



Верховний
Суд

Судова практика у вирішенні спорів, що виникають при застосуванні Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»

Андрій ГРУШИЦЬКИЙ

Суддя Касаційного цивільного суду
у складі Верховного Суду, к.ю.н.

Львів

1 березня 2025 року

Юрисдикція

ВП ВС у постановах від 04 вересня 2018 року у справі № 823/2042/16 та від 02 жовтня 2019 року у справі № 814/2030/17 визначила, що спори щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень є цивільно-правовими.

Разом із тим спір є публічно-правовим та підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства у разі, якщо оскаржуються дії державного реєстратора щодо розгляду заяви позивача про виключення запису з Державного реєстру речових прав і такий спір не стосується речових прав чи обтяжень на нерухоме майно третіх осіб. Зазначена правова позиція викладена у постанові ВП ВС від 28 листопада 2018 року у справі № 490/5986/17-ц.

Чи є нотаріус відповідачем

У справі про визнання недійсними таких правочинів як видача довіреності і прийняття спадщини належним відповідачем є особа, яка видавала довіреність, і особа, яка прийняла спадщину, а не нотаріус чи нотаріальна контора, якщо позивач не обґрунтовує недійсність правочинів неправомірними діями нотаріуса.



постанова КЦС ВС від 19 серпня 2020 року у справі № 201/16327/16-ц

Чи є нотаріус відповідачем

Державний реєстратор, зокрема і приватний нотаріус, не є належним відповідачем у справі про скасування рішення про державну реєстрацію права на нерухоме майно.



постанова КЦС ВС від 07 липня 2021 року у справі № 369/14294/17

Підстави набуття права власності

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.

Отже, при дослідженні судом обставин існування в особи права власності на нерухомість 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.



постанова ВП ВС від 12 березня 2019 року у справі № 911/3594/17

Звіт про оцінку предмета іпотеки

Підставою для скасування державної реєстрації права власності на предмет іпотеки є порушення іпотекодержателем вимог законодавства при реалізації позасудової процедури звернення стягнення на предмет іпотеки.

Таким порушенням є, зокрема, відсутність експертної оцінки предмета іпотеки в матеріалах реєстраційної справи на момент передачі іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки.



постанова ВП ВС від 13 березня 2024 року у справі № 201/15228/17

Арешт предмета іпотеки

Державна реєстрація права власності за іпотекодержателем не свідчить про суперечність зареєстрованому обтяженню – арешту майна на користь самого іпотекодержателя та не є порушенням пункту 6 частини першої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у сукупності з пунктом 5 цієї ж частини (у правовідносинах, що виникли до 04 лютого 2019 року).



постанова ВП ВС від 13 липня 2022 року у справі № 199/8324/19

Щодо повноважень Міністерства юстиції України розглядати скарги на рішення державного реєстратора

У випадку, коли щодо нерухомого майна наявний судовий спір (спір про право), Міністерство юстиції України не має повноважень щодо розгляду скарги на рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав щодо цього нерухомого майна в силу положень пункту 1 частини другої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (в редакції, чинній на момент видання наказу).



постанова ВП ВС від 03 квітня 2024 року у справі № 916/4093/21

Скасування державної реєстрації права іпотеки

Для ефективного захисту прав володіючого власника нерухомого майна, щодо якого до Реєстру незаконно внесено запис про право іпотеки іншої особи, з якою власник не перебував у зобов'язальних відносинах, має застосовуватись негаторний позов про усунення перешкод у здійсненні власником права розпорядження своїм майном (стаття 391 ЦК України) з яким власник може звернутись, зокрема, шляхом пред'явлення вимоги про скасування державної реєстрації права іпотеки зазначеної особи.



постанова ВП ВС від 10 квітня 2024 року у справі № 496/1059/18

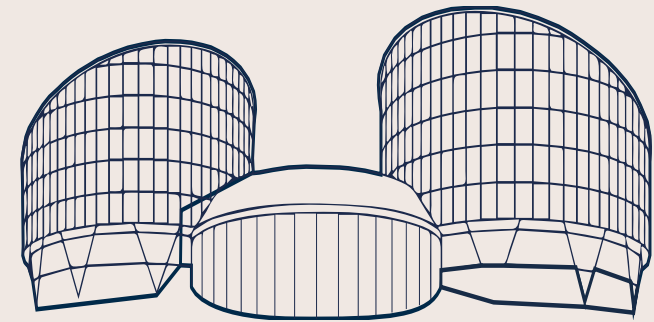
Скасування державної реєстрації права власності із закриттям розділу

Якщо державна реєстрація прав приватної власності на нежитлові приміщення як на нерухоме майно була здійснена помилково, а зазначене майно не є нерухомим, така державна реєстрація підлягає скасуванню із закриттям відповідного розділу Державного реєстру.



постанова ВП ВС від 18 вересня 2024 року у справі № 914/1785/22

Право на мирне володіння майном



Необхідність виправити стару «помилку» не повинна непропорційним чином втручатися у нове право, добросовісно набуте особою, яка покладалася на законність дій органу державної влади. Ризик будь-якої помилки органу державної влади має покладатися на саму державу і помилки не повинні виправлятися за рахунок зацікавлених осіб. У контексті скасування помилково наданого права власності принцип належного урядування може не лише покладати на органи державної влади обов'язок діяти невідкладно при виправленні своєї помилки, але й може також вимагати виплати колишньому добросовісному власнику належної компенсації або іншого виду відповідного відшкодування.



рішення ЄСПЛ від 12 грудня 2024 року у справі «ТОВ «Одеська бутербродна компанія» проти України»



Верховний
Суд



Дякую за увагу!

