



Верховний
Суд

Огляд правових позицій Верховного Суду щодо способів захисту речових прав на нерухоме майно у господарському судочинстві

Лариса РОГАЧ

голова Касаційного господарського суду
у складі Верховного Суду

24 лютого 2025 року

Національна школа суддів України
підготовка суддів апеляційних господарських судів

Спосіб захисту прав та інтересів має бути



належним



штучне подвоєння
процесу



ефективним

Ефективний спосіб захисту



призводить у конкретному спорі до того результату, на який спрямована мета позивача; призводить до повного захисту прав;



застосування ефективного способу виключає необхідність повторного звернення до суду (принцип процесуальної економії).

Належний спосіб захисту



Належний:

є ефективним;



не може (навіть в принципі) призводити до порушення прав особи, яка не була учасником справи.

Приклад ефективного, але неналежного способу захисту: рішення ЄСПЛ у справі «Атіма лімітед проти України».

Реституція v. віндикація

Постанова Верховного Суду України 31.10.12, (провадження № 6-53цс12), № у реєстрі 27595059

Реституція (ч.1 ст.216 ЦК України) застосовується лише в разі наявності між сторонами укладеного договору, який є нікчемним чи який визнано недійсним. У зв'язку з цим вимога про повернення майна, переданого на виконання недійсного правочину, за правилами реституції може бути пред'явлена тільки стороні недійсного правочину.

Ч.1 ст.216 ЦК України не може застосовуватись як підстава позову про повернення майна, переданого на виконання недійсного правочину, яке було відчужене третій особі. Не підлягають задоволенню позови власників майна про визнання недійсними наступних правочинів щодо відчуження цього майна, які були вчинені після недійсного правочину.

Віндикація v. реституція

Постанова Верховного Суду України 17.12.14 (провадження № 6-140цс14)

При цьому норма частини першої статті 216 ЦК України не може застосовуватись як підстава позову про повернення майна, переданого на виконання недійсного правочину, яке було в наступному набувачем відчужене третій особі, оскільки надає право повернення майна лише стороні правочину, який визнано недійсним.

Захист порушених прав особи, що вважає себе власником майна, яке було неодноразово відчужене, можливий шляхом пред'явлення віндикаційного позову до останнього набувача цього майна з підстав, передбачених статтями 387 та 388 ЦК України.

Добросовісне набуття права на нерухоме майно

Добросовісна особа, яка придбаває нерухоме майно у власність або набуває інше речове право на нього, вправі покладатися на відомості про речові права інших осіб на нерухоме майно та їх обтяження (їх наявність або відсутність) з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. За відсутності в цьому реєстрі відомостей про права інших осіб на нерухоме майно або їх обтяжень особа, яка добросовісно покладалася на ці відомості, тобто не знала і не мала знати про існування таких прав чи обтяжень, набуває право на таке майно вільним від незареєстрованих прав інших осіб та обтяжень.

Судова практика

Добросовісне набуття права на нерухоме майно

Постанови ВП ВС:

- від 26.06.2019 року у справі № 669/927/16-ц (провадження № 14-192цс19, пункт 51),
- від 23.10.2019 року у справі № 922/3537/17 (провадження № 12-127гс19, пункти 37, 38),
- від 01.04.2020 року у справі № 610/1030/18 (провадження № 14-436цс19, пункти 46.1, 46.2),
- від 15.06.2021 року у справі № 922/2416/17 (провадження № 12-44гс20, пункти 7.15, 7.16),
- від 02.11.2021 року у справі № 925/1351/19 (провадження № 12-35гс21, пункт 6.46).



Способи захисту прав та інтересів щодо нерухомого майна

ПОЗОВИ ПОДІЛЯЮТЬСЯ

ПОЗОВИ ПРО
СТЯГНЕННЯ

Позивач отримує
можливість реалізації
свого права за
допомогою примусу

ПОЗОВИ ПРО
ПРАВО
ПЕРЕТВОРЕННЯ

Змінюються права та
обов'язки позивача та
відповідача у бажаному
позивачем напрямку

ПРО ВИЗНАННЯ
ПРАВА
(ЙОГО ВІДСУТНОСТІ)

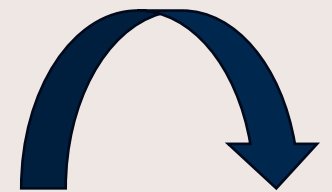
Внаслідок задоволення
позову правове
становище не
змінюється. Судове
рішення знімає стан
правової
невизначеності.

Визнання незаконним рішення органу державної влади або місцевого самоврядування

ВП ВС неодноразово зазначала, що рішення органу державної влади чи місцевого самоврядування за умови його невідповідності закону не тягне тих юридичних наслідків, на які воно спрямоване.

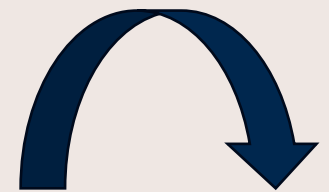
Постанови ВП ВС:

від 21.08.2019 року у справі № 911/3681/17 (провадження № 12-97гс19, пункт 39),
від 15.10.2019 року у справі № 911/3749/17 (провадження № 12-95гс19, пункт 6.27),
від 22.01.2020 року у справі № 910/1809/18 (провадження № 12-148гс19, пункт 35),
від 01.02.2020 року у справі № 922/614/19 (провадження № 12-157гс19, пункт 52),
від 23.11.2021 року у справі № 359/3373/16-ц (провадження № 14-2цс21, пункт 109).



Тому під час розгляду справи, в якій на вирішення спору може вплинути оцінка рішення органу державної влади чи місцевого самоврядування як законного або протиправного (наприклад, у спорі за віндикаційним позовом), не допускається відмова у позові з тих мотивів, що рішення органу державної влади чи місцевого самоврядування не визнане судом недійсним, або що таке рішення не оскаржене, відповідна позовна вимога не пред'явлена.

Постанова ВП ВС від 23 листопада 2021 року у справі № 359/3373/16-ц (провадження № 14-2цс21, пункт 109)



Власник з дотриманням вимог статті 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, ланцюгу договорів, інших правочинів щодо спірного майна і документів, що посвідчують відповідне право, не є ефективним способом захисту права власника.

Постанова ВП ВС від 21 серпня 2019 року у справі № 911/3681/17 (провадження № 12-97гс19, пункт 38)

Право володіння і володіння як факт слід розрізняти

ПРАВО ВОЛОДІННЯ



не може бути неправомірним
(незаконним)

ФАКТИЧНЕ ВОЛОДІННЯ –
ВОЛОДІННЯ ЯК ФАКТИЧНИЙ СТАН



може бути як правомірним
(законним)
так і неправомірним
(незаконним)

Віндикаційний позов: витребування майна з чужого **незаконного** володіння



Володільцем нерухомого майна є той, за ким зареєстроване право власності на це майно.



Той, за ким **не** зареєстроване право власності на нерухоме майно, **не** є володільцем (навіть якщо є власником).



Державний реєстр прав на нерухоме майно, відображає книжних володільців нерухомого майна (щодо різних речових прав).

Віндикаційний позов: витребування майна з чужого **незаконного** володіння

- ✓ 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.

Судова практика

Віндикаційний позов: витребування майна з чужого незаконного володіння

Постанови ВП ВС:

- від 14.11.2018 у справі № 183/1617/16 (провадження № 14-208 цс 18, пункт 114),
- від 07.11.2018 у справі № 488/6211/14-ц (провадження № 14-235 цс 18, пункт 84),
- від 28.11.2018 у справі № 504/2864/13-ц (провадження № 14-452 цс 18, пункт 67),
- від 12.02.2020 у справі № П/811/1640/17 (провадження № 11-999апп19, пункт 42),
- від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц (провадження № 14-2цс21, пункт 146),
- від 04.07.2023 у справі № 373/626/17 (провадження № 14-201цс21, пункт 63),
- від 04.07.2023 у справі № 233/4365/18 (провадження № 14-96цс21, пункт 41).

Постанови КГС ВС:

- від 24.10.2023 у справі № 911/2093/21,
- від 03.10.2023 у справі № 5004/1694/11 (903/181/23) (пункт 7.8.),
- від 20.06.2023 у справі № 911/3730/16 (911/197/21) (пункт 10.7),
- від 22.01.2025 у справі № 910/14341/22 (пункт 4.33).



Віндикаційний позов: витребування майна з чужого **незаконного** володіння

- ✓ Якщо право власності на нерухоме майно зареєстроване за певною особою (яка тому є володільцем), а позивач вважає, що таке право має бути зареєстроване за ним, то він має звернутися з позовом про витребування нерухомого майна з володіння відповідача на користь позивача. Передача володіння здійснюється шляхом внесення до реєстру запису про право власності позивача.



Рішення суду про витребування з незаконного володіння відповідача нерухомого майна 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.

Судова практика

Віндикаційний позов: витребування майна з чужого **незаконного** володіння

Постанови ВП ВС:

- від 07.11.2018 у справі № 488/5027/14-ц (провадження № 14-256цс18, пункт 98),
- від 14.11.2018 у справі № 183/1617/16 (провадження № 14-208цс18, пункти 115, 116),
- від 29.05.2019 у справі № 367/2022/15-ц (провадження № 14-376 цс 18, пункт 75),
- від 12.02.2020 у справі № П/811/1640/17 (пункт 43),
- від 30.06.2020 у справі № 19/028-10/13 (провадження № 12-158гс19, пункт 10.29),
- від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц (провадження № 14-2цс21, пункт 146),
- від 14.12.2022 у справі № 477/2330/18 (провадження № 14-31цс22, пункт 57),
- від 04.07.2023 у справі № 373/626/17 (провадження № 14-201цс21, пункт 63),
- від 08.11.2023 у справі № 206/4841/20 (провадження № 14-55цс22, пункт 9.28).

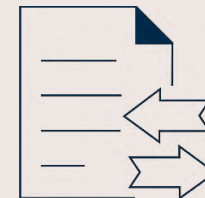
Постанови КГС ВС:

- від 27.09.2023 у справі № 916/553/22 (пункт 6.26),
- від 05.09.2023 у справі № 910/2722/22 (пункт 5.58)
- від 04.05.2023 у справі № 5019/592/12(918/735/21) (пункт 78).



Віндикаційний позов: витребування майна з чужого **незаконного** володіння

Внаслідок внесення запису про державну реєстрацію за позивачем права власності на нерухоме майно позивач набуває фактичне володіння нерухомим майном, а відповідач втрачає його.



Запис на підставі судового рішення може бути внесений виключно у разі, якщо право власності на нерухоме майно зареєстроване **саме за відповідачем**, а не за іншою особою.

Судова практика

Віндикаційний позов: витребування майна з чужого **незаконного** володіння

Постанови ВП ВС:

- від 19.05.2020 у справі № 916/1608/18 (провадження № 12-135гс19, пункт 80),
- від 22.06.2021 у справі № 334/3161/17 (провадження № 14-188 цс 20, пункт 64),
- від 14.09.2021 у справі № 359/5719/17 (провадження № 14-8 цс 21, пункт 122).

Постанови КГС ВС:

- від 06.10.2022 у справі № 911/1528/15 (911/1463/21) (пункт 58),
- від 28.04.2022 у справі № 910/17376/19 (пункт 99),
- від 24.07.2024 у справі № 906/651/22,
- від 01.08.2024 у справ № 910/5740/21 (пункт 99).



Витребування майна з чужого **незаконного** володіння

Судове рішення про витребування нерухомого майна із чужого володіння є підставою для внесення запису про державну реєстрацію за позивачем права власності на нерухоме майно, зареєстроване у цьому реєстрі за відповідачем незалежно від того чи таке витребування відбувається



- ✓ у порядку віндикації (статті 387-388 ЦК України)
- ✓ у порядку, визначеному для повернення майна від особи, яка набула його за рахунок іншої особи без достатньої правової підстави (статті 1212-1215 ЦК України)
- ✓ у порядку відновлення становища, яке існувало до порушення (пункт 4 частини 1 статті 16 ЦК України)

Судова практика

Витребування майна з чужого незаконного володіння

Постанови ВП ВС:

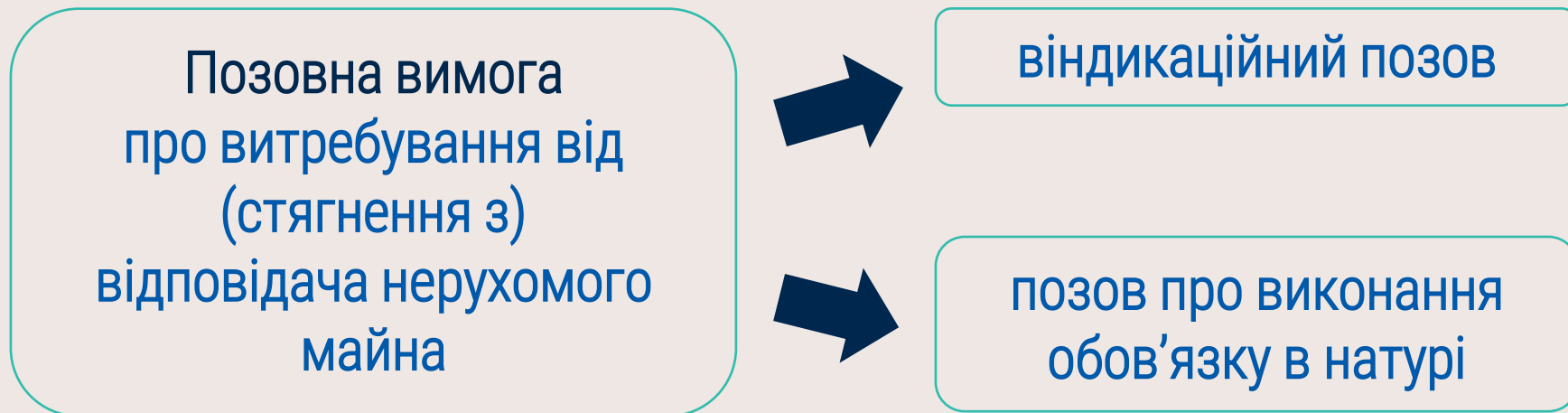
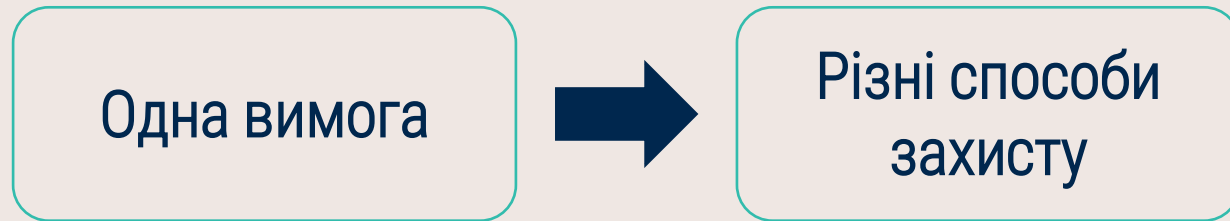
- від 06.07.2022 у справі № 914/2618/16 (провадження № 12-25гс21, пункт 38),
- від 18.01.2023 у справі № 488/2807/17 (провадження № 14-91цс20, пункт 96).

Постанови КГС ВС:

- від 14.02.2024 у справі № 910/8069/22 (пункт 31),
- від 11.10.2023 у справі № 904/3986/20 (пункт 6.5),
- від 25.01.2023 у справі № 923/863/20 (пункт 29).



Одна вимога може опосередковувати різні способи захисту



Примусове виконання обов'язку в натурі: витребування майна з чужого законного володіння

- ✓ Вимога про виконання обов'язку в натурі може виникати як з договірною, так і з позадоговірною зобов'язання.

Судова практика

Постанова ВП ВС від 08.09.2020 у справі № 916/667/18 (провадження № 12-145гс19, пункт 7.32)

- ✓ Договором може бути передбачено виконання зобов'язання, що виникає з договору купівлі-продажу, одночасно з укладенням договору або в майбутньому.

Негаторний позов

Цивільний кодекс України

Стаття 391. Захист права власності від порушень, не пов'язаних із позбавленням володіння

1. Власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпоряджання своїм майном.



Із запровадженням державної реєстрації прав власності на нерухоме майно функцію володіння, зокрема функцію оголошення такого права, виконує саме реєстрація, а не фізичне зайняття нерухомості.

У таких випадках особа, за якою зареєстроване право власності, може захищатися від порушення свого права власності негаторним позовом.

Негаторний позов

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

Судова практика

Постанови ВП ВС:

- від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц (провадження № 14-2цс21, пункт 71),
- від 26.10.2022 у справі № 227/3760/19-ц (провадження № 14-79цс21 пункт 4.4).

Постанови КГС ВС:

- від 21.03.2023 у справі № 910/12958/21,
- від 21.06.2022 у справі № 924/702/21 (пункт 33).

Негаторний позов

- ✓ Зайняття нежитлового приміщення фактичним користувачем (тимчасовим володільцем) треба розглядати як таке, що не позбавляє власника його права володіння на майно, не створює перешкоди у розпорядженні цим майном, а створює лише перешкоди в користуванні володільцем своїм майном. Тож у цьому випадку ефективним способом захисту права, яке позивач як власник нежитлового приміщення вважає порушеним, є усунення перешкод у користуванні належним йому майно, **тобто негаторний позов.**

Судова практика

- Постанова ВП ВС від 26.10.2022 у справі № 227/3760/19-ц (провадження № 14-79цс21, пункт 6.54)

Негаторний позов

- ✓ З моменту, коли перестали існувати правові підстави для користування службовим житлом, особа, якій воно було надане, володіє ним незаконно, і власник має право вимагати усунення перешкод у користуванні та розпорядженні таким майном шляхом виселення, а позов про виселення є негаторним.

Судова практика

- Постанова ВП ВС від 4 липня 2018 року у справі № 653/1096/16-ц (провадження № 14-181 цс 18, пункт 49)

Негаторний позов

- ✓ Негаторний позов можна заявити впродовж усього часу тривання порушення прав законного володільця відповідних земельних ділянок.

Судова практика

Постанови ВП ВС:

- від 04.07.2018 у справі № 653/1096/16-ц (провадження № 14-181 цс 18, пункт 52),
- від 16.06.2020 у справі № 145/2047/16-ц (провадження № 14-499цс19, пункт 7.18, 7.21),
- від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц (провадження № 14-2цс21, пункт 71),
- від 26.10.2022 у справі № 227/3760/19-ц (провадження № 14-79цс21, пункт 4.4.),
- від 12.03.2023 у справі № 910/8413/21 (провадження № 12-9гс23, пункт 242).

Постанови КГС ВС:

- від 21.06.2023 у справі № 914/2075/21 (пункт 4.19),
- від 21.03.2023 у справі № 910/12958/21 (пункт 71),
- від 21.06.2022 у справі № 924/702/21 (пункт 33).

Визнання права власності на нерухоме майно

Позовна вимога про визнання права



відповідає способу захисту інтересу позивача у правовій визначеності на майбутнє



НЕ відповідає способу захисту права

Визнання права власності на нерухоме майно

- ✓ У тих випадках, коли має бути застосована вимога про витребування майна з чужого незаконного володіння, вимога власника про визнання права власності чи інші його вимоги, спрямовані на уникнення застосування приписів статей 387 і 388 ЦК України, є неефективними; 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.

-
- ✓ *Такий підхід в частині вимоги власника про визнання права власності відповідає статті 392 ЦК України, яка не передбачає пред'явлення позову про визнання права власності з метою державної реєстрації за позивачем права власності, зареєстрованого за іншою особою.*

Судова практика

Визнання права власності на нерухоме майно

Постанови ВП ВС

- від 14.11.2018 у справі № 183/1617/16 (провадження № 14-208 цс 18, пункти 85, 86),
- від 02.07.2019 у справі № 48/340 (провадження № 12-14звг19, пункт 6.43),
- від 15.10.2019 у справі № 911/3749/17 (провадження № 12-95гс19, пункти 6.25, 6.27),
- від 21.08.2019 у справі № 911/3681/17 (провадження № 12-97гс19, пункт 38),
- від 30.06.2020 у справі № 19/028-10/13 (провадження № 12-158гс19, пункт 10.8),
- від 22.06.2021 у справі № 334/3161/17 (провадження № 14-188 цс 20, пункт 64),
- від 21.09.2022 у справі № 908/976/19 (провадження № 12-10гс21, пункт 5.37)

Постанови КГС ВС:

- від 03.10.2023 у справі № 922/2144/16 (922/3401/21) (пункт 49),
- від 30.08.2023 у справі № 914/2944/22 (пункт 5.26),
- від 21.03.2023 у справі № 911/404/21 (пункт 100).



Визнання права власності на нерухоме майно

- ✓ Позов про визнання права власності не може застосовуватися для захисту права власності позивача, порушеного реєстрацією такого права за відповідачем, а тому не підлягає задоволенню. Належною позовною вимогою у таких випадках є вимога про витребування нерухомого майна.



- ✓ Судове рішення про визнання права власності (на відміну від судового рішення про витребування від (стягнення з) відповідача нерухомого майна) не є підставою для державної реєстрації права власності за позивачем, якщо таке право власності зареєстроване за іншою особою.

Визнання права іпотеки на нерухоме майно

Право іпотеки

може належати декільком особам

забезпечує різні зобов'язання

Право власності

завжди належить певній особі



Спір виникає щодо того, за ким саме і яке саме право іпотеки має бути зареєстроване

Визнання права іпотеки на нерухоме майно

- ✓ У випадку якщо позивач вважає, що іпотека є та залишалася чинною, належним способом захисту було б звернення позивача з вимогою про визнання права іпотекодержателя стосовно іпотечного майна. Після набрання чинності рішенням суду у разі задоволення такого позову до відповідного державного реєстру має бути внесений запис про іпотекодержателя.

Судова практика

Постанови ВП ВС:

- від 15.06.2021 у справі № 922/2416/17 (провадження № 12-44Гс20, пункт 9.8),
- від 04.10.2023 у справі № 906/1026/22 (провадження № 12-33Гс23, пункт 50).

Постанови КГС ВС:

- від 11.10.2023 у справі № 904/3986/20 (пункт 6.20),
- від 05.04.2023 у справі № 910/20528/21 (пункт 4.30),
- від 09.12.2021 у справі № 926/124/20 (пункт 48).



Землі водного фонду – особливості

Володіння створює видимість (презумпцію) права власності володільця. Тому у випадках, коли неможливе право власності на майно, і це є зрозумілим сторонньому спостерігачу в силу видимих ознак, то ані фізичне зайняття майна, ані державна реєстрація права власності на нього не створює видимості (презумпції) права власності. Тому в таких випадках і володіння ним є також неможливим.

Землі водного фонду – особливості



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



Замкнені природні водойми загальною площею до 3 гектарів можуть надаватися у власність приватним особам (стаття 59 ЗК України).

Судова практика

Землі водного фонду – особливості

Постанови ВП ВС:

- від 22.05.2018 у справі № 469/1203/15-ц (провадження № 14-95 с18),
- від 28.11.2018 у справі № 504/2864/13-ц (провадження № 14-452цс18, пункт 70),
- від 12.06.2019 у справі № 487/10128/14-ц (провадження № 14-473цс18, пункт 80),
- від 11.09.2019 у справі № 487/10132/14-ц (провадження № 14-364цс19, пункт 96),
- від 15.09.2020 у справі № 372/1684/14-ц (провадження № 14-740цс19, пункт 45),
- від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц (провадження № 14-2цс21, пункт 52).

Постанови КГС ВС:

- від 06.11.2024 у справі № 911/1700/23 (пункт 6.8),
- від 06.09.2023 у справі № 910/21329/17 (пункт 51),
- від 15.02.2022 у справі № 906/621/19 (пункт 4.2),
- від 16.06.2021 у справі № 909/50/20 (пункт 5.14),
- від 09.08.2022 у справі № 921/504/20 (пункт 5.32),
- від 18.10.2022 у справі № 914/4108/21.



Землі водного фонду – особливості

- ✓ Ані наявність державної реєстрації права власності за порушником, ані фізичне зайняття ним земельної ділянки водного фонду не приводять до заволодіння порушником такою ділянкою.
- ✓ Як зайняття земельної ділянки водного фонду, так і наявність державної реєстрації права власності на таку ділянку за порушником з порушенням ЗК України та Водного кодексу України треба розглядати як не пов'язане з позбавленням володіння порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади, а належним способом захисту прав власника є негаторний позов.

Судова практика

Землі водного фонду – особливості

Постанови ВП ВС:

- від 28.11.2018 у справі № 504/2864/13-ц (провадження № 14-452 цс 18, пункт 71),
- від 12.06.2019 у справі № 487/10128/14-ц (провадження № 14-473 цс 18, пункт 81),
- від 11.09.2019 у справі № 487/10132/14-ц (провадження № 14-364цс19, пункт 97),
- від 15.09.2020 у справі № 372/1684/14-ц (провадження № 14-740цс19, пункт 46) та інші).
- від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц (провадження № 14-2цс21, пункт 52),
- від 12.09.2023 у справі № 910/8413/21 (провадження № 12-9гс23, пункт 228).

Постанови КГС ВС:

- від 18.10.2022 у справі № 914/4108/21,
- від 09.08.2022 у справі № 921/504/20 (пункт 5.32).



Землі водного фонду – особливості

Належна позовна вимога

- ✓ Негаторний позов щодо земельної ділянки водного фонду опосередковується вимогою про повернення земельної ділянки її власникові (постанова Великої Палати Верховного Суду від 15.09.2020 у справі № 469/1044/17 (провадження № 14-317цс19, пункт 96)).
- ✓ Рішення суду про задоволення такої позовної вимоги є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запису про державну реєстрацію за позивачем (суб'єктом, на користь якого ухвалене судове рішення) права власності на нерухоме майно; такий запис вноситься у разі, якщо право власності на нерухоме майно зареєстроване саме за відповідачем, а не за іншою особою.

Застосування частини 3 статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»



скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення



скасування державної реєстрації прав на підставі судового рішення

Спори з Міністерством юстиції щодо наказу про скасування рішення державного реєстратора

При розгляді скарги на рішення державного реєстратора Міністерство юстиції України не вправі вирішувати спір між сторонами, зокрема робити висновки про права сторін на майно. Натомість до повноважень Міністерства юстиції України належить повернення майна у володіння скаржника (особи, за якою було зареєстроване право власності до оскаржуваної реєстрації), якщо майно вибуло з володіння скаржника за відсутності його волевиявлення, а державна реєстрація вчинена з порушенням закону, внаслідок чого інша особа за посередництва державного реєстратора самоправно заволоділа майном скаржника (тобто Міністерство юстиції України здійснює **посесорний захист** володіння скаржника). Повернення майна у володіння скаржника на підставі наказу Міністерства юстиції України можливе лише в тому випадку, якщо право власності на майно досі зареєстроване за тією особою, за якою воно було зареєстроване на підставі оскаржуваного рішення державного реєстратора. При цьому розгляд скарги має відбуватися у відповідності до законодавства, зокрема з додержанням прав заінтересованих осіб.

Спори з Міністерством юстиції щодо наказу про скасування рішення державного реєстратора

Якщо ж позивач (особа, яку було позбавлено володіння майном на користь попереднього володільця на підставі наказу Міністерства юстиції України) вважає такий наказ незаконним, то інтерес позивача полягає у поверненні володіння майном шляхом державної реєстрації права власності на це майно за позивачем. Судове рішення про визнання наказу Міністерства юстиції України незаконним чи про скасування наказу саме по собі не може бути підставою для такої реєстрації, оскільки вона (реєстрація) має наслідком не тільки введення позивача у володіння майном, а й одночасно позбавлення володіння актуального володільця.

Отже, для ухвалення судового рішення, яке є підставою для державної реєстрації права власності за позивачем, необхідно принаймні встановити, що право власності і досі зареєстроване за скаржником, чия скарга була задоволена наказом Міністерства юстиції України. Цю обставину суд встановлює під час розгляду справи за позовною вимогою до такого скаржника про витребування майна з його володіння.

Постанова КГС ВС від 09.08.2023 № 910//18929/21 (п.п. 4.28 - 4.30)

Застосування частини 3 статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»

- ✓ Пред`явлення власником нерухомого майна вимоги про скасування рішень, записів про державну реєстрацію права власності на це майно за незаконним володільцем не є необхідним для ефективного відновлення його права

Судова практика

Постанова ВП ВС від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц (провадження № 14-2цс21, пункт 153).

Постанови КГС ВС:

- від 03.10.2023 у справі № 910/5075/21,
- від 30.08.2023 у справі № 914/2944/22 (пункт 5.28),
- від 11.04.2023 у справі № 923/1137/21 (пункт 36).



Коли орендодавець може відмовити орендарю в укладенні договору в порядку реалізації переважного права?



У межах розумної та добросовісної поведінки орган державної влади чи місцевого самоврядування як орендодавець, що представляє власника у спірних правовідносинах, може взагалі відмовити орендарю в укладенні договору, повідомивши його про наявність належних підстав для цього, зокрема про рішення орендодавця як власника більш розумно розпорядитись землею (в тому числі виставити право оренди на торги), чи вказавши на неналежне виконання орендарем умов договору.

Якщо ж власник такого рішення не прийняв, то за змістом статті 3 ЦК України та статті 33 Закону про оренду землі орган державної влади чи місцевого самоврядування власник зобов'язаний провести з орендарем добросовісні переговори, тобто добросовісно спробувати досягти домовленостей з орендарем: запропонувати, наприклад, конкретний розмір орендної плати, інший строк оренди тощо.

Постанова СП КГС ВС від 23.11.2023 у справі № 906/1314/21 (п.6.35, 6.36)



Спосіб захисту прав орендодавця, який вважає відсутнім в орендаря зареєстрованого права оренди

-  належним способом захисту прав орендодавця, який вважає, що зареєстроване право оренди відсутнє, є його вимога до особи, за якою зареєстроване право оренди, про визнання відсутнім права оренди;
-  судові рішення про задоволення такої вимоги є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про припинення права оренди відповідача.

Постанов ВП ВС від 29.11.2023 у справі № 513/879/19



Способи захисту у спорах про реквізицію майна в умовах правового режиму воєнного стану



визнання протиправним та скасування наказу про відчуження майна в умовах правового режиму воєнного стану є **неналежним** способом захисту



визнання протиправним та скасування акта про примусове відчуження та вилучення майна є **неналежним** способом захисту



витребування майна є **належним** способом захисту

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





—
Верховний
Суд

Дякую за увагу!