



**Інна Спасибо-Фатеева**

доктор юридичних наук, професор,  
член-кореспондент НАПрН України,  
заслужений діяч науки і техніки України,  
професор кафедри цивільного права № 1  
Національного юридичного університету  
імені Ярослава Мудрого  
(Харків, Україна)  
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-3447-1252>  
isfateeva@gmail.com

УДК 347.136

### ЗНАЧЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ДЛЯ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМІСТЬ

**АНОТАЦІЯ.** Державна реєстрація має істотне значення для набуття права власності на нерухоме майно та його захисту. В Україні існує законодавство про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень, яке спирається на принцип внесення, тобто запроваджує титульну негативну систему. Відповідно, право власності на нерухомість має набуватися з моменту його державної реєстрації. Належне функціонування системи державної реєстрації прав на нерухоме майно має значення не тільки для приватних, а й для публічних відносин. Оскільки придбання нерухомого майна (набуття права власності на нього) є етапним, то кожному юридичному факту в юридичному складі має приділятися своє значення. При цьому якщо нерухомість придбавається за договором, то самому договору не може приділятися самодостатнього значення для набуття права власності. Таке значення має лише державна реєстрація права на майно, що в жодному разі не принижує чи не скасовує роль договору у набутті права власності.

Метою статті є визначення моменту набуття права власності на нерухоме майно через його зв'язок із державною реєстрацією.

В Україні давно назріла необхідність визначитися зі значенням державної реєстрації взагалі і для набуття права власності на нерухоме майно зокрема. Слід послідовно рухатися тим шляхом, як усі країни, в яких введена державна реєстрація прав, яка, на відміну від державної реєстрації правочинів, має не обліковий, а правовстановлюючий характер. Тлумачення закону, зокрема й вищими судовими органами при вирішенні спорів, має співвідноситися з системою державної реєстрації прав, до якої приєдналася Україна, і виходити з сутності та ідеї державної реєстрації, яка полягає у такому: всі права на нерухомість повинні бути зареєстровані; відомості державної реєстрації повинні бути достовірними, що має велике значення для цивільного обороту.

Спори про право на нерухомість повинні вирішуватися у кожному конкретному випадку, спираючись на принципи правомірності, добросовісності та розумності,

а не встановленням судом правила про значення державної реєстрації та її ролі в набутті (моменту) права власності.

Ключові слова: нерухоме майно; право власності; державна реєстрація прав; момент набуття права; договір.

Проблематика набуття та припинення права власності на нерухомість різноманітна. Її значна частина стосується державної реєстрації прав на таке майно. Насамперед це викликане невизначеністю того, чи є державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) правовстановлюючим або правопідтверджуючим фактом.

Тематика нерухомості та значення державної реєстрації для набуття права власності на неї, і зокрема на недобудоване майно, досліджувалася українськими правниками, причому не лише цивілістами, а й представниками інших правових наук (О. Коровайко<sup>1</sup>, Я. Тамаря<sup>2</sup>, О. Мартинюк<sup>3</sup>, Н. Майка<sup>4</sup>, І. Спасибо<sup>5</sup>, В. Джафарова<sup>6</sup>, Д. Спесівцев<sup>7</sup>, П. Кулинич<sup>8</sup>, М. Бахуринська<sup>9</sup>, Т. Харитоновна<sup>10</sup>, О. Летнева<sup>11</sup>, В. Кисіль<sup>12</sup> та ін.). І це не дивно, адже тематика державної реєстрації прав поширюється на різні аспекти ведення державного реєстру, внесення до нього відомостей тощо. Неодноразово вона була предметом і наших наукових розробок<sup>13</sup>.

<sup>1</sup> О Коровайко, 'Правове регулювання державної реєстрації прав на нерухоме майно за часів української незалежності' (2017) 11 Підприємництво, господарство і право 116–9.

<sup>2</sup> Я Тамаря, 'Зарубіжний досвід державної реєстрації речових прав на нерухоме майно' (2016) 12 Національний юридичний журнал 66–9.

<sup>3</sup> О Мартинюк, 'Проблеми державної реєстрації прав на нерухоме майно' (2014) 3 Часопис Київського університету права 175–7.

<sup>4</sup> Н Майка, 'Реєстрація речових прав на чужу нерухомість як юридичний факт' (2017) 4 Юридичний науковий електронний журнал 43–5.

<sup>5</sup> І Спасибо, *Набуття права власності* (Науково-дослідний інститут приватного права та підприємництва 2009) 171.

<sup>6</sup> В Джафарова, 'Правова природа та особливості державної реєстрації речових прав' (2020) 2 Підприємництво, господарство і право 31–7.

<sup>7</sup> Д Спесівцев, 'Юридичні факти у механізмах виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість в Україні' (автореф дис канд юрид наук, 2017) 22.

<sup>8</sup> П Кулинич, 'Державна реєстрація прав на земельну нерухомість та земельний кадастр: поняття, співвідношення та правові засади' [2005] 11 (41) Юридичний журнал 35–42.

<sup>9</sup> М Бахуринська, 'Новели правового регулювання державної реєстрації прав на земельні ділянки' (2013) 7 Бюлетень Міністерства юстиції України 5–13.

<sup>10</sup> Т Харитоновна, 'Деякі проблеми державної реєстрації прав на чужу земельну ділянку' [2014] 6–2 (2) Право і суспільство 132–7.

<sup>11</sup> О Летнева, 'Публічно-правова сутність державної реєстрації речових прав на нерухоме майно' [2016] 3 (48) частина 1 Ефективність державного управління 111–20.

<sup>12</sup> В Кисіль, 'Право нерухомості: карколомні судові рішення 2018 року, частина 2' (*LIGA 360 Бізнес*, 21.01.2019) <[https://biz.ligazakon.net/news/183491\\_pravo-nerukhomost-karkolomn-sudov-rshennya-2018-roku-chastina-2](https://biz.ligazakon.net/news/183491_pravo-nerukhomost-karkolomn-sudov-rshennya-2018-roku-chastina-2)> (дата звернення: 07.11.2020).

<sup>13</sup> І Спасибо-Фатєєва, 'Нотаріальне посвідчення правочинів із нерухомістю та їх державна реєстрація як способи "укріплення" прав' (2006) 12 Нотаріат для вас 34–9; І Спасибо-Фатєєва, 'Проблематика державної реєстрації права власності та набуття майна добросовісним набувачем' (2007) 4 Нотаріат для вас 37–42; І Спасибо-Фатєєва, 'Державна реєстрація прав на нерухомість' (2010) 4 МЕН 109–14; І Спасибо-Фатєєва, 'Значення державної реєстрації для цивільних правовідносин' (2012) 4 Вісник НАПрНУ 159–71; І Спасибо-Фатєєва, 'Регистрация, ее значение и последствия (обзорный анализ украинского законодательства)' в Рожкова М (ред), *Десятый сборник. Проблемы регистрации прав, фиксации и удостоверения юридических фактов гражданского права. Сборник статей* (Статут 2013)

Однак, як доводить судова практика, ця проблема не лише не розв'язана, а й останнім часом загострилася. І найголовніше, що є каменем спотикання – це значення державної реєстрації для набуття права власності.

Метою дослідження є визначення моменту набуття права власності на нерухоме майно через його зв'язок із державною реєстрацією.

Сутність і значення державної реєстрації прав зі становленням українського законодавства змінювалися. Якщо за Цивільним кодексом УРСР (1963 р.) із державною реєстрацією не пов'язувалося набуття права власності на нерухоме майно, то з прийняттям Цивільного кодексу України (далі – ЦК України)<sup>14</sup> ситуація змінилася. У статтях 182 та 210 цього Кодексу передбачалися державна реєстрація прав на нерухомість і правочинів щодо нерухомості. Причому в ст. 182 лише зазначалося про те, що право власності (та інші дії і права) на нерухомість *підлягають* державній реєстрації. Унаслідок цього постали два основні запитання: 1) що підлягає державній реєстрації – право чи правочин? 2) яке значення має державна реєстрація для набуття права власності на нерухомість?

Відповідь на ці запитання вкрай важлива для прав багатьох осіб, які вважають себе власниками нерухомості, та тих, хто прагне ними стати, – отже, для цивільного обороту загалом. Плутанина виникає в разі спору про право на нерухомість, набуто за законодавством, яке вимагало державної реєстрації правочину та державної реєстрації прав, відповідно до якого були здійснені дії, що приписувалися на той час за нотаріальним посвідченням правочину, його державній реєстрації, отримання документа про право на нерухомість. Особливі ж складнощі демонструють ті положення закону, якими регулювалися різні договори про передання майна у власність. Так, якщо це майно було подаровано, то договір дарування нерухомості підлягав тільки нотаріальному посвідченню, а право власності на нерухомість виникало з моменту нотаріального посвідчення договору дарування (ч. 3 ст. 334 ЦК України). Якщо ж це майно купувалося, то договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягав і нотаріальному посвідченню, і державній реєстрації. Право власності на земельну ділянку виникало з моменту державної реєстрації договору купівлі-продажу (ч. 4 ст. 334 ЦК України, у редакції, що буда чинною до 2010 р.). Проблема визначення норм, що підлягали застосуванню, мала вирішуватися Великою Палатою Верховного Суду, яка, втім, відмовила у прийнятті справи до розгляду, не відступила від висновку<sup>15</sup>, зробленого Великою Палатою роком раніше, вважаючи справи різними. При цьо-

152–65; И Спасибо-Фатеева, 'О государственной регистрации прав на недвижимость в Украине (по материалам судебной практики)' в Диденко А (ред), *Гражданское законодательство. Статьи. Комментарии. Практика* (Адвокатская контора McGreen&partners 2020) 138–49.

<sup>14</sup> Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>> (дата звернення: 07.11.2020).

<sup>15</sup> Ухвала Великої Палати Верховного Суду від 9 вересня 2020 р. у справі № 450/1726/16-ц <<https://reyestr.court.gov.ua/Review/91554314>> (дата звернення: 07.11.2020).

му шість суддів Великої Палати висловили окрему думку із зазначенням того, що для вирішення спору необхідно визначити, коли законодавство вимагало державної реєстрації правочину, а коли – державної реєстрації прав для виникнення прав на земельну ділянку<sup>16</sup>. Дозволимо собі висловитися, що такий підхід Великої Палати не сприяє вирішенню проблемних питань, які так і залишилися без належного обґрунтування з боку вищої судової інстанції України.

Державна реєстрація прав має значення не тільки для набуття права власності, а й для інших приватноправових відносин (охорони прав осіб, які проживають у житлі, для кредитування тощо), а також публічно-правових – для оподаткування, у контексті проведення заходів щодо запобігання корупції та ін. Тож сфера, у якій державна реєстрація прав набуває визначального значення, надто широка, і коротка класифікація тих напрямів, у яких вона застосовується, свідчить про мегавагомість вирішення цих питань у приватних і публічних інтересах. Як такі можна вказати: а) визначення належних суб'єктів прав на нерухомість (що необхідно при розпорядженні нею, оподаткуванні, контролі з боку уповноважених органів, зокрема проведення природоохоронних заходів); б) встановлення належного об'єкта для вчинення правочинів із нерухомістю (не лише його речової характеристики, а й прав на нього інших осіб, а тому – обтяжень, які має власник нерухомості), а в певних випадках – поява такого об'єкта (якщо йдеться про недобудоване нерухоме майно); в) вид зареєстрованого права, його обсяг, момент набуття, зміни та припинення, що має значення для набувачів як загалом, так і для оцінки ризиків зокрема; г) можливість прогнозування ринків нерухомості, надходжень до бюджетів; г) вплив на самочинне будівництво тощо. Кожен із зазначених напрямів вартий того, щоб провести глибоке фахове дослідження.

У цій статті ми обмежимося лише такими основоположними аспектами, як значення державної реєстрації для набуття права власності на нерухоме майно.

По суті державна реєстрація – це юридичний факт, з яким має бути пов'язано набуття права власності на нерухоме майно. Водночас самого цього факту недостатньо для набуття права власності. Йому має передувати інший юридичний факт, який зазвичай називається підставою набуття права власності. Документи, в яких втілюється ця підстава, іменуються правостановлюючими – це договір, свідоцтво про прийняття спадщини та ін. Тож співвіднесення цих двох фактів та надання їм значення правостановлюючих і призводить до непорозумінь.

<sup>16</sup> Окрема думка суддів Великої Палати Верховного Суду Бакуліної С. В., Власова Ю. Л., Гудими Д. А., Пророка В. В., Рогач Л. І., Уркевича В. Ю. стосовно ухвали Великої Палати Верховного Суду від 16 вересня 2020 р. у справі № 450/1726/16-ц <<https://reyestr.court.gov.ua/Review/92385643>> (дата звернення: 07.11.2020).

Звісно, для їх вирішення спершу треба звернутися до законодавчого регулювання. Натомість однозначний висновок про значення державної реєстрації для набуття права власності з чинного законодавства України зробити неможливо. Так, згідно з п. 1 ч. 1 ст. 27 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”<sup>17</sup> державна реєстрація прав, крім державної реєстрації права власності на об’єкт незавершеного будівництва, здійснюється на підставі укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації. За змістом п. 1 ч. 1 ст. 2 цього Закону державна реєстрація – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно. З цього випливає розуміння державної реєстрації *не як підстави* набуття права власності, а *лише як посвідчення* державою вже набутого особою права власності, що унеможлиблює ототожнення факту його придбання з фактом його державної реєстрації.

Навпаки – згідно з ч. 4 ст. 334 ЦК України права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають із дня такої реєстрації відповідно до закону.

Отже, зазначені норми містять різне правове регулювання державної реєстрації прав і демонструють різне її правове значення. Як наслідок, сформувалися і різні позиції з цього приводу. Висловлювалася думка, що державна реєстрація має правоутворювальне значення, оскільки якщо законодавець встановив необхідність державної реєстрації прав, то такі права виникають саме з моменту державної реєстрації<sup>18</sup>.

Сам собою аналіз зазначених норм свідчить про необхідність їх спільного тлумачення. Так, норма ч. 2 ст. 334 ЦК України однозначно встановлює момент набуття права власності на нерухомість – це державна реєстрація права. Утім, у сукупності з Законом України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” виходить, що державна реєстрація прав має спиратися на певний юридичний факт: як наслідок – на причину. Такий тандем не можна розуміти інакше, як необхідність сукупності цих двох юридичних фактів.

Звідси сформувалося уявлення про таку правову модель: має бути підстава для набуття права власності та державна реєстрація цього права. Одного з цих фактів недостатньо; їх зв’язок якоюсь мірою можна порівняти з формою і змістом, і обидва вони входять до юридичного складу. Однак бувають випадки, що існує лише один із цих фактів: якщо було вчинено правочин без державної реєстрації права на нерухомість або ж

<sup>17</sup> Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>> (дата звернення: 07.11.2020).

<sup>18</sup> Р Майданик, *Речове право* (Алерта 2019) 75; Н Майка, ‘Набуття речових прав на чуже нерухоме майно в цивільному праві України’ (автореф дис канд юрид наук, 2018) 9.

мала місце державна реєстрація права за відсутності належної підстави для його набуття.

Стикаючись із цими та подібними питаннями, судова практика демонструє неоднозначне розуміння співвідношення підстав і факту державної реєстрації, неузгодження того, чи достатньо підстав (і документів, що їх засвідчують, наприклад, договору або рішення суду) для набуття права власності на нерухомість, чи остаточне значення має така державна реєстрація права.

Верховний Суд вказує на необхідність передусім встановити підставу, на якій особа набула право власності на нерухомість, при дослідженні судом обставин існування в особи цього права, оскільки сама собою державна реєстрація прав не є такою підставою<sup>19</sup>. Ба більше, Верховний Суд висловив твердження про пріоритет підстави набуття права власності над його державною реєстрацією, вказуючи, що в разі спору про право на нерухомість за відсутності його державної реєстрації слід з'ясувати, чи створили ці правочини правові наслідки для їх сторін, чи придбав відповідач право власності на спірне майно за цими правочинами, чи були такі правочини оскаржені і визнані недійсними в судовому порядку. При цьому він спирається на презумпцію правомірності правочину (ст. 204 ЦК України) і презумпцію правомірності набуття права власності (ч. 2 ст. 328 ЦК України)<sup>20</sup>.

Видається все-таки, що ці мотиви не можуть бути прийнятими як аргумент про перевагу правочину над державною реєстрацією права на нерухомість для виникнення права власності на неї з таких причин. Презумпції стосуються підстав набуття права власності, а не моменту його виникнення. Одне іншого не виключає. Правові наслідки правочину зв'язуються не тільки (і не стільки) з її правомірністю, а й з іншими вимогами закону або умовами самого договору (якщо це, наприклад, умовний правочин).

Отже, нівелювання значення державної реєстрації як остаточного юридичного факту для набуття права власності недопустиме. Інакше вона взагалі стає безглуздою і не буде виконувати ту роль, для якої призначена. Фахівці зазначають, що виною підтримки такої позиції є недостатньо чітке розуміння основ функціонування реєстраційної системи, яка з 2013 р. в Україні є титульною негативною, ознакою якої є принцип внесення, а отже, державна реєстрація має правопороджуючий характер,

<sup>19</sup> Постанова Великої Палати Верховного Суду від 12 березня 2019 р. у справі № 911/3594/17 <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/80854690>> (дата звернення: 07.11.2020); Постанова Касаційного господарського суду в складі Верховного Суду від 27 лютого 2018 р. у справі № 925/1121/17 <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/72616760>> (дата звернення: 07.11.2020); Постанова Касаційного господарського суду в складі Верховного Суду від 17 квітня 2019 у справі № 916/675/15 <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/81268529>> (дата звернення: 07.11.2020).

<sup>20</sup> Постанова Верховного Суду від 24 січня 2020 р. у справі № 910/10987/18 <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/87559633>> (дата звернення: 07.11.2020).

що має важливе значення для стабільності обороту нерухомості й довіри до даних реєстру<sup>21</sup>.

Видається прийнятним такий підхід: за відсутності державної реєстрації права воно не вважається таким, що виникло, але об'єктом державної реєстрації буде інше право/вимога/обтяження<sup>22</sup>. Так, сторони договору купівлі-продажу можуть визначити, що до повної оплати вартості майна право власності на нього залишається за продавцем. Тож реєстрації буде піддаватися обтяження права власності (заборона на відчуження).

Водночас трапляються випадки існування/набуття права власності на нерухоме майно без державної реєстрації права, що обумовлено різними причинами, зокрема становленням українського законодавства. Так, ще у 1991 р. у Законі України "Про власність"<sup>23</sup> (ст. 15) було передбачено, що член житлового, житлово-будівельного, дачного, гаражного чи іншого кооперативу або товариства, який повністю вніс свій пайовий внесок за квартиру, дачу, гараж, іншу будівлю або приміщення, надані йому в користування, набуває право власності на це майно. І хоча цей Закон вже втратив чинність, у ЦК України 2003 р. існує аналогічна норма (ч. 3 ст. 384).

Однак якщо поява такої норми в 90-х роках минулого століття і її значення для набуття права власності на нерухоме майно можна зрозуміти, то збереження уявлення про те, що достатньо самого факту викупу (повного внесення вартості) квартири/гаража/дачі членом кооперативу для придбання права власності на це майно в сучасному правовому середовищі пояснити важко.

Слід зайняти принципову позицію щодо набуття права власності до набрання чинності законодавства про державну реєстрацію прав на нерухомість. Причому таку позицію давно має вже зайняти і законодавець, і вищі судові інстанції. Вже минуло багато часу, щоб нарешті ввести обов'язкову державну реєстрацію і тих прав, які раніше не підлягали реєстрації, зі встановленням меншої плати за це.

Ще одним прикладом набуття особою права власності на нерухомість без державної реєстрації є успадкування без звернення до нотаріуса, тобто прийняття спадщини через продовження проживання у квартирі або будинку – ч. 3 ст. 1268 ЦК України<sup>24</sup>. Міркування про право на майно таких спадкоємців призводить до двох можливих варіантів. Перший: спадкоємець реалізував своє право на спадщину, але власником нерухомості

<sup>21</sup> Кисіль (н 12).

<sup>22</sup> К Ільясова, 'Правовое значение государственной регистрации прав' в Диденко А (ред), *Гражданское законодательство. Статьи. Комментарии. Практика* (Адвокатская контора McGreen&partners 2020) 123.

<sup>23</sup> Про власність: Закон України від 7 лютого 1991 р. № 697-ХІІ <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/697-12#Text>> (дата звернення: 07.11.2020). (Втратив чинність на підставі Закону від 27 квітня 2007 р. № 997-V).

<sup>24</sup> Постанова Верховного Суду від 28 січня 2019 р. у справі № 751/9483/16-ц <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/79516666>> (дата звернення: 07.11.2020).

мого майна не став. У цьому випадку не зовсім зрозуміло, яке право на нерухомість він набув. Другий варіант: він став власником, але інформації про це державний реєстр не містить.

У наведених вище випадках, так само як і в інших, якщо рухатися шляхом, вказаним Верховним Судом, ми отримуємо ситуацію, коли відомості державного реєстру не відповідають дійсності і не можуть бути використані для тих цілей, для яких був створений цей реєстр. На нашу думку, цю ситуацію слід виправити, і важливу роль у цьому має відігравати зміна вектору судової практики. Утім, і норми права повинні бути сформульовані чітко й однозначно для того, щоб державна реєстрація розумілась як факт, без якого набуття права власності на нерухомість неможливе.

Інша справа, коли виникає спір про право на нерухоме майно, відомості про суб'єкта якого оскаржуються. Для цього необхідно розробити правовий механізм із визначенням у законі підстав оскарження права. Проте це не повинно порушувати загального правила про визначальну роль для набуття права власності на нерухомість саме його державної реєстрації.

Із наведеного вище впливає група питань із метою з'ясування зв'язку позовних вимог, так чи інакше пов'язаних із державною реєстрацією:

– чи достатньо заявлення у суді вимоги про скасування державної реєстрації або слід з'ясувати підстави для такого скасування, чи є вони?

– відповідно, виникає і протилежне запитання: чи достатньо вимоги про визнання недійсним правочину, на підставі якого набуто право власності на нерухомість (або про віндикацію, або про визнання права власності), тобто без вимоги про скасування державної реєстрації?

– як співвідносяться вимоги про скасування державної реєстрації з віндикацією (зі спором про витребування майна)?

Аналіз судової практики показує, що Верховний Суд не демонструє однозначності в розумінні зв'язку між різними позовними вимогами. Так, часто сутність спору полягає у віндикації, а позовні вимоги стосуються скасування державної реєстрації. При цьому важливо визначитися, чи слід розуміти ці вимоги як взаємозамінні. Із цього приводу вища судова інстанція України вважає, що в разі звернення до суду з витребуванням майна з чужого незаконного володіння скасування запису про проведену державну реєстрацію права не є належним способом захисту прав позивача<sup>25</sup>.

Однак в іншій справі Верховний Суд вказав на недостатність ухвалення рішення про задоволення позову про витребування майна та необхідність зазначити в ньому і про скасування державної реєстрації права

<sup>25</sup> Постанова Великої Палати Верховного Суду від 29 травня 2019 р. у справі № 367/2022/15-ц <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/83846677>> (дата звернення: 07.11.2020).



на це майно за його незаконним власником. При цьому Верховний Суд вказав, що,

вирішуючи спори про витребування майна, суд не може залишити без уваги той факт, що власниками спірного майна <...> є певні особи, і без вирішення питання про скасування державної реєстрації права власності попередніх власників виконати таке судове рішення буде неможливо<sup>26</sup>.

Водночас було твердження про те, що рішення суду про ввідикацію є підставою для внесення у державний реєстр запису про право власності позивача, для чого немає необхідності у вимогах про визнання недійсним державного акта на право на землю<sup>27</sup>.

Ще одна проблема стосується юрисдикції спору про право власності на нерухомість, коли заявляються такі вимоги, як: ввідикація; про скасування рішення про реєстрацію права власності; про скасування запису про державну реєстрацію права власності; про неправомірність дій реєстратора; про оскарження правочинів, на підставі яких набуто право власності та внесені відповідні відомості до державного реєстру; про оскарження державного акта на землю тощо.

Верховний Суд вже неодноразово висловлювався за те, що позовна вимога в аналогічних ситуаціях буде *спором про право* незалежно від того, що позивач оскаржує реєстраційні дії щодо права власності на нерухомість. Віднесення зазначеної справи до категорії цивільних не залежить і від того, здійснено державну реєстрацію прав на майно з дотриманням державним реєстратором вимог законодавства та (або) разом із вимогами про скасування оспорюваного рішення заявляються вимоги скасувати запис у державний реєстр, а також вимоги щодо визнання недійсним правочину, на підставі якого прийняте оскаржуване рішення<sup>28</sup>.

Однак Верховний Суд наголошує на необхідності з'ясовувати природу права і те, чи виникло воно в особи. Якщо виходити з того, що право власності на нерухомість і його обтяження виникають з моменту їх державної реєстрації, то до цього моменту спір може не мати цивілістичної природи. У такому випадку він підлягає адміністративній юрисдикції<sup>29</sup>.

Адміністративним є спір і з приводу самочинного будівництва, коли Управління державного архітектурно-будівельного контролю, яке

<sup>26</sup> Постанова Великої Палати Верховного Суду від 27 листопада 2018 р. у справі № 820/3534/17 <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/78501879>> (дата звернення: 07.11.2020).

<sup>27</sup> Постанова Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 р. у справі № 183/1617/16 <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/81574015>> (дата звернення: 07.11.2020).

<sup>28</sup> Постанова Великої Палати Верховного Суду від 15 травня 2019 р. у справі № 522/7636/14-ц <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/82095857>> (дата звернення: 07.11.2020).

<sup>29</sup> Постанова Великої Палати Верховного Суду від 12 грудня 2018 р. у справі № 617/1315/15-ц <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/81753337>> (дата звернення: 07.11.2020).

реалізувало у спірних правовідносинах надані йому чинним законодавством владні управлінські функції з виявлення факту самовільного будівництва й усунення порушень, вимагало знесення самовільно побудованих об'єктів містобудування та незаконної державної реєстрації самовільного будівництва<sup>30</sup>.

Також до адміністративної юрисдикції належать спори про:

– правомірність прийняття суб'єктом владних повноважень рішення про відмову в державній реєстрації права власності на нерухоме майно, визнаного за позивачем на підставі судового рішення, і внесення відповідних записів у державний реєстр<sup>31</sup>;

– оскарження рішень про передачу земельних ділянок, які не були реалізовані через укладення відповідного договору, оскільки право оренди земельної ділянки виникає після укладення договору оренди і його державної реєстрації<sup>32</sup>;

– неправильну вказівку реєстратором технічних характеристик належної позивачеві квартири<sup>33</sup>;

– законність рішень Міністерства юстиції України про скасування рішень державного реєстратора, прийнятих у результаті перевірки процедури здійснення реєстрації<sup>34</sup>.

Слід констатувати, що багато звернень до суду про захист прав на нерухомість пов'язані з оскарженням саме дій державного реєстратора, тому важливі вимоги до його дій, порушення яких є підставою для задоволення судом вимог позивача. Велика Палата Верховного Суду навіть приділила увагу алгоритму дій державного реєстратора, встановивши, що він під час здійснення реєстраційних дій, зокрема, встановлює відсутність протиріч між заявленими та вже зареєстрованими речовими правами на нерухоме майно та їх обтяженнями; при проведенні державної реєстрації прав, що виникли в установленому законодавством порядку до 1 січня 2013 р., запитує від органів влади, юридичних осіб, які відповідно до законодавства проводили оформлення та (або) реєстрацію прав, інформацію, необхідну для такої реєстрації, в разі відсутності доступу до відповідних інформаційних систем, документів та (або) в разі, якщо відповідні документи не були подані заявником<sup>35</sup>.

<sup>30</sup> Постанова Великої Палати Верховного Суду від 16 жовтня 2019 р. у справі № 522/6962/18 <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/85174522>> (дата звернення: 07.11.2020).

<sup>31</sup> Постанова Великої Палати Верховного Суду від 21 серпня 2019 р. у справі № 520/2834/17 <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/84152994>> (дата звернення: 07.11.2020).

<sup>32</sup> Постанова Великої Палати Верховного Суду від 29 січня 2019 р. у справі № 910/20323/17 <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/79684908>> (дата звернення: 07.11.2020).

<sup>33</sup> Постанова Великої Палати Верховного Суду від 28 листопада 2018 р. у справі № 490/5986/17 <<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78376852>> (дата звернення: 07.11.2020).

<sup>34</sup> Постанова Великої Палати Верховного Суду від 11 квітня 2018 р. у справі № 910/8424/17 <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/73408853>> (дата звернення: 07.11.2020).

<sup>35</sup> Постанова Великої Палати Верховного Суду від 2 жовтня 2019 р. у справі № 587/2331/16-ц <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/85075717>> (дата звернення: 07.11.2020).

Відповідно, порушення державним реєстратором алгоритму дій можуть полягати в такому:

- невстановленні ним перед проведенням реєстрації відповідності заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, відсутності протиріч між заявленими та вже зареєстрованими правами, що призвело до прийняття помилкових рішень, якими порушені права особи за укладеним раніше і чинним договором оренди<sup>36</sup>;
- здійсненні реєстраційної дії при наявності в державному реєстрі заборон відчуження об'єктів нерухомого майна запису про заборону відчуження спірного майна<sup>37</sup>;
- неправильному зазначенні реєстратором технічних характеристик нерухомості та ін.

Унаслідок незаконності дій реєстратора порушується право на нерухомість особи, яка відповідним чином реагує на це, звертаючись до суду з позовом. При цьому позовні вимоги стосуються оскарження рішення реєстратора, його дії або запису в державному реєстрі, або підстави для запису. Через таке розмаїття позовних вимог виникла необхідність визначення належного способу захисту.

Згідно з загальними підходами оспорюються не рішення реєстратора, а запис у державному реєстрі, який, утім, не підлягає самостійному оскарженню, а лише зачіпається, оскільки є наслідком хибності причини такого запису.

Зі свого боку такими причинами є: а) недоліки договору, що дає підставу для визнання його недійсним; б) порушення правомочності володіння власника, яке служить підставою для віндикації його майна; в) незаконність акта державного органу або органу місцевого самоврядування (зокрема, про виділення земельної ділянки); г) протиправні/незаконні дії реєстратора.

Так, саме про визнання протиправними дій та скасування рішень державного реєстратора йдеться у численних постановках Великої Палати Верховного Суду<sup>38</sup>. При цьому таким шляхом позивач може прагнути до досягнення й іншої мети, наприклад, визнати недійсними договори оренди, укладені з третьою особою у справі<sup>39</sup>.

Утім, Верховний Суд в окремих випадках вказує і на нібито протилежне:

Належним способом захисту права або інтересу є не скасування рішення суб'єкта державної реєстрації прав про державну реєстрацію прав, а ска-

<sup>36</sup> Постанова Великої Палати Верховного Суду від 7 серпня 2019 р. у справі № 193/11/17 <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/84152989>> (дата звернення: 07.11.2020).

<sup>37</sup> Постанова Великої Палати Верховного Суду від 3 квітня 2019 р. у справі № 755/5072/17 <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/81573947>> (дата звернення: 07.11.2020).

<sup>38</sup> Постанова Великої Палати Верховного Суду від 16 січня 2019 р. у справі № 823/1498/17 <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/79439712>> (дата звернення: 07.11.2020).

<sup>39</sup> Постанова Великої Палати Верховного Суду від 12 грудня 2018 р. у справі № 821/409/17 <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/78589552>> (дата звернення: 07.11.2020).

сування *запису* про проведену державну реєстрацію права власності (курсив наш. – І. С.-Ф.)<sup>40</sup>.

Водночас немає протиріччя, оскільки різні позовні вимоги обумовлені тим, що є наріжним каменем при оскарженні. Це може бути рішення реєстратора, яке є вразливим із точки зору закону, а може бути запис того самого реєстратора, що є лише наслідком вразливої правової підстави (договору, незаконного володіння).

Часто заявляються кілька взаємопов'язаних між собою позовних вимог, із приводу кожної з яких слід робити висновок про їхню обґрунтованість. Тим часом вища судова інстанція України іноді допускає дещо суперечливі висловлювання (або акценти) з приводу таких вимог. Так, в одній зі справ було відзначено, що позовні вимоги про витребування майна з чужого незаконного володіння та визнання права власності на майно взаємопов'язані з вирішенням вимоги про визнання протиправними дій нотаріуса про прийняття рішення про передачу спірної квартири у власність особі через державну реєстрацію права власності, яке виникає на підставі договору іпотеки<sup>41</sup>.

Визначення належних позовних вимог і їх зв'язок мають важливе значення для ефективності захисту права власності. Так, у позовній заяві взаємопов'язані такі вимоги: віндикація – недійсність акта на право на земельну ділянку – скасування державної реєстрації. Причому підставою для такого скасування має бути рішення суду про витребування майна з чужого незаконного володіння. Інакше кажучи, це різні за своєю природою юридичні факти. Тим часом визначення юрисдикції залежить від сутності належного способу захисту права. Все зводиться до захисту права власності, в які б вимоги він не втілювався. Тому в такій комбінації позовних вимог це буде цивільна або господарська юрисдикція.

Слід вказати і на зв'язок між моментом, з якого правочин стає недійсним, а в подальшому – відновлення його дійсності – з відновленням права внаслідок змін, що стосуються його державної реєстрації. Тобто підстава для права особи на нерухомість і його фіксація пов'язані між собою, як фактори, що впливають на набуття права власності.

Так, Велика Палата Верховного Суду зазначила, що прийняття судом рішення про недійсність договору іпотеки (згодом скасованого) не спростовує презумпції правомірності правочину, а договір іпотеки залишається чинним із моменту його первинної реєстрації в Державному реєстрі іпотек<sup>42</sup>.

<sup>40</sup> Постанова Великої Палати Верховного Суду від 20 листопада 2019 р. у справі № 802/3/18-а <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/86435729>> (дата звернення: 07.11.2020).

<sup>41</sup> Постанова Великої Палати Верховного Суду від 13 березня 2019 р. у справі № 753/1534/16-ц <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/80555826>> (дата звернення: 07.11.2020).

<sup>42</sup> Постанова Великої Палати Верховного Суду від 19 червня 2019 р. у справі № 643/17966/14-ц <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/82997488>> (дата звернення: 07.11.2020).

Внесення запису в державний реєстр може здійснюватися і на підставі рішення суду. Але буває, що згодом це рішення скасовується, що породжує питання про те, хто має право власності на спірне майно і з якого моменту. Велика Палата Верховного Суду сформулювала з цього приводу таку правову позицію:

Державна реєстрація права власності на нерухоме майно, здійснена на підставі скасованого судового рішення, зазначеного в якості підстави проведення такої реєстрації, є вчиненою за відсутності правових підстав виникнення права власності<sup>43</sup>.

Ця позиція, безумовно, справедлива, але можливі й інші ситуації, коли рішення суду згодом було скасоване судом касаційної інстанції. Тоді це повинно вплинути і на момент набуття права власності, який має бути визначений із моменту вчинення правочину, який спочатку визнаний недійсним, але згодом залишився чинним. Тому з моменту вчинення правочину особа і стала власником нерухомості, незважаючи на те що в державний реєстр запис про відновлення права власності не вносився.

Висновки. В Україні давно назріла необхідність визначитися зі значенням державної реєстрації загалом і для набуття права власності на нерухоме майно зокрема. Слід послідовно рухатися тим шляхом, як усі країни, в яких введена державна реєстрація прав, яка, на відміну від державної реєстрації правочинів, має не обліковий, а правовстановлюючий характер. Тлумачення закону, зокрема й вищими судовими органами при вирішенні спорів, має співвідноситися з системою державної реєстрації прав, до якої приєдналася Україна, і виходити із сутності та ідеї державної реєстрації, яка полягає в такому: всі права на нерухомість повинні бути зареєстровані; відомості державного реєстру повинні бути достовірними, що має велике значення для цивільного обороту.

Спори про право на нерухомість повинні вирішуватися у кожному конкретному випадку, спираючись на принципи правомірності, добросовісності та розумності, а не встановленням судом правила про значення державної реєстрації та її ролі в набутті (моменту) права власності.

Загалом законодавство України про державну реєстрацію прав на нерухомість потребує оновлення на підставі зваженої концепції про модель реєстрації. Слід висловитися за те, що право на нерухомість повинно виникати з моменту державної реєстрації, якщо інше не встановлено законом.

<sup>43</sup> Постанова Великої Палати Верховного Суду від 3 квітня 2019 р. у справі № 307/2382/15-ц <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/81841929>> (дата звернення: 07.11.2020).

## REFERENCES

### Bibliography

#### *Authored books*

1. Majdanyk R, *Rechove pravo* (Alerta 2019) (in Ukrainian).
2. Spasybo I, *Nabuttja prava vlasnosti* (Naukovo-doslidnyj instytut pryvatnogho prava ta pidpryjemnytva 2009) (in Ukrainian).

#### *Edited books*

3. Ilyasova K, 'Pravovoe znachenie gosudarstvennoy registratsii prav' v Didenko A (red), *Grazhdanskoe zakonodatelstvo. Stati. Kommentarii. Praktika* (Advokatskaya kontora McGreen&partners 2020) 60–123 (in Russian).
4. Spasybo-Fatjejeva I, 'O gosudarstvennoy registratsii prav na nedvizhimost v Ukraine (po materialam sudebnoy praktiki)' v Didenko A (red), *Grazhdanskoe zakonodatelstvo. Stati. Kommentarii. Praktika* (Advokatskaya kontora McGreen&partners 2020) 138–49 (in Russian).
5. Spasybo-Fatjejeva I, 'Registratsiya, ee znachenie i posledstviya (obzornyj analiz ukrainskogo zakonodatelstva)' v Rozhkova M (red), *Decyatyy sbornik Problemy registratsii prav, fiksatsii i udostovereniya yuridicheskikh faktov grazhdanskogo prava. Sbornik statey* (Statut 2013) 152–65 (in Russian).

#### *Journal articles*

6. Bakhurynsika M, 'Novely pravovogho rehuljuvannja derzhavnoji rejestraciji prav na zemeljni diljanky' (2013) 7 Bjuletenj Ministerstva justyciji Ukrajinu 5–13 (in Ukrainian).
7. Dzhafarova V, 'Pravova pryroda ta osoblyvosti derzhavnoji rejestraciji rechovykh prav' (2020) 2 Pidpryjemnytvo, ghospodarstvo i pravo 31–7 (in Ukrainian).
8. Kharytonova T, 'Dejaki problemy derzhavnoji rejestraciji prav na chuzhu zemelnu diljanku' [2014] 6–2 (2) Pravo i suspiljstvo 132–7 (in Ukrainian).
9. Korovajko O, 'Pravove rehuljuvannja derzhavnoji rejestraciji prav na nerukhome majno za chasiv ukrajinskoji nezalezhnosti' (2017) 11 Pidpryjemnytvo, ghospodarstvo i pravo 116–9 (in Ukrainian).
10. Kulynych P, 'Derzhavna rejestracija prav na zemelnu nerukhomistj ta zemelnyj kadastr: ponjattja, spivvidnoshennja ta pravovi zasady' [2005] 11 (41) Jurydychnyj zhurnal 35–42 (in Ukrainian).
11. Letnjeva O, 'Publichno-pravova sutnistj derzhavnoji rejestraciji rechovykh prav na nerukhome majno' [2016] 3 (48) 1 Efektyvnistj derzhavnogho upravlinnja 111–20 (in Ukrainian).
12. Majka N, 'Rejestracija rechovykh prav na chuzhu nerukhomistj jak jurydychnyj fakt' (2017) 4 Jurydychnyj naukovyj elektronnyj zhurnal 43–5 (in Ukrainian).
13. Martynjuk O, 'Problemy derzhavnoji rejestraciji prav na nerukhome majno' (2014) 3 Chasopys Kyjivskogho universytetu prava 175–7 (in Ukrainian).
14. Spasybo-Fatjejeva I, 'Derzhavna rejestracija prav na nerukhomistj' (2010) 4 MEN 109–14 (in Ukrainian).
15. Spasybo-Fatjejeva I, 'Notarialjne posvidchennja pravochniv iz nerukhomistju ta jikh derzhavna rejestracija jak sposoby "ukriplennja" prav' (2006) 12 Notariat dlja vas 34–9 (in Ukrainian).
16. Spasybo-Fatjejeva I, 'Problematyka derzhavnoji rejestraciji prava vlasnosti ta nabuttja majna dobrosovisnym nabuvachem' (2007) 4 Notariat dlja vas 37–42 (in Ukrainian).
17. Spasybo-Fatjejeva I, 'Znachennja derzhavnoji rejestraciji dlja cyvilnykh pravovidnosyn' (2012) 4 Visnyk NAPrNU 159–71 (in Ukrainian).
18. Tamarja Ja, 'Zarubizhnyj dosvid derzhavnoji rejestraciji rechovykh prav na nerukhome majno' (2016) 12 Nacionalnyj jurydychnyj zhurnal 66–9 (in Ukrainian).

*Theses*

19. Majka N, 'Nabuttja rechovykh prav na chuzhe nerukhome majno v cyvilnomu pravi Ukrainy' (avtoref dys kand juryd nauk, 2018) (in Ukrainian).
20. Spjesivcev D, 'Jurydychni fakty u mekhanizmaxh vynyknennja, perekhodu ta pryypynennja rechovykh prav na nerukhomistj v Ukraini' (avtoref dys kand juryd nauk, 2017) (in Ukrainian).

*Websites*

21. Kysilj V, 'Pravo nerukhomosti: karkolomni sudovi rishennja 2018 roku, chastyna 2' (*LIGA 360 Biznes*, 21.01.2019) <[https://biz.ligazakon.net/news/183491\\_pravo-nerukhomost-karkolomn-sudov-rshennya-2018-roku-chastina-2](https://biz.ligazakon.net/news/183491_pravo-nerukhomost-karkolomn-sudov-rshennya-2018-roku-chastina-2)> (accessed: 07.12.2020) (in Ukrainian).

Inna Spasybo-Fatyeyeva

IMPORTANCE OF STATE REGISTRATION  
FOR ACQUISITION OF REAL ESTATE PROPERTY RIGHT

**ABSTRACT.** State registration is important for acquisition of real estate and protection of property rights to the latter. Provisions of Ukrainian legislation on state registration property rights are based on the principle of introduction and thus support title negative system. Therefore, property right to real estate shall be acquired once it is registered in a certain legal order. Correct functioning of state registration of property rights to real estate is important not only for private, but for public relationships as well. Since acquisition of real estate (acquisition of property rights to it) is divided in stages, every juridical act and fact in this process should be paid due attention. When the real estate is acquired upon a contract, the contract itself is not crucial for the acquisition of the rights – only state registration of the acquired rights is a sufficient juridical act establishing the acquirer's right, which, however, does not downplay the role of the contract in the process of acquisition.

The aim of this article is to determine the moment of acquisition of property rights to real estate considering the moment of its state registration.

In Ukraine, it has long been necessary to define the importance of state registration in general and for the acquisition of property rights in particular. It is necessary to advance consistently in the same way as all countries in which the state registration of rights is established, which, in contrast to the state registration of transactions, is not a recording, but a right-establishing nature. The interpretation of the law, including by the highest judicial bodies in dispute resolution, should be correlated with the system of state registration of rights, to which Ukraine has joined, and proceed from the essence and the idea of state registration, which is as follows: all real estate rights must be registered; the information from the state register must be reliable, which is of great importance for civil turnover.

Disputes over the right to real estate should be resolved in each case, based on the principles of legitimacy, good faith, and reasonableness, rather than establishing by the court a rule on the meaning of the state registration and its importance for the acquisition (moment) of ownership.

**KEYWORDS:** real estate; property right; state registration of rights; moment of acquisition of right; contract.