



Вадим Цюра

доктор юридичних наук, професор,
завідувач кафедри цивільного права
Навчально-наукового інституту права
Київського національного університету
імені Тараса Шевченка
(Київ, Україна)
ORCID ID: <http://orcid.org/0000-0001-6534-3141>
vadimtsura@ukr.net

УДК 347.2

ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ЯК СПОСІБ ЗАХИСТУ ТА ПРОБЛЕМИ ЙОГО ЗАСТОСУВАННЯ

АНОТАЦІЯ. Одним із усталених принципів українського цивільного права є невичерпність способів захисту цивільних права та інтересів – перелік та, відповідно, можливість звернення до них особою і застосування судом не обмежуються нормативно поіменованими способами. Це положення прямо втілене в абз. 12 ч. 2 ст. 16 Цивільного кодексу України, ч. 1 ст. 5 Цивільного процесуального кодексу України та ч. 1 ст. 5 Господарського процесуального кодексу України, що передбачають захист судом прав та інтересів фізичних і юридичних осіб, державні та суспільні інтереси у спосіб, визначений законом або договором. До таких положень можливо віднести норму абз. 2 ч. 3 ст. 26 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень”, яка передбачає, зокрема, припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень як наслідок скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення, визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування на підставі судового рішення документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, що мало наслідком державну реєстрацію набуття речових прав, обтяжень речових прав. Водночас наведене положення у кількох редакціях протягом останніх років отримувало суттєво відмінну реалізацію у правозастосовній практиці українських судів та, відповідно, стало предметом дискусій у наукових та аналітичних юридичних джерелах.

Метою статті є вивчення української судової практики скасування рішення про державну реєстрацію та скасування реєстраційного запису, формування на основі цього альтернативних підходів до розуміння і застосування припинення права власності як способу захисту прав на нерухоме майно.

На основі проведеного дослідження автор обґрунтовує ефективність альтернативного прийняття в актуальній правозастосовній практиці українських судів підходу до захисту прав на нерухоме майно у спосіб звернення до загальних способів

© Вадим Цюра, 2023

захисту – припинення права власності або подання віндикаційного позову (вимоги не володіючого власника до незаконного володільця про витребування майна), на протидію покладення на позивача надто формалізованого й обтяжливого обов'язку із зазначення у позовній заяві вимоги щодо скасування рішення державного реєстратора або запису про проведену державну реєстрацію права або обтяження із зазначенням усіх відповідних деталей такої реєстрації або запису.

Стверджується, що це не лише спростить захист зазначених прав та інтересів фізичних і юридичних осіб, а й відповідатиме приписам цивільного законодавства щодо можливості захисту судом цивільних прав та інтересів способом, що встановлений договором або законом чи судом у визначених законом випадках, а також завданням і засадам цивільного та господарського судочинства.

Ключові слова: право власності; способи захисту цивільних прав та інтересів; нерухоме майно; припинення права власності; судова практика.

Одним з усталених принципів українського цивільного права є невичерпність способів захисту цивільних прав та інтересів – перелік та, відповідно, можливість звернення до них особою та застосування судом не обмежуються нормативно поіменованими способами. Це положення прямо втілене в абз. 12 ч. 2 ст. 16 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), згідно з яким ‘суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом чи судом у визначених законом випадках’¹. Детальніше з цього приводу висловлюється процесуальне законодавство: відповідно до однакових за формулюваннями приписів ч. 1 ст. 5 Цивільного процесуального кодексу України (далі – ЦПК України) та тієї ж норми Господарського процесуального кодексу України (далі – ГПК України) здійснюючи правосуддя, [господарський] ‘суд захищає права та інтереси фізичних і юридичних осіб, державні та суспільні інтереси у спосіб, визначений законом або договором’² (курсив наш. – В. Ц.).

Таким чином вказані нормативні приписи дозволяють і допускають закріплення способів захисту цивільних прав та інтересів у інших законодавчих актах. До таких положень можливо віднести норму абз. 2 ч. 3 ст. 26 Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” (далі – Закон № 1952-IV):

У разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення чи у випадку, передбаченому пунктом 1 частини сьомої статті 37 цього Закону, на підставі рішення Міністерства юстиції України, а також у разі визнання на підставі су-

¹ Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>> (дата звернення: 05.04.2023).

² Цивільний процесуальний кодекс України: Закон України від 18 березня 2004 р. № 1618-IV <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#Text>> (дата звернення: 05.04.2023); Господарський процесуальний кодекс України: Закон України від 6 листопада 1991 р. № 1798-XII <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1798-12#Text>> (дата звернення: 05.04.2023).

дового рішення недійсними чи скасування на підставі судового рішення документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, що мало наслідком державну реєстрацію набуття речових прав, обтяжень речових прав, *відповідні права чи обтяження припиняються*³ (курсив наш. – В. Ц.).

Водночас наведене положення у кількох редакціях протягом останніх років отримувало суттєво відмінну реалізацію у правозастосовній практиці українських судів та, відповідно, стало предметом дискусій у наукових та аналітичних юридичних джерелах. З огляду на ґрунтовне вивчення проблем розуміння та застосування цього припису у світлі необхідності звернення позивача із вимогою про скасування рішення державного реєстратора або про скасування реєстраційного запису (запису про проведену державну реєстрацію права) та відповідного припинення закріпленого у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Реєстр) права чи обтяження крізь призму використання припинення права власності як способу захисту цивільних прав та інтересів, є важливим та актуальним.

Окреслена проблематика була предметом дослідження таких науковців і юристів-практиків, як Д. Білецький, Н. Гришанова, А. Іванів, Т. Лісова, Ю. Пацурківський, К. Пільков, І. Смакула, І. Спасибо-Фатеева, Т. Штокало, І. Яремова та ін. Проте вважаємо, що ця тема потребує подальшого аналізу у контексті пошуку шляхів вирішення нормативно зумовленої невизначеності за допомогою звернення до “первинного” способу захисту порушених, невизнаних або оспорюваних прав на нерухоме майно, а саме припинення права власності.

Метою дослідження є вивчення української судової практики скасування рішення про державну реєстрацію та скасування реєстраційного запису, формування на основі цього альтернативних підходів до розуміння і застосування припинення права власності як способу захисту прав на нерухоме майно.

Питання вибору формулювання при оскарженні реєстраційних дій щодо нерухомого майна – скасування відповідного рішення державного реєстратора або скасування пов’язаного із такими рішенням та дією запису у Реєстрі у світлі української судової практики останніх років має не формальний, а сутнісний характер. Воно безпосередньо стосується встановлення позивачем у позовній заяві та наступним застосуванням судом у судовому рішенні належного й ефективного способу захисту прав на нерухоме майно. Труднощі у цій сфері випливають із недосконалостей та періодичного внесення змін до тексту ст. 26 Закону № 1952-IV,

³ 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: 05.04.2023).

що супроводжувалось змінами у судовій практиці, яка, втім, у жодному з умовних періодів формулювання відповідного положення не була послідовною.

З цього приводу можливо виділити такі періоди нормативного регулювання цього питання:

1. До 16 січня 2020 р., коли згідно з абз. 1 ч. 2 ст. 26 Закону № 1952-IV у разі скасування на підставі рішення суду рішення про державну реєстрацію прав, документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування записів про проведено державну реєстрацію прав, до *Державного реєстру прав вноситься запис про скасування державної реєстрації прав*.

2. З 16 січня 2020 р. (із набранням чинності Закону України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству”, яким було викладено ст. 26 Закону № 1952-IV у новій редакції⁴) до 26 липня 2022 р. (з набранням чинності Закону України “Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству”, що також викладала деякі абзаци ст. 26 Закону № 1952-IV у нових редакціях⁵), коли абз. 2 ч. 3 ст. 26 Закону № 1952-IV фактично не передбачав скасування запису про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень, закріплюючи, що у разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення, а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, *державний реєстратор проводить державну реєстрацію набуття, зміни чи припинення речових прав відповідно до цього Закону*.

3. Відповідно, із 26 липня 2022 р. до сьогодні, коли положення абз. 2 ч. 3 ст. 26 Закону № 1952-IV (цитоване нами вище повністю) зазнало не лише деяких технічних уточнень щодо підстави скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав (нею також встановлено судові рішення) тощо, а й було змінено правовий наслідок означених рішень і скасування, яким уже не є проведення державним реєстратором державної реєстрації набуття, зміни чи припинення речових прав, але *припинення відповідних прав чи обтяжень*.

Наведені приписи за недосконалістю ускладнених із погляду юридичної техніки положень (на нашу думку, усіх попередніх та чинної редакції відповідних норм також) призвели до суперечливої правозастосовної

⁴ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству: Закон України від 5 грудня 2019 р. № 340-IX <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20/ed20200116#n315>> (дата звернення: 05.04.2023).

⁵ Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення механізму протидії рейдерству: Закон України від 12 травня 2022 р. № 2255-IX <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2255-20#n63>> (дата звернення: 05.04.2023).

практики у контексті вибору позивачем належного способу захисту його прав та інтересів стосовно нерухомого майна, зокрема у разі неправомірної або помилкової реєстрації інших прав або обтяжень на той ж об'єкт. Оскільки порівнянню цієї практики було присвячено чимало рядків у науково-аналітичній літературі, зупинимось лише на кількох важливих для мети нашого дослідження підходах.

Так, у деяких постановках Верховного Суду (див., наприклад, Постанову Великої Палати Верховного Суду від 11 вересня 2018 р. у справі № 909/968/16⁶) стверджувалось про необхідність при визнанні недійсним договору, що став підставою для прийняття рішення про державну реєстрацію прав, одночасно заявляти вимогу *про скасування вказаного рішення про державну реєстрацію прав*, тоді як надалі зміст інших правових позицій Верховного Суду зводився до використання як належного способу захисту прав або інтересів позивача уже не скасування рішення суб'єкта державної реєстрації прав про державну реєстрацію прав, а скасування запису про проведену державну реєстрацію (Постанова Великої Палати Верховного Суду від 29 травня 2019 р. у справі № 367/2022/15-ц⁷).

Ця позиція у майбутньому знову змінилася: у Постанові Касаційного господарського суду від 28 жовтня 2020 р. у справі № 910/10963/19, де розглядалася, зокрема, вимога про визнання незаконними та скасування рішень у сфері державної реєстрації права власності, іпотеки та іпотекодержателя, обтяжень, припинення іпотеки, припинення обтяжень, припинення об'єктів нерухомого майна та зміни об'єктів нерухомого майна, вчинених відповідачами, а також всі відповідні їм записи щодо об'єктів нерухомого майна, які були предметами іпотеки, Суд встановив, що 'правова природа рішення державного реєстратора та записів у реєстрі вказує на те, що саме рішення державного реєстратора є тим документом, який може бути скасований, як такий, що порушує права заявника'. Водночас, на думку Суду, 'запис у реєстрі являє собою сукупність відомостей і не завжди в цілому порушує права заявника', у зв'язку з чим далі підкреслюється, що

правова позиція про те, що для реального захисту прав особи у випадку визнання недійсним договору, у зв'язку із яким до Державного реєстру прав вносилися певні відомості, належним та ефективним способом захисту є скасування саме рішення про державну реєстрацію⁸.

⁶ Постанова Великої Палати Верховного Суду від 11 вересня 2018 р. у справі № 909/968/16 <<https://reyestr.court.gov.ua/Review/76860058>> (дата звернення: 05.04.2023).

⁷ Постанова Великої Палати Верховного Суду від 29 травня 2019 р. у справі за № 367/2022/15-ц <<https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/83846677>> (дата звернення: 05.04.2023).

⁸ Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 28 жовтня 2020 р. у справі № 910/10963/19 <<https://reyestr.court.gov.ua/Review/92675859>> (дата звернення: 05.04.2023).

Виснувши далі, Суд у цій справі та на основі тлумачення змісту норми п. 3 розділу II “Прикінцеві та перехідні положення” Закону України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству”⁹, встановив, що:

<...> виконанню підлягають виключно судові рішення: 1) про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень; 2) про визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень; 3) про скасування державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, тобто до їх переліку не належить судові рішення про скасування запису про проведено державну реєстрацію права, тому починаючи з 16.01.2020 цей спосіб захисту вже не може призвести до настання реальних наслідків щодо скасування державної реєстрації прав за процедурою, визначеною у Законі України № 1952¹⁰.

При цьому, вважаємо, що жоден з аналізованих способів тлумачення норм ст. 26 Закону № 1952-IV та пов’язаних із ними положень досконало не відповідає та не має на меті, власне, застосування скасування рішення державного реєстратора або скасування відповідного реєстраційного запису як способів захисту. По-перше, надмірний формалізм призводить до невинновданого ускладнення для позивача захисту своїх прав та інтересів щодо належних йому прав на нерухоме майно, тому що вимагає від нього не лише “правильного” тлумачення змісту положень ст. 26 Закону № 1952-IV стосовно вибору способу захисту (щодо чого, як бачимо, немає єдиного розуміння і серед українських судів), а й зазначення у позовній заяві усіх реєстраційних даних щодо тих чи тих оспорюваних рішень державного реєстратора або реєстраційних записів. Зрозуміло, що допущення бодай найменшої помилки або неточності може призвести до відмови у позовних вимогах, а отже, і до того, що порушене, невизнане або оспорюване право не буде захищене судом навіть, якщо для цього є усі фактичні та правові підстави.

По-друге, “дихотомія скасувань” у попередніх редакціях ст. 26 Закону № 1952-IV безпосередньо не пов’язувалася законодавцем із результатом, на який вони повинні були спрямовуватися – захистом прав фізичних та юридичних осіб на нерухоме майно через припинення неправомірно встановленого і закріпленого у Реєстрі права власності або іншого рече-

⁹ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству: Закон України від 5 грудня 2019 р. № 340-IX <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20/ed20200116#n315>> (дата звернення: 05.04.2023).

¹⁰ Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 28 жовтня 2020 р. у справі № 910/10963/19 <<https://reyestr.court.gov.ua/Review/92675859>> (дата звернення: 05.04.2023).

вого права на той ж об'єкт. Вбачається, що саме у зв'язку з цим у останній та чинній на сьогодні редакції абз. 2 ч. 3 ст. 26 Закону № 1952-IV використовується саме *припинення відповідних прав чи обтяжень*, а не відсилання до вчинення нової реєстраційної дії щодо набуття, зміни чи припинення речових прав, як це було передбачено попередньою редакцією.

Водночас використання припинення права власності як способу захисту, для уникнення подібних правозастосовних дилем, може потребувати внесення відповідних змін і доповнень до ч. 2 ст. 16 ЦК України, або через уточнення п. 7 цієї норми, що передбачає припинення правовідношення як спосіб захисту (відповідно – “7) припинення правовідношення, зокрема й припинення права власності та інших речових прав”), або через доповнення цієї частини ст. 16 Кодексу новим способом захисту – “11. припинення права власності та інших речових прав”. Таким чином гарантуватиметься і виконання передбачених ч. 1 ст. 5 ЦПК України та ч. 1 ст. 5 ГПК України засад захисту судом, при здійсненні правосуддя, прав, свобод чи інтересів фізичних осіб, права та інтереси юридичних осіб, державні та суспільні інтереси у спосіб, визначений законом або договором.

У зв'язку з цим заслуговує на увагу також можливий альтернативний підхід до захисту прав на нерухоме майно у подібних правових ситуаціях, а саме звернення позивачем та/або застосування судом механізмів виндикаційного позову. Успішним прикладом цього підходу можуть слугувати висновки, втілені у Постанові Великої Палати Верховного Суду від 13 липня 2022 р. у справі № 199/8324/19. Насамперед Суд вказав:

При ухваленні рішення, яке є підставою для державної реєстрації, суд вирішує питання щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно. Це положення кореспондує положенням ЦПК України і Господарського процесуального кодексу України (далі – ГПК України), відповідно до яких під час ухвалення рішення суд вирішує питання, зокрема: які правовідносини сторін впливають із встановлених обставин (пункт 3 частини першої статті 264 ЦПК України), яка правова норма підлягає застосуванню до спірних правовідносин (пункт 4 частини першої статті 264 ЦПК України, пункт 3 частини першої статті 237 ГПК України). У мотивувальній частині рішення зазначається, зокрема, зміст спірних правовідносин (пункт 1 частини четвертої статті 265 ЦПК України), чи були і ким порушені, не визнані або оспорені права, свободи чи інтереси, за захистом яких мало місце звернення до суду (пункт 4 частини четвертої статті 265 ЦПК України, пункт 6 частини четвертої статті 238 ГПК України).

Відповідно при вирішенні такого спору судам насамперед необхідно з'ясувати питання щодо того, про захист яких саме прав особи йдеться та чи порушені ці права¹¹ (курсив наш. – В. Ц.).

¹¹ Постанова Великої Палати Верховного Суду від 13 листопада 2022 р. у справі № 199/8324/19 <<https://reyestr.court.gov.ua/Review/105624089>> (дата звернення: 05.04.2023).

Далі Суд виснував, що, якщо позивач вважає, що його право порушене тим, що право власності зареєстроване за відповідачем, то належним способом захисту може бути позов про витребування нерухомого майна, оскільки його задоволення, тобто рішення суду про витребування нерухомого майна із чужого незаконного володіння, як правильно підкреслює Суд, є підставою для внесення відповідного запису до Державного реєстру прав. Натомість, цитуючи наведену постанову Верховного Суду далі, вимоги про скасування рішень, записів про державну реєстрацію права власності на це майно за незаконним володільцем не є необхідним для відновлення його права.

З цього приводу Суд звернув увагу на сформований у судовій практиці єдиний підхід щодо того, що задоволення позову про витребування майна є підставою для внесення відповідного запису до Державного реєстру прав. Крім цього, важливо, що, на думку Суду, замість скасування неналежного запису про державну реєстрацію до Державного реєстру прав (оскільки задоволення відповідної вимоги суперечить імперативній вимозі закону – виконання такого судового рішення призведе до прогалини в Державному реєстрі прав у частині належності права власності на спірне майно) має бути внесений належний запис про державну реєстрацію права власності позивача, який вноситься на підставі судового рішення про задоволення віндикаційного позову¹².

Висновки. Отже, на нашу думку, можливим ефективним та альтернативним прийнятим у актуальній правозастосовній практиці українських судів підходом до захисту прав на нерухоме майно є звернення до загальних способів захисту – припинення права власності або подання віндикаційного позову (вимоги не володіючого власника до незаконного володільця про витребування майна), на противагу покладення на позивача надто формалізованого й обтяжливого обов'язку із зазначення у позовній заяві вимоги щодо скасування рішення державного реєстратора або запису про проведену державну реєстрацію права або обтяження із зазначенням усіх відповідних деталей такої реєстрації або запису.

Це не лише спростить захист згаданих прав та інтересів фізичних та юридичних осіб, а й відповідатиме приписам цивільного законодавства щодо можливості захисту судом цивільних прав та інтересів способом, що встановлений договором або законом чи судом у визначених законом випадках, а також завданням і засадам цивільного та господарського судочинства. Це може потребувати доповнення ч. 2 ст. 16 ЦК України, поруч із припиненням правовідношення, таким загальним способом захисту, як припинення право власності.

¹² Постанова Великої Палати Верховного Суду від 13 липня 2022 р. у справі № 199/8324/19 <<https://reyestr.court.gov.ua/Review/105624089>> (дата звернення: 05.04.2023).

Vadym Tsiura

TERMINATION OF OWNERSHIP OF REAL ESTATE
AS A REMEDY OF PROTECTION AND PROBLEMS
OF ITS APPLICATION

ABSTRACT. One of the established principles of Ukrainian civil law is the inexhaustibility of remedies of the civil rights and interests – their list and, accordingly, the possibility of applying them by a person and by a court are not limited to the normatively named remedies. This provision is directly embodied in Art. 16(2)(12) of the Civil Code of Ukraine, Art. 5(1) of the Civil Procedure Code of Ukraine and Art. 5(1) of the Economic Procedure Code of Ukraine, which provide for the protection by the court of the rights and interests of individuals and legal entities, state and public interests in the manner determined by law or contract. Such provisions may include the norm of Art. 26(3)(2) of the Law of Ukraine “On State Registration of Property Rights to Immovable Property and Encumbrances”, which provides, in particular, the termination of property rights to immovable property and their encumbrances as a result of the cancellation of the state registrar’s decision on state registration of rights on the basis of a court decision, recognition on the basis of a court decision as invalid or cancellation on the basis of a court decision of documents on the basis of which the state registration of rights was carried out, cancellation based on a court decision of the state registration of rights, which resulted in the state registration of the acquisition of real estate rights, encumbrances of real rights. At the same time, the given provision in several editions in recent years received a significantly different implementation in the law enforcement practice of Ukrainian courts and, accordingly, became the subject of discussions in scientific and analytical legal sources.

The purpose of the article is to study the Ukrainian judicial practice of annulment of the decision on state registration and annulment of the registration record and, on the basis of this, to form the alternative approaches to the understanding and application of the termination of the right of ownership as a remedies of the rights to real estate.

On the basis of the conducted research, the author substantiates the effectiveness of the alternative to the adopted in the modern law enforcement practice of Ukrainian courts to the protection of rights to immovable property approach – by resorting to general remedies – termination of the right of ownership or filing a vindication lawsuit (claim of the non-possessing owner to the illegal owner for the claim of property), on the counterweight of imposing on the claimant an overly formalized and burdensome obligation to indicate in the statement of claim the requirement to cancel the decision of the state registrar or the record of the state registration of the right or encumbrance with the indication of all relevant details of such registration or record.

It is claimed that this will not only simplify the protection of the mentioned rights and interests of individuals and legal entities, but will also correspond to the prescriptions of civil legislation regarding the possibility of court protection of civil rights and interests in the manner established by the contract or law or by the court in cases defined by law, as well as with tasks and principles of civil and economic justice.

KEYWORDS: ownership; remedies of the civil rights and interests; real estate; termination of ownership; judicial practice.