



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.

Верховний Суд – найвищий суд у системі судоустрою України

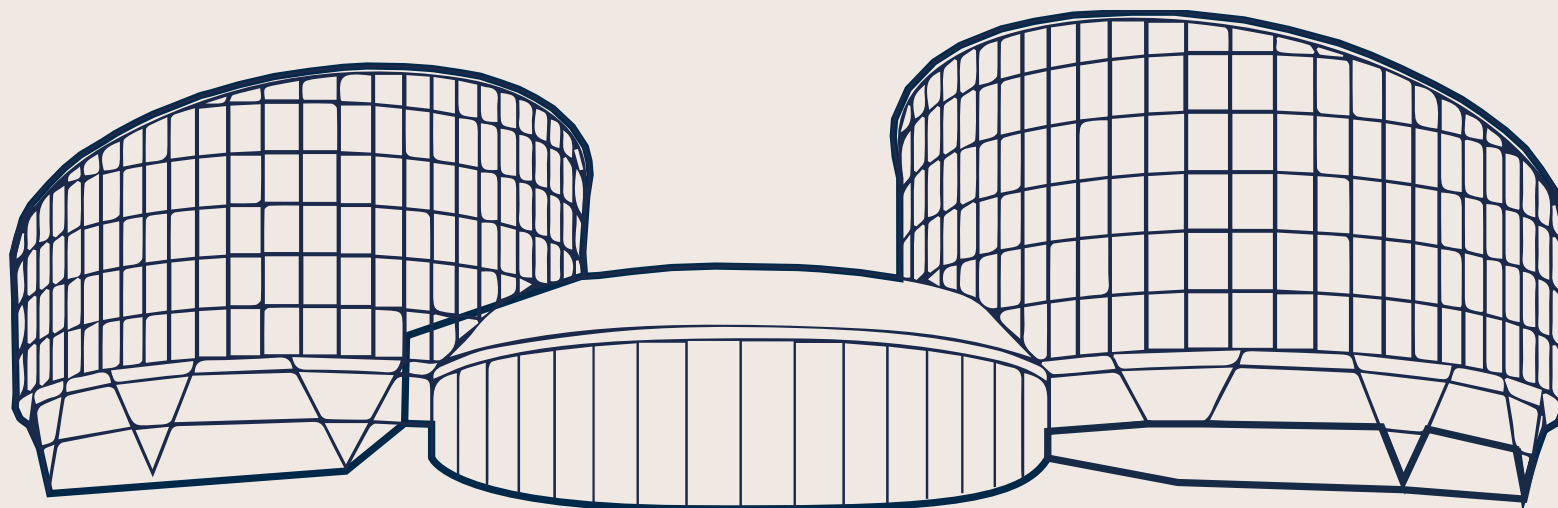
Верховний Суд є найвищим судом у системі судоустрою України, який забезпечує сталість та єдність судової практики у порядку та спосіб, визначені процесуальним законом.

Верховний Суд:

здійснює правосуддя як суд касаційної інстанції, а у випадках, визначених процесуальним законом, – як суд першої або апеляційної інстанції, в порядку, встановленому процесуальним законом;

забезпечує однакове застосування норм права судами різних спеціалізацій у порядку та спосіб, визначені процесуальним законом.

(Стаття 36 Закону України «Про судоустрій і статус суддів»)



Позивачем і відповідачем можуть бути фізичні і юридичні особи, а також держава.
(Частина друга статті 48 Цивільного процесуального кодексу України)

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 Великої Палати Верховного Суду від 12 березня 2019 року у справі № 911/3594/17

Юрисдикція спорів щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

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 такі спори 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 в постанові ВП ВС від 28 листопада 2018 року у справі № 490/5986/17-ц.

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

Нотаріус не стає учасником цивільних правовідносин між учасниками нотаріальної дії

Відповідач є обов'язковим учасником цивільного процесу - його стороною. Основною ознакою сторін цивільного процесу є їхня особиста і безпосередня заінтересованість; саме сторони є суб'єктами правовідношення, з приводу якого виник спір. Крім того, відповідач є тією особою, на яку вказує позивач як на порушника свого права.

Нотаріус є публічною особою, якій державою надано повноваження щодо посвідчення прав і фактів, які мають юридичне значення, та вчинення інших нотаріальних дій з метою надання їм юридичної вірогідності. Вчиняючи нотаріальні дії, нотаріус діє неупереджено, він не може діяти в інтересах жодної з осіб - учасника нотаріальної дії. Нотаріус не стає учасником цивільних правовідносин між цими особами, а отже, не може порушувати цивільні права, які є змістом цих відносин. Відсутня і процесуальна заінтересованість нотаріуса в предметі спору та реалізації прийнятого рішення.

постанова КЦС ВС від 19 січня 2021 року у справі № 227/5540/18

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

Між ТОВ «Петрівський квартал» (продавець) та ОСОБА_1 (покупець) укладений договір купівлі-продажу майнових прав на квартиру, відповідно до якого продавець зобов'язується передати у власність покупця, а покупець зобов'язується прийняти у власність майнові права на квартиру та оплатити ціну таких прав у порядку та на умовах, визначених договором. У зв'язку з тим, що позивач не в повному обсязі виконав умови договору щодо сплати ціни майнових прав, ТОВ «Петрівський квартал» направило повідомлення про розірвання договору в односторонньому порядку. Приватним нотаріусом здійснено державну реєстрацію права власності за ТОВ «Петрівський квартал» на квартиру.

Місцевий суд, з рішенням якого погодився й апеляційний суд, відмовив у задоволенні позову у зв'язку з тим, що позивач не оспорював правомірність дій ТОВ «Петрівський квартал» щодо реєстрації квартири та правомірність розірвання договору купівлі-продажу майнових прав на неї. Звертаючись до державного реєстратора щодо реєстрації права власності на спірну квартиру, ТОВ «Петрівський квартал» надало документи, необхідні для державної реєстрації прав власності.

Верховний Суд змінив мотивувальну частину судових рішень, зазначивши таке.

У справі, яка переглядалася, позивач заявив вимогу про визнання протиправним, скасування рішення про державну реєстрацію права власності до приватного нотаріуса.

Зміст і характер правовідносин між учасниками справи, встановлені судами першої та апеляційної інстанцій обставини справи підтверджують, що спір у позивача виник саме з ТОВ «Петрівський квартал» про право власності на квартиру та правомірності дій ТОВ «Петрівський квартал» щодо реєстрації за ним такого права. Проте, як правильно зазначено судами, позовних вимог до ТОВ «Петрівський квартал» позивач не заявляв.

Фізична особа, яка досягла повноліття, у цивільному процесі може бути стороною саме як така особа, а не як нотаріус, державний реєстратор тощо.

Таким чином, позовна вимога про визнання незаконною та скасування державної реєстрації права власності на квартиру не може бути звернена до приватного нотаріуса, якого позивач визначив відповідачем.

Державний реєстратор, зокрема і приватний нотаріус, зобов'язаний виконати рішення суду щодо скасування державної реєстрації речового права або його обтяження незалежно від того, чи був цей реєстратор залучений до участі у справі третьою особою, яка не заявляє самостійні вимоги щодо предмета спору, чи не був залучений.

ВП ВС відступила від правового висновку КАС ВС щодо наявності в Міністерства юстиції України повноважень розглядати скарги на рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на нерухоме майно коли щодо нерухомого майна наявний судовий спір, визначивши, що у випадку, коли щодо нерухомого майна наявний судовий спір (спір про право), ця обставина відповідно до пункту 1 частини другої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» унеможливорює розгляд Міністерством юстиції України скарги на рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав щодо цього нерухомого майна.

Міністерство юстиції України та його територіальні органи відповідно до пункту 4 частини восьмої статті 37 Закону відмовляє в задоволенні скарги на рішення, дії або бездіяльність у будь-якій сфері державної реєстрації прав у тому випадку, якщо наявна інформація про судові провадження між тими самими сторонами, з тих самих предмета і підстав.

За наявності підстав для застосування пункту 1 частини другої статті 37 Закону відсутня необхідність здійснювати аналіз інформації про судові провадження у зв'язку із спором між тими самими сторонами, з тих самих предмета і підстав.

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

Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду в постановах від 06 червня 2018 року у справі № 804/2296/17, від 22 лютого 2023 року у справі № 640/28931/20, від 27 червня 2023 року у справі № 640/26706/20 сформулював висновок про те, що нетотожність чи відсутність хоча б одного елемента (ті самі сторони, той самий предмет і ті самі підстави) виключає таку підставу для відмови в задоволенні скарги, що наведена у пункті 4 частини восьмої статті 37 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Однак при цьому у вказаних вище постановах Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду не врахував положення пункту 1 частини другої статті 37 зазначеного Закону.

Отже, Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду повинен був врахувати, що 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).

ВП ВС підтримала правовий висновок КЦС ВС щодо застосування статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», визначивши, що задоволення вимоги про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності може призвести до відновлення порушених прав особи без застосування додаткових способів захисту, таких як поновлення права власності (за умови, якщо суд, задовольнивши таку позовну вимогу, вирішить тим самим спір про право, наявний між сторонами).

Скасування рішень державного реєстратора про державну реєстрацію права власності іпотекодержателя на нерухоме майно, на яке було звернено стягнення за договором іпотеки, є належним способом захисту прав іпотекодавця за умови, якщо таке майно не було відчужене на користь третіх осіб. Це відновлює становище, яке існувало до прийняття державним реєстратором оспорюваного рішення, що відповідає способу захисту, передбаченому пунктом 4 частини другої статті 16 ЦК України

постанова ВП ВС від 21 грудня 2022 року у справі № 914/2350/18 (914/608/20)

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).

Позов про витребування нерухомого майна є належним способом захисту прав іпотекодавця, який вважає, що його право порушене державною реєстрацією права власності на предмет іпотеки за іпотекодержателем на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя (відповідного застереження про задоволення вимог іпотекодержателя). Вимоги про скасування рішень, записів про державну реєстрацію права власності іпотекодержателя на таке майно не є необхідними для відновлення його права.

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

Забезпечення позову шляхом зупинення дії наказу Мін'юсту

- Визначений ч.1 ст.137 ГПК (в редакції, чинній з 08.02.2020) вичерпний перелік видів заходів забезпечення позову може доповнюватися виключно за рахунок певних заходів забезпечення позову, прямо передбачених Законами України або міжнародними договорами, згода на обов'язковість яких надана ВРУ.

- Суд дійшов висновку, що у спорі про скасування наказу Мін'юсту, прийнятого за наслідками розгляду скарг на рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єктів державної реєстрації, територіальних органів Мін'юсту – щодо реєстраційної дії (відмови у її вчиненні) відповідно як до Закону України "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань", так і до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", вжиття такого заходу забезпечення позову як зупинення дії наказу Мін'юсту не допускається, оскільки цей захід не належить до вичерпного переліку видів заходів забезпечення позову згідно із ч.1 ст.137 ГПК: прямо не передбачений ні процесуальним законом, ні іншим Законом України (міжнародним договором, згода на обов'язковість яких надана ВРУ), як цього вимагають положення п.10 ч.1 ст.137 ГПК.

постанова ОП КГС ВС від 15 липня 2022 року у справі № 910/4445/21

Щодо застосування судом такого виду забезпечення позову, як накладення арешту на майно відповідача, у разі пред`явлення вимог про визнання правочину недійсним, за яким таке майно відчужено

За змістом статті 26 Закону України від 01 липня 2004 року № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» в редакції, чинній на момент пред`явлення позову в цій справі, у разі визнання на підставі судового рішення недійсними документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, відповідні права чи обтяження повертаються у стан, що існував до відповідної державної реєстрації, шляхом державної реєстрації змін чи набуття таких речових прав, обтяжень речових прав, що здійснюється державним реєстратором.

Обмежень щодо застосування такого виду забезпечення позову, як накладення арешту на майно (грошові кошти), лише у сфері майнових спорів або заборони його застосування при вирішенні немайнового спору цивільне процесуальне законодавство не містить.

постанова ВП ВС від 24 квітня 2024 року у справі № 754/5683/22

Щодо скасування іпотечного обтяження

Застосовуючи в контексті спірних правовідносин норми статті 391 ЦК України та статті 26 Закону України від 01 липня 2004 року № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ВП ВС дійшла висновку про те, що 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.

Позовна давність до такого позову не застосовується, а судове рішення про його задоволення, яке набрало законної сили, є підставою для державної реєстрації відомостей про припинення незаконно зареєстрованого за відповідачем права іпотеки, що усуває для позивача перешкоди у здійсненні ним правоможності розпоряджатись своїм нерухомим майном.

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

Щодо звіту про оцінку

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

Частиною другою статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановлено такі способи судового захисту порушених прав та інтересів особи:

- судові рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав;
- судові рішення про визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав;
- судові рішення про скасування державної реєстрації прав.

У постанові КГС ВС від 23 червня 2020 року у справі № 922/2589/19 вказано на те, що ухвалення зазначених судових рішень має супроводжуватися одночасним визнанням, зміною чи припиненням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за їх наявності). Якщо ж на момент ухвалення судового рішення речові права та їх обтяження відсутні, визнання припиненими таких прав не вимагається. Такого висновку КГС ВС дійшов у постанові від 10 листопада 2021 року у справі № 916/1988/20.

ВП ВС у постанові від 21 грудня 2022 року у справі № 914/608/20 конкретизувала цю позицію, зауваживши, що скасування державної реєстрації речових прав має бути пов'язане з підставою для проведення такої реєстрації, з одночасним визнанням того, хто набуватиме це право. Сама собою державна реєстрація не є окремою підставою набуття особою права власності, а є офіційним засвідченням державою набуття такого права.



Верховний
Суд



Дякую за увагу!

