови Кабінету Міністрів України або за рішенням відповідної місцевої ради, якщо вилучення (викуп) земельної ділянки погодила Верховна Рада України;

Зайняття земельної ділянки природно-заповідного фонду з порушенням законодавства потрібно розглядати як **порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади**, що не пов'язане з позбавленням власника володіння відповідною земельною ділянкою, навіть якщо інша особа зареєструвала її право приватної власності на цю ділянку;

За таких умов, ефективним способом судового захисту щодо повернення земельної ділянки природнозаповідного фонду власнику є **негаторний**, а не віндикаційний позов

Постанова ВП ВС від 12.03.2024 у справі № 927/1206/21

Оскарження рішення (наказу) уповноваженого органу про передачу з державної власності у комунальну власність **земельних ділянок, на яких розташовані пам'ятки археології**, за іншим цільовим призначенням (землі сільськогосподарського призначення для ведення фермерського господарства) є ефективним способом захисту порушеного права та інтересів держави, якщо подальше відчуження земельної ділянки не відбулося, оскільки усуває стан юридичної невизначеності щодо цільового призначення земельної ділянки та особи її власника.

Скасування рішення уповноваженого органу, яке продовжує діяти як підстава виникнення та існування права комунальної власності і внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, саме лише приведе до усунення порушення прав держави на особливо цінні об'єкти археологічної спадщини.

Велика Палата Верховного Суду застосувала раніше сформульовані нею у справах № 923/466/17 та № 469/1044/17 правові висновки щодо відповідності задоволення вимоги про визнання незаконним і скасування рішення органу державної влади критеріям ефективності та належності способу захисту порушеного права, оскільки застосування цього способу приведе до дієвого відновлення порушеного права держави на земельну ділянку, на якій розташовані пам'ятки археології.

ЗАХИСТ ПРАВА ВЛАСНОСТІ. ПОДІЛ ТА/АБО ОБ`ЄДНАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Постанова ВП ВС від 29.05.2019 у справі № 367/2022/15-ц

Формування земельних ділянок їх володільцем, зокрема внаслідок поділу та/або об'єднання, з присвоєнням їм кадастрових номерів, зміною інших характеристик **не впливає на можливість захисту права власності** чи інших майнових прав у визначений цивільним законодавством спосіб.

ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ У СУДОВОМУ ПОРЯДКУ

Постанова ВП ВС від 14.12.2022 у справі № 477/2330/18

Використання земельної ділянки не за цільовим призначенням може бути підставою для припинення в судовому порядку як права власності, так і права користування нею.

У разі використання власником земельної ділянки не за цільовим призначенням ефективним способом захисту інтересу держави є заявлена на підставі пункту «а» частини першої статті 143 ЗК України вимога про припинення права власності скаржника на спірну земельну ділянку. Задоволення цієї вимоги має наслідком виникнення у відповідача обов'язку повернути спірну земельну ділянку.

НЕДІЙСНІ ПРАВООЧИНИ. ДВОСТОРОННЯ РЕСТИТУЦІЯ

Постанова ВП ВС від 18.09.2024 у справі № 918/1043/21

ВП ВС зазначила, що за недійсності правочину взаємне повернення сторонами одержаного за ним (двостороння реституція) є юридичним обов'язком, що виникає із закону та юридичного факту недійсності правочину.

У такій категорії справ суд, задовольняючи вимогу сторони про повернення переданого за недійсним правочином майна, має також присудити стягнути з позивача на користь відповідача одержані за правочином кошти (повернути передане нею майно). Таке стягнення не є задоволенням окремої позовної вимоги, а є необхідним наслідком визнання недійсним правочину та задоволення вимоги про застосування реституції.

Отже, буквальне тлумачення змісту ст. 216 ЦК України дає підстави для висновку про те, що якщо законом не встановлені особливі умови застосування правових наслідків недійсності правочину або особливі правові наслідки окремих видів недійсних правочинів, то позивач, який заявляє вимогу про повернення йому в натурі переданого за недійсним правочином або відшкодування вартості переданого, заявляє реституційну вимогу, яку суд за наявності для того підстав задовольняє, застосовуючи двосторонню реституцію. У цьому випадку відповідач є стягувачем у частині рішення про повернення йому переданого ним за недійсним правочином майна або відшкодування вартості.



Верховний
Суд

Дякую за увагу!