



Верховний  
Суд

# ОГЛЯД ПРАКТИКИ

застосування Верховним Судом  
положень Закону України  
«Про державну реєстрацію речових  
прав на нерухоме майно та їх  
обтяжень»

Рішення, внесені до ЄДРСР  
за січень 2018 року – серпень 2022 року

## ЗМІСТ

РОЗДІЛ 1. ЮРИСДИКЦІЙНІ СПОРИ, ПОВ'ЯЗАНІ З ДЕРЖАВНОЮ РЕЄСТРАЦІЄЮ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ .....	3
1.1. Спори, що підлягають розгляду у порядку цивільного/господарського судочинства.....	3
1.2. Спори, що підлягають розгляду у порядку адміністративного судочинства ....	6
РОЗДІЛ 2. ЗАГАЛЬНІ ПИТАННЯ ЗАСТОСУВАННЯ ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ» .....	8
РОЗДІЛ 3. СПОСОБИ ЗАХИСТУ ПОРУШЕНОГО ПРАВА У СПОРАХ, ПОВ'ЯЗАНИХ З ДЕРЖАВНОЮ РЕЄСТРАЦІЄЮ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ .....	13
РОЗДІЛ 4. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ІПОТЕКИ.....	18
РОЗДІЛ 5. ОКРЕМІ АСПЕКТИ ЗАСТОСУВАННЯ ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ» .....	22

## РОЗДІЛ 1. ЮРИСДИКЦІЙНІ СПОРИ, ПОВ'ЯЗАНІ З ДЕРЖАВНОЮ РЕЄСТРАЦІЄЮ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ

### 1.1. Спори, що підлягають розгляду у порядку цивільного/господарського судочинства

1.1.1. У цій справі спір виник із приводу порушення права позивача як орендаря внаслідок укладення договору оренди щодо цієї ж земельної ділянки її власником з іншим орендарем і пов'язаний з діями фізичної особи – власника земельної ділянки, яка є орендодавцем за договорами оренди з різними орендарями, одним з яких є позивач.

Такий спір має розглядатися як спір, пов'язаний із порушенням цивільних прав позивача на нерухоме майно іншою особою, за якою зареєстроване речове право на це майно. Тобто оспореним реєстраційним діям передують не вирішений спір між учасниками орендних правовідносин про право цивільне, а саме про право на оренду конкретної земельної ділянки.

Такий спір стосується захисту цивільного права, зокрема, впливає із договірних відносин, є приватноправовим і за суб'єктивним складом має розглядатися за правилами цивільного судочинства, оскільки його вирішення впливає на права та обов'язки фізичної особи – власника земельної ділянки.

Якщо позивач оспорує рішення державного реєстратора, прийняте за наслідком укладення договору оренди власником земельної ділянки (третьою особою) та відповідачем, то предмет спору, як і результат його вирішення, безпосередньо стосується прав і обов'язків не тільки відповідача, а й фізичної особи – власника земельної ділянки. Отже, належними сторонами справи у цьому спорі є позивач, відповідач і власник земельної ділянки, який є стороною (орендодавцем) договорів, укладених із позивачем і відповідачем.

При цьому якщо власник земельної ділянки є фізичною особою, яка не має статусу підприємця, то справа в такому спорі не належить до юрисдикції господарських судів відповідно до пункту 6 частини першої статті 20 Господарського процесуального кодексу України та має бути розглянута за правилами цивільного судочинства.

Постанова Верховного Суду від 12.11.2019 у справі № 920/40/19, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/85712269>.

Подібні правові висновки викладені також у постановках Верховного Суду: від 14.01.2020 у справі № 922/808/19, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86999774>; від 14.01.2020 у справі № 922/810/19, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87056171>; від 14.01.2020 у справі № 922/1002/19, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87056164>; від 21.01.2020 у справі № 922/807/19, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87214815>; від 22.01.2020 у справі № 922/815/19,

<a href="http://reyestr.court.gov.ua/Review/87214513">http://reyestr.court.gov.ua/Review/87214513</a> ;	від	22.01.2020	у	справі	№	922/813/19,
<a href="http://reyestr.court.gov.ua/Review/87150921">http://reyestr.court.gov.ua/Review/87150921</a> ;	від	22.01.2020	у	справі	№	922/814/19,
<a href="http://reyestr.court.gov.ua/Review/87150826">http://reyestr.court.gov.ua/Review/87150826</a> ;	від	22.01.2020	у	справі	№	922/817/19,
<a href="http://reyestr.court.gov.ua/Review/87273061">http://reyestr.court.gov.ua/Review/87273061</a> ;	від	23.01.2020	у	справі	№	922/811/19,
<a href="http://reyestr.court.gov.ua/Review/87214790">http://reyestr.court.gov.ua/Review/87214790</a> .						

**1.1.2.** У разі якщо спір стосується оскарження рішень нотаріуса як суб'єкта владних повноважень про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, то це не може беззаперечно вказувати на те, що такий спір є публічно-правовим, оскільки фактично він виник з договірних відносин, зокрема, пов'язаний з належністю виконання господарських договорів юридичними особами – учасниками спору, то такий позов спрямований на захист майнового права позивача – суб'єкта господарювання, що свідчить про приватноправовий характер спірних правовідносин.

Водночас вирішення такого спору за правилами господарського судочинства в частині позовних вимог до юридичної особи – банку, а за правилами адміністративного судочинства – в частині позовних вимог до приватного нотаріуса порушуватиме принцип повноти, всебічності й об'єктивності з'ясування обставин справи, оскільки дослідження одного і того ж предмета та тих самих підстав позову здійснюватиметься судами різних юрисдикцій.

З огляду на характер спірних правовідносин у справах про оскарження рішень, дій чи бездіяльності нотаріуса при реалізації ним функцій державного реєстратора, якщо позовні вимоги спрямовані на захист приватного (майнового) права, заснованого на нормах цивільного чи господарського законодавства, нотаріус має залучатися до участі у справі як третя особа, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору, а сама така справа – розглядатися залежно від суб'єктного складу її учасників за правилами Цивільного процесуального кодексу України чи Господарського процесуального кодексу України.

Постанова Верховного Суду від 29.08.2018 у справі № 686/17779/16-ц,  
<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78011431>.

**1.1.3.** У випадку коли виникнення спірних правовідносин зумовлено незгодою позивача з наказами Міністерства юстиції України у частині скасування реєстраційних дій про державну реєстрації прав та їх обтяжень у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, якими були скасовані реєстраційні дії щодо державної реєстрації змін про право власності на спірне нерухоме майно, то позовні вимоги заявлено на поновлення порушеного цивільного (майнового) права позивача.

Якщо спірні правовідносини виникли між учасниками справи у зв'язку з невиконанням договірних зобов'язань з реалізації прав іпотекодержателя на предметі іпотеки – домоволодіння та земельні ділянки, то, незважаючи на участь у спорі суб'єкта владних повноважень, цей спір не є публічно-правовим та не підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства. Тобто предметом спору у такій справі є фактично визнання права власності на нерухоме майно, оскільки зазначені позовні вимоги призводять до вирішення питання про право власності на це нерухоме майно.

Належним відповідачем у такій справі є особа, право на майно якої оспорується та щодо якої здійснено запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Участь Міністерства юстиції України та державного реєстратора як співвідповідачів (якщо позивач вважає їх винними у порушенні прав) у спорі не змінює його приватноправового характеру.

Таким чином, оскарження рішень про державну реєстрацію права власності безпосередньо пов'язане із захистом позивачем цивільного права у спорі щодо нерухомого майна з особою, яка не заперечує законності дій державного реєстратора з реєстрації за нею права на це майно. Такий спір має приватноправовий характер і має вирішуватися за правилами цивільного/господарського судочинства.

Постанови Верховного Суду: від 30.01.2020 у справі № 826/5968/17, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87454065>; від 04.02.2020 у справі № 910/7781/19, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87517577>; від 12.02.2020 у справі № 1840/3241/18, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87733275>; від 17.02.2021 у справі № 821/669/17, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95509419>.

**1.1.4.** Спір про скасування рішення, запису щодо державної реєстрації речового права на нерухоме майно чи обтяження такого права за іншою особою у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно є цивільно-правовим, а тому вирішення таких спорів здійснюється за правилами цивільного або господарського судочинства залежно від суб'єктного складу сторін.

Належним відповідачем у справах за позовом про скасування рішення, запису щодо державної реєстрації права чи обтяження має бути особа, право чи обтяження якої зареєстровано.

Постанова Верховного Суду від 20.11.2019 у справі № 826/6720/17, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86241651>.

**1.1.5.** Позовні вимоги, спрямовані на захист порушеного, на думку позивача, права оренди земельної ділянки, яке підлягає державній реєстрації, є спором про право

цивільне та має приватноправовий характер. Оскарження рішень про державну реєстрацію права оренди земельної ділянки безпосередньо пов'язане із захистом позивачем цивільного права у спорі щодо земельної ділянки з особою, яка не заперечує законності дій державного реєстратора з реєстрації за нею (цією особою) права на це майно. Отже, такий спір має розглядатися судами господарської або цивільної юрисдикції залежно від суб'єктного складу сторін спору.

Постанова Верховного Суду від 04.02.2020 у справі № 910/7781/19, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87517577>.

Подібні правові висновки викладені у постановах Верховного Суду: від 04.09.2018 у справі № 823/2042/16, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/77969515>; від 27.11.2019 у справі № 815/1915/18, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86333852>.

**1.1.6.** Спір про скасування рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень щодо перенесення запису про іпотеку у розділ про зареєстрований об'єкт нерухомого майна має розглядатися як спір, що пов'язаний з порушенням цивільних прав позивача на нерухоме майно іншою особою.

Оскільки позивач не був заявником стосовно оскаржуваних реєстраційних дій, тобто реєстраційні дії були вчинені за заявою іншої особи, такий спір є спором про цивільне право незалежно від того, здійснено державним реєстратором державну реєстрацію прав на нерухоме майно з дотриманням чи порушенням вимог законодавства.

Постанова Верховного Суду від 16.09.2020 у справі № 804/8836/17, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91680855>.

## 1.2. Спори, що підлягають розгляду у порядку адміністративного судочинства

**1.2.1.** Позовні вимоги, які стосуються виключно оцінки правомірності дій (рішення) реєстратора, вчинених (прийнятого) ним під час (за результатами) розгляду заяви особи про державну реєстрацію за нею права власності, свідчать про публічно-правовий характер такого спору, який відповідно підлягає вирішенню за правилами адміністративного судочинства.

Постанова Верховного Суду від 27.02.2019 у справі № 820/3936/16, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81014024>.

**1.2.2.** У разі якщо предметом перевірки у конкретній справі є правомірність прийняття суб'єктом владних повноважень рішення про відмову в державній реєстрації права власності на нерухоме майно за позивачем, то з огляду на суть спірних правовідносин та суб'єктний склад сторін дослідженню підлягають

виключно владні управлінські рішення та дії державного реєстратора, який у межах таких спірних відносин діє як суб'єкт владних повноважень.

Зважаючи на це, такий спір не має ознак приватноправового та підлягає розгляду за правилами адміністративного судочинства.

Постанова Верховного Суду від 21.08.2019 у справі № 520/2834/17, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84152994>.

Подібний правовий висновок викладено у постанові Верховного Суду від 18.12.2019 у справі № 922/3656/18, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86503883>.

**1.2.3.** Якщо позивач оскаржує дії державного реєстратора з приводу розгляду його заяви у контексті статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (в редакції, чинній станом на 15.07.2015) і цей спір не стосується речових прав чи обмежень на нерухоме майно третіх осіб, такий спір є публічно-правовим і підлягає розгляду у порядку адміністративного судочинства. При цьому, якщо позивачем оскаржуються дії державного реєстратора щодо вчинення їх за заявами третьої особи, тобто йдеться про правовідносини, які виникли чи виникають між державним реєстратором та іншою, відмінною від позивача, особою, вбачається спір про право між позивачем та іншою особою щодо нерухомого майна, який повинен розглядатися у порядку цивільного чи господарського судочинства, залежно від суб'єктного складу сторін, та є за своєю природою приватноправовим спором.

Постанова Верховного Суду від 28.11.2018 у справі № 490/5986/17, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78376852>.

**1.2.4.** Для визначення юрисдикції суду щодо розгляду спору про оскарження рішення про надання дозволу на виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для передання її у власність та рішення про затвердження такого проекту важливим є не лише участь у відповідних правовідносинах суб'єкта владних повноважень, а й встановлення факту реалізації його рішень і державної реєстрації за набувачем земельної ділянки права власності на неї.

Якщо на момент звернення до суду з позовом така реєстрація не була проведена та відсутня державна реєстрація речового права на цю земельну ділянку чи її частину за іншою особою, спір належить до юрисдикції адміністративного суду.

Постанова Верховного Суду від 21.12.2018 у справі № 617/1315/15-ц, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81753337>.

## РОЗДІЛ 2. ЗАГАЛЬНІ ПИТАННЯ ЗАСТОСУВАННЯ ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ»

**2.1.** Державна реєстрація прав не є підставою набуття права власності, а є лише засвідченням державою вже набутого особою права власності, що унеможливорює ототожнення факту набуття права власності з фактом його державної реєстрації. При дослідженні судом обставин існування в особи права власності необхідним є, передусім, 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 Верховного Суду від 24.01.2020 у справі № 910/10987/18, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87559633>.

**2.2.** Відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно презюмуються правильними, доки не доведено протилежне, тобто державна реєстрація права за певною особою не є безспірним підтвердженням наявності в цієї особи права, але створює спростовувану презумпцію права такої особи.

Постанови Верховного Суду; від 02.07.2019 у справі № 48/340, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/83454696>; від 12.03.2019 у справі № 911/3594/17, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80854690>; від 19.01.2021 у справі № 916/1415/19, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94803669>.

**2.3.** Саме лише наявність у Державному реєстрі прав на нерухоме майно запису про право особи на майно не презюмує правомірність набуття такого права, а тому пункт 1 частини першої статті 2 та частина п'ята статті 12 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (в контексті того, що відомості Державного реєстру прав на нерухоме майно вважаються достовірними і можуть бути використані у спорі з третьою особою доки їх не скасовано у порядку, передбаченому цим Законом) не свідчать про необхідність ігнорування судом дослідження обставин правомірності набуття відповідного речового права особи на майно у спорі, який спрямований на захист такого права.

Постанова Верховного Суду від 07.12.2021 у справі № 910/1671/20, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101873137>.

**2.4.** Державній реєстрації підлягає заявлене право, державна реєстрація якого здійснюється суб'єктом державної реєстрації прав не за власною ініціативою, а на підставах, установлених законом, зокрема за заявою про державну реєстрацію прав, поданою особою, за якою здійснюється реєстрація права. Тобто відносини у сфері державної реєстрації речового права виникають саме між суб'єктом



звернення за такою послугою та суб'єктом, уповноваженим здійснювати відповідні реєстраційні дії.

При цьому навіть якщо буде встановлено, що суб'єкт державної реєстрації прав дотримався законодавства при внесенні запису про проведену державну реєстрацію права за іншою особою, це не є перешкодою для задоволення позову щодо скасування такого запису, якщо його наявність порушує права чи охоронювані законом інтереси позивача.

Постанова Верховного Суду від 11.02.2020 у справі № 915/572/17, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87623765>.

**2.5.** Належним відповідачем у справах за позовом про скасування рішення, запису щодо державної реєстрації права чи обтяження має бути особа, право чи обтяження якої зареєстровано.

Належним відповідачем у справі, в якій позивачем заявлено вимогу про скасування рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень та вилучення з Державного реєстру прав на нерухоме майно запису про право власності на спірне майно і про поновлення запису про право іпотеки на спірне майно, має бути особа, право якої зареєстровано та оспорується позивачем, а також особа, якій фактично пред'явлено позовну вимогу про поновлення запису про право іпотеки позивача щодо її майна.

При цьому заявлення позовної вимоги до неналежного відповідача є підставою для відмови у задоволенні позову з таких підстав.

Постанова Верховного Суду від 18.12.2018 у справі № 902/672/16, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78977464>.

Подібні правові висновки викладені у постанові Верховного Суду від 21.11.2019 у справі № 926/2353/18, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86075347>.

**2.6.** Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними, зокрема, якщо на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації.

Постанови Верховного Суду: від 05.09.2019 у справі № 921/320/18, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84214754>; від 22.05.2019 у справі № 918/410/18, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81910771>; від 20.05.2020 у справі № 911/1603/19, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/89595389>.

**2.7.** Запис щодо реєстрації за позивачем права власності на нерухоме майно на підставі правовстановлюючого документа, який згодом скасовано, не свідчить про набуття позивачем права власності на зазначене майно.

Постанова Верховного Суду від 20.02.2018 у справі № 917/553/17, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72403088>.

**2.8.** Реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна є незмінним протягом усього часу його існування навіть у разі переходу права власності на об'єкт або зміни відомостей про нього, в той час як новоствореному об'єкту нерухомого майна присвоюється свій власний індивідуальний номер.

Постанова Верховного Суду від 28.05.2019 у справі № 924/60/18, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/82337134>.

Подібні правові висновки викладені у постанові Верховного Суду від 27.02.2020 у справі № 5013/458/11, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/88149791>.

**2.9.** За своєю правовою природою свідоцтво про право власності на нерухоме майно лише посвідчує наявність відповідного права і не породжує, не змінює і не припиняє певні права та обов'язки, тобто не є правочином.

Свідоцтво видається на підтвердження існування права на підставі, наприклад, рішення органу місцевого самоврядування, і такий посвідчувальний документ є чинним, якщо є дійсною правова підстава його видачі. Якщо правова підстава, у зв'язку з якою був виданий документ, визнана недійсною, то таке рішення не породжує в його сторін прав, а відтак, свідоцтво як посвідчувальний документ втрачає свою юридичну силу і не може підтверджувати право, яке вже відсутнє.

Постанова Верховного Суду від 18.06.2019 у справі № 911/1657/18, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/82672410>.

**2.10.** В силу положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» всі реєстраційні дії, рішення та записи, які здійснюються чи приймаються державними реєстраторами, по суті мають технічний характер, спрямований на виконання встановленого цим Законом та іншими нормативно-правовими актами порядку здійснення такої державної реєстрації, проте не мають самостійного правовстановлюючого характеру та здійснюються на підставі наданих державному реєстратору відповідних правовстановлюючих документів, що містяться в реєстраційній справі.

Норми частин першої та другої статті 12 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» прямо встановлюють пріоритет таких документів перед відомостями, що містяться у Державному реєстрі прав на нерухоме майно.

З урахуванням положень частини другої статті 331 Цивільного кодексу України відсутність в реєстраційній справі документів, в яких містяться відомості про право

власності на нього, інші речові права та їх обтяження, виключає можливість використовувати не надані в реєстраційну справу правовстановлюючі документи, на підставі яких здійснюється державна реєстрація прав, у спорі з третьою особою при вирішенні питання щодо моменту набуття права власності на нерухоме майно.

Постанова Верховного Суду від 12.11.2019 у справі № 922/1266/19, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86039128>.

**2.11.** Якщо буде встановлено, що договір купівлі-продажу розірваний відповідно до судового рішення, то з набранням чинності цим судовим рішенням припиняється право власності позивача на нерухоме майно за відповідним договором.

У такому випадку дії державного реєстратора щодо прийняття рішення про скасування записів про проведену державну реєстрацію прав є таким, що відповідає вимогам Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Постанова Верховного Суду від 05.12.2019 у справі № 906/208/19, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86332907>.

**2.12.** Запис про скасування державної реєстрації прав вноситься до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно саме на підставі рішення суду про скасування рішення про державну реєстрацію прав або про скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав.

Постанова Верховного Суду від 11.12.2019 у справі № 922/1110/18, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86504141>.

Подібний правовий висновок викладено у постанові Верховного Суду від 05.12.2019 у справі № 906/208/19, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86332907>.

**2.13.** Законодавством визначено перелік підстав, за яких державний реєстратор може прийняти рішення про відмову в державній реєстрації прав. Указаний перелік підстав для відмови у реєстрації прав є вичерпним.

При цьому відмова в державній реєстрації прав у зв'язку з наявністю зареєстрованих обтяжень речових прав на нерухоме майно не застосовується у разі державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на підставі рішення суду щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно.

Постанова Верховного Суду від 15.08.2018 у справі № 922/2998/16, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76025874>.

Подібний правовий висновок викладено у постанові Верховного Суду від 15.03.2018 у справі № 910/4997/17, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/72939194>.

2.14. Якщо Цивільний кодекс України та інший нормативно-правовий акт, що має юридичну силу закону України, містять однопредметні норми, що мають різний зміст, то пріоритетними є норми Цивільного кодексу України.

Суперечність між одночасно чинними нормами частини третьої статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (у редакції Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» № 1878-VI) та частини четвертої статті 334 Цивільного кодексу України (у редакції, чинній до 01 січня 2013 року) слід вирішувати на користь норми Цивільного кодексу України: до 01 січня 2013 року право власності в набувача нерухомого майна за договором купівлі-продажу виникало за правилами частини четвертої статті 334 цього Кодексу – з моменту державної реєстрації такого договору як правочину.

Особа, яка до 01 січня 2013 року придбала нерухоме майно за договором купівлі-продажу, державну реєстрацію якого було належним чином здійснено, стала власником такого нерухомого майна з моменту державної реєстрації відповідного договору купівлі-продажу незалежно від того, чи здійснила ця особа в подальшому державну реєстрацію свого права власності.

Постанова Верховного Суду від 22.06.2021 у справі № 334/3161/17, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98483113>.

## РОЗДІЛ 3. СПОСОБИ ЗАХИСТУ ПОРУШЕНОГО ПРАВА У СПОРАХ, ПОВ'ЯЗАНИХ З ДЕРЖАВНОЮ РЕЄСТРАЦІЄЮ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ

**3.1.** Починаючи з 16.01.2020 такий спосіб захисту, як скасування запису про проведену державну реєстрацію права вже не може призвести до настання реальних наслідків щодо скасування державної реєстрації прав за процедурою, визначеною у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», оскільки відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству» статтю 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» викладено у новій редакції, згідно з якою виконанням 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.

Постанова Верховного Суду від 03.09.2020 у справі № 914/1201/19, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/91436833>.

Подібні правові висновки викладені у постановках Верховного Суду: від 20.08.2020 у справі № 916/2464/19, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/91290654>; від 14.07.2020 у справі № 910/8387/19, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/90566057>; від 23.06.2020 у справі № 906/516/19, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/90176816>; від 23.06.2020 у справі № 905/633/19, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/90176799>; від 23.06.2020 у справі № 922/2589/19, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/90176798>.

**3.2.** Рішення суду про витребування з незаконного володіння відповідача нерухомого майна саме по собі 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. На підставі такого рішення суду 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, не потрібно окремо скасовувати запис про державну реєстрацію права власності за відповідачем.

Отже, 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.

Постанова Верховного Суду від 29.05.2019 у справі № 367/2022/15-ц, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/83846677>.

Подібні правові висновки викладені у постановах Верховного Суду: від 14.11.2018 у справі № 183/1617/16, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81574015>; від 07.11.2018 у справі № 488/5027/14-ц, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81842003>; від 07.11.2018 у справі № 488/6211/14-ц, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81842020>.

**3.3.** Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачено вичерпний перелік рішень суду, на підставі яких здійснюється державна реєстрація прав на нерухоме майно та їх обтяжень, а саме набуття, зміна або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяження таких прав, внесення змін до записів Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, зупинення реєстраційних дій, внесення запису про скасування державної реєстрації прав або скасування рішення державного реєстратора.

Рішення суду щодо недійсності правочину не зумовлює виникнення обов'язку скасування рішення про державну реєстрацію права власності на відповідний об'єкт.

Отже, рішення суду про визнання недійсним договору не є підставою для внесення запису про скасування прав на нерухоме майно без скасування відповідного рішення про державну реєстрацію прав. У разі визнання недійсним договору, що став підставою для прийняття рішення про державну реєстрацію прав, слід одночасно заявляти вимогу про скасування вказаного рішення про державну реєстрацію прав. Такі вимоги є відповідним і законним способом судового захисту в даному випадку, оскільки за чинним Цивільним кодексом України право власності виникає з моменту його реєстрації.

Постанова Верховного Суду від 11.09.2018 у справі № 909/968/16, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76860058>.

Подібні правові висновки викладені у постанові Верховного Суду від 30.07.2019 у справі № 28/29-6-43/212-2012, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/83537993>.

**3.4.** Вимоги позивача про скасування запису про державну реєстрацію права власності за іншою особою та зобов'язання внести записи до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно з посиланням на порушення цивільних прав шляхом реєстрації такого права власності за іншою особою на майно, яке вона вважає своїм, є похідними від визнання за позивачем права власності на майно в порядку спадкування та визнання недійсним договору дарування.

У такому випадку рішення суду про визнання за позивачем права власності в порядку спадкування є саме таким рішенням щодо права власності, яке передбачено положеннями Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» як підстава для державної реєстрації відповідного речового права.

Постанова Верховного Суду від 11.12.2019 у справі № 265/5040/13-ц, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87053615>.

**3.5.** 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.

Під час розгляду справи за позовною вимогою про застосування належного способу захисту (зокрема у спорі за віндикаційним позовом) відмова в позові з тих мотивів, що державний акт, рішення про державну реєстрацію, відомості чи запис про державну реєстрацію права на майно не визнані недійсними, або що вони не оскаржені, відповідні позовні вимоги не пред'явлені, не допускається.

Постанова Верховного Суду від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101829985>.

**3.6.** Вимога про визнання недійсною державної реєстрації права комунальної власності є неналежним способом захисту порушеного права, оскільки з огляду на предмет позову (визнання недійсною реєстрації права комунальної власності, визнання права власності та права користування земельною ділянкою) вимога про визнання недійсною державної реєстрації права комунальної власності є похідною від вимоги про визнання недійсними рішення міської ради про передачу земельної ділянки.

Постанова Верховного Суду від 12.09.2019 у справі № 910/7662/17, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84453496>.

**3.7.** Ефективність віндикаційного позову забезпечується саме наявністю державної реєстрації права власності за відповідачем, оскільки за відсутності такої реєстрації судові рішення про задоволення віндикаційного позову не є підставою для державної реєстрації права власності за позивачем. Тому позовна вимога про скасування державної реєстрації права власності відповідача суперечить позовній вимозі про витребування нерухомого майна. Виходячи з цього в задоволенні позовних вимог про скасування державної реєстрації права власності слід відмовити.

Відповідно до пункту 1 частини першої статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» право власності підлягає державній реєстрації.

Задоволення позовної вимоги про скасування державної реєстрації права власності суперечить зазначеній імперативній вимозі закону, оскільки виконання судового

рішення призведе до виникнення прогалини в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно в частині належності права власності на спірне майно.

Отже, замість скасування неналежного запису про державну реєстрацію до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно має бути внесений належний запис про державну реєстрацію права власності позивача. Такий запис вноситься на підставі судового рішення про задоволення віндикаційного позову.

Постанова Верховного Суду від 09.11.2021 у справі № 466/8649/16-ц, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101424487>.

**3.8.** Відповідно до частини четвертої статті 334 Цивільного кодексу України права на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, виникають з дня такої реєстрації відповідно до закону. Відповідно до пункту 1 частини першої статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» право власності на нерухоме майно підлягає державній реєстрації.

Згідно із пунктом 4 частини першої статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація права власності проводиться, зокрема, на підставі виданого нотаріусом свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтва про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, чи їх дублікатів.

Отже, свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, не є правовстановлюючими документами, а лише підтверджують вчинення сторонами дій, спрямованих на передання нерухомого майна у володіння покупцю.

За загальним правилом якщо право власності на спірне нерухоме майно зареєстроване за іншою особою, то належному способу захисту права відповідає вимога про витребування від (стягнення з) цієї особи нерухомого майна. Задоволення віндикаційного позову, тобто рішення суду про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння, є підставою для внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; такий запис вноситься виключно у разі, якщо право власності на нерухоме майно зареєстроване саме за відповідачем, а не за іншою особою.

Таким чином, ані позовна вимога про визнання недійсним свідоцтва про придбання земельної ділянки з прилюдних торгів, ані позовна вимога про визнання права власності на земельну ділянку не відповідають належному способу захисту у цій справі. Обрання позивачем неналежного способу захисту своїх прав є самостійною підставою для відмови у позові.



Постанова Верховного Суду від 22.06.2021 у справі № 200/606/18,  
<https://reestr.court.gov.ua/Review/98483110>.

## РОЗДІЛ 4. ДЕРЖАВНА РЕЄСТРАЦІЯ ІПОТЕКИ

**4.1.** Іпотека як забезпечувальне зобов'язання похідне від основного зобов'язання, за загальним правилом, виникає з моменту проведення її державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та є дійсною до моменту припинення основного зобов'язання у встановленому законом порядку, зокрема, виконанням, проведеним належним чином, або до закінчення строку дії іпотечного договору.

Постанова Верховного Суду від 21.11.2019 у справі № 926/2353/18, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86075347>.

**4.2.** Момент виникнення права вимоги за іпотечним договором чинне законодавство пов'язує з фактом державної реєстрації іпотеки в порядку, визначеному законодавством.

Таким чином, виникнення у нового кредитора прав іпотекодержателя за договором іпотеки може відбутися лише після нотаріального посвідчення правочину про відступлення прав за іпотечним договором, а також державної реєстрації речових прав на нерухоме майно.

Постанова Верховного Суду від 27.08.2019 у справі № 911/2392/17, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84063789>.

**4.3.** Іпотекодержатель набуває права майнової вимоги на підставі іпотечного договору з моменту його нотаріального посвідчення/державної реєстрації. Реалізація цього права іпотекодержателем (задоволення забезпеченої іпотекою вимоги за рахунок предмета іпотеки) у разі невиконання або неналежного виконання боржником основного зобов'язання відбувається шляхом звернення стягнення на предмет іпотеки.

Постанова Верховного Суду від 16.05.2019 у справі № 922/2250/16, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/82294626>.

**4.4.** Скасоване судове рішення не породжує жодних правових наслідків з моменту його ухвалення, але його скасування саме по собі (тобто без встановлення інших обставин, що, зокрема, можуть підтверджувати недобросовісність дій, які були вчинені на підставі цього рішення) не є підставою для перегляду всіх юридичних фактів, що виникли, змінилися чи припинилися на підставі відповідного рішення.

Виключення відомостей про право іпотеки з відповідного державного реєстру на підставі судового рішення є не правовим наслідком такого рішення, а фактичною дією, вчиненою на підставі цього рішення.

Виключення відомостей про право іпотеки з відповідного державного реєстру, зокрема, на підставі судового рішення не впливає на чинність іпотеки. Скасування того судового рішення, що мало наслідком внесення до Державного реєстру іпотек запису про припинення іпотеки, не відновлює дію останньої, оскільки іпотека зберігає чинність незалежно від відсутності певний час відомостей про неї у відповідному державному реєстрі.

Запис про іпотеку не може бути відновлений з моменту вчинення первинного запису, а вчиняється державним реєстратором повторно за наявності для цього підстав, передбачених законом, зокрема, договору іпотеки, а також судового рішення про визнання права іпотекодержателя.

За відсутності в 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. За таких умов право іпотеки припиняється, відомості про іпотеку поновленню не підлягають, а позов про звернення стягнення на предмет іпотеки не підлягає задоволенню.

При вирішенні таких спорів необхідно враховувати наявність чи відсутність обставин, які можуть свідчити про недобросовісність набувача майна, придбаного за відсутності в державному реєстрі відомостей про обтяження.

Постанова Верховного Суду від 15.06.2021 у справі № 922/2416/17, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98146719>.

**4.5.** Судове рішення, яким встановлено юридичний факт недійсності договору іпотеки, є підставою для проведення державним реєстратором реєстраційних дій щодо скасування у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно запису про іпотеку нерухомого майна, яка виникла на підставі цього договору іпотеки.

При цьому законодавець надає судовому рішенню, яке також є актом публічного визнання певних прав особи від імені держави, переваги у реєстрації прав за судовим рішенням, незалежно від наявності в державному реєстрі інших записів про майнові права осіб, які можуть за відсутності такого рішення бути підставою для відмови у вчиненні реєстраційної дії.

А отже, дії державного реєстратора щодо внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запису про скасування обтяження майна боржника іпотекою ініціюючого кредитора на підставі рішення суду, що набрало законної сили,

є похідними від юридичного факту визнання договору іпотеки недійсним за судовим рішенням в іншій справі.

Оскільки однією з підстав для припинення іпотеки як виду обтяження нерухомого майна боржника є визнання договору іпотеки недійсним в судовому порядку, то факт невиключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запису про іпотеку, що виникла на підставі договору іпотеки, який визнано судом недійсним, не може ставити під сумнів припинення іпотечних правовідносин між сторонами оспорюваного договору, адже первісним відносно проведення відповідних реєстраційних дій є визнання договору іпотеки недійсним на підставі рішення суду, яке у разі набрання ним законної сили є обов'язковим до виконання, в тому числі державним реєстратором.

Постанова Верховного Суду від 23.04.2019 у справі № 906/1157/17, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/82130683>.

**4.6.** 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.

З урахуванням установлених обставин справи, а саме наявності невиконаного основного зобов'язання, існування чинного договору іпотеки, умови якого позивачем не оспорується, у такому випадку права позивача не порушено, оскільки іпотека виникла до ухвалення державним виконавцем постанови про накладення арешту та заборони на предмет іпотеки, заборона на предмет іпотеки також була вже накладена на предмет іпотеки для забезпечення прав іпотекодержателя, який і задовольнив свої вимоги за рахунок заставленого майна. Заявлені позивачем вимоги про визнання протиправними рішень про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, скасування записів про державну реєстрацію права власності не впливають і не можуть вплинути на права позивача щодо права на предмет іпотеки.

Постанова Верховного Суду від 13.07.2022 у справі № 199/8324/19, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105624089>.

**4.7.** Однією з підстав для відмови у державній реєстрації прав є наявні зареєстровані обтяження речових прав на нерухоме майно (пункт 6 частини першої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Відмова в державній реєстрації прав з підстави, зазначеної у пункті 6 частини першої цієї статті, не застосовується у разі державної реєстрації права

власності на нерухоме майно іпотекодержателем – фінансовою установою в порядку, передбаченому статтями 33–38 Закону України «Про іпотеку». Наявність зареєстрованих після державної реєстрації іпотеки обтяжень, інших речових прав, у тому числі іпотеки, на передане в іпотеку майно не є підставою для відмови у державній реєстрації права власності за іпотекодержателем (пункт 7 частини четвертої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Обтяження предмета іпотеки, зареєстровані після державної реєстрації іпотеки за банком або іншою фінансовою установою, не є перешкодою для звернення стягнення на предмет іпотеки іпотекодержателем та для державної реєстрації за ним (зокрема і за новим кредитором, який набув прав іпотекодержателя від банку чи іншої фінансової установи) права власності на цей об'єкт у порядку, встановленому статтею 37 Закону України «Про іпотеку».

Постанова Верховного Суду від 08.06.2021 у справі № 346/1305/19, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98524306>.

### РОЗДІЛ 5. ОКРЕМІ АСПЕКТИ ЗАСТОСУВАННЯ ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ»

**5.1.** Об'єкти незавершеного будівництва є різновидом об'єктів цивільних прав, що набувають оборотоздатності у разі проведення державної реєстрації прав власника об'єкта незавершеного будівництва у встановленому законом порядку, що узгоджується з положеннями частин другої, третьої статті 331 та частини четвертої статті 334 Цивільного кодексу України.

Постанова Верховного Суду від 01.08.2019 у справі № 911/956/17, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/83537727>.

**5.2.** Державний реєстратор приймає рішення про державну реєстрацію прав за результатами розгляду заяви про державну реєстрацію та на підставі документів, необхідних для вчинення відповідних дій.

При цьому державна реєстрація не є способом набуття права власності на незавершене будівництво, а є лише засобом підтвердження фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на підставі визначених законом документів.

Постанова Верховного Суду від 08.08.2019 у справі № 909/472/18, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/83800912>.

**5.3.** Якщо в межах спірної земельної ділянки, стосовно якої проведено реєстрацію, частково знаходиться земельна ділянка, надана особі у постійне користування відповідно до державного акта на право постійного користування земельною ділянкою, а реєстратором в межах своїх повноважень не вчинено належних дій з перевірки та встановлення таких даних, то державна реєстрація є недійсною та підлягає скасуванню.

Постанова Верховного Суду від 11.12.2019 у справі № 906/603/18, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86336799>.

**5.4.** Нездійснення державним реєстратором запитів до відповідних органів з метою перевірки наявності вже зареєстрованих прав на вказану земельну ділянку призводить до подвійної реєстрації прав оренди на ту саму земельну ділянку.

При цьому одночасне існування державної реєстрації кількох прав оренди на одну і ту ж земельну ділянку суперечить вимогам закону, який спрямований на

забезпечення визнання та захисту державою речових та інших прав, які підлягають державній реєстрації, та призводить до порушення права первісного орендаря.

Постанови Верховного Суду: від 20.03.2019 у справі № 587/2110/16-ц, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80854806>; від 07.08.2019 у справі № 193/11/17, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84152989>; від 02.10.2019 у справі № 587/2331/16-ц, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/85075717>; від 26.02.2020 у справі № 287/167/18-ц, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87951309>.

Подібні правові висновки викладені у постановах Верховного Суду: від 14.07.2020 у справі № 910/8387/19, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/90566057>; від 04.02.2020 у справі № 914/520/18, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87477981>.

**5.5.** Якщо особа, якій належить право оренди земельної ділянки (первинний орендар) за законодавством, що було чинним до 01.01.2013, після настання цієї дати не зареєструвала її право у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, то укладення наступного договору оренди того ж майна під час дії первинного договору оренди може порушити відповідне право первинного орендаря у разі, коли на підставі наступного договору оренди відповідна земельна ділянка передана у користування наступному орендареві, а право останнього – зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Така реєстрація унеможливорює внесення запису до вказаного реєстру про право оренди цієї ж ділянки первинним орендарем.

У такому випадку суд може захистити право первинного орендаря тоді, коли на підставі відповідного судового рішення цей орендар зможе зареєструвати його право оренди у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Проте означену можливість первинний орендар матиме тільки тоді, коли на момент набрання судовим рішенням про задоволення відповідного позову законної сили цей орендар матиме чинне право оренди, зокрема, якщо не спливе строк оренди чи буде поновленим первинний договір оренди. В іншому випадку в позові слід відмовити.

Постанова Верховного Суду від 01.04.2020 у справі № 610/1030/18, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/89252048>.

**5.6.** Для визначення початку перебігу та закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки має значення не момент його підписання, а момент вчинення реєстраційних дій, тобто внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, який містить відомості про речові права на нерухоме майно, їх обтяження, суб'єктів речових прав, технічні характеристики об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд тощо), кадастровий план земельної ділянки, а також відомості про правочини, вчинені щодо таких об'єктів нерухомого майна, з якими

закон пов'язує набрання чинності договору, а саме можливість реалізації сторонами своїх суб'єктивних прав та обов'язків.

Метою укладення будь-якого цивільного правочину є отримання певних правових наслідків через реалізацію сторонами своїх суб'єктивних прав та обов'язків. Правочин, укладений без наміру створення правових наслідків, які ним обумовлені, є фіктивним.

Разом з тим реалізувати свої суб'єктивні права та обов'язки сторони договору оренди земельної ділянки можуть лише після державної реєстрації такого договору. Оскільки моменти укладення договору та набрання ним чинності збігаються (частина друга статті 631 Цивільного кодексу України), то моментом укладення договору оренди земельної ділянки на час дії зазначеної редакції частини третьої статті 640 Цивільного кодексу України є саме його державна реєстрація, якщо сторони договору не передбачили у договорі інше, відповідно до частини третьої статті 631 Цивільного кодексу України.

Постанова Верховного Суду від 15.01.2020 у справі № 322/1178/17, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87857824>.

**5.7.** Державна реєстрація права власності на нерухоме майно є одним із юридичних фактів у юридичному складі, необхідному для підтвердження права власності, а самотійного значення для виникнення права власності немає. Така реєстрація визначає лише момент, з якого держава визнає та підтверджує право власності за наявності інших юридичних фактів, передбачених законом як необхідних для виникнення такого права.

Зміст положень статті 376 Цивільного кодексу України підтверджує неможливість застосування інших, ніж ті, що встановлені цією статтею, способів легітимізації (узаконення) самочинного будівництва та набуття права власності на такі об'єкти. Реєстрація права власності на самочинне будівництво за особою, яка його здійснила, не змінює правовий режим такого будівництва як самочинного.

Постанови Верховного Суду: від 23.06.2020 у справі № 680/214/16-ц, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/91555165>; від 07.04.2020 у справі № 916/2791/13, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/89564248>.

**5.8.** Приймаючи рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень на об'єкт нерухомого майна комунальної власності, державний реєстратор зобов'язаний пересвідчитись у відсутності підстав для відмови у реєстрації, перевіrivши документи щодо підтвердження факту перебування об'єкта нерухомого майна у комунальній власності.



Постанова Верховного Суду від 04.12.2019 у справі № 903/127/19, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/86336779>.

**5.9.** Згідно з пунктом 2 частини першої статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (в редакції, чинній з 01.01.2014 до 01.01.2016) обов'язковій державній реєстрації підлягають, зокрема, право постійного користування та право оренди земельної ділянки.

У статті 125 Земельного кодексу України передбачено, що право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

В силу імперативних вимог статті 125 Земельного кодексу України від однієї особи до іншої особи за правилами статті 120 цього Кодексу та частини 3 статті 7 Закону України «Про оренду землі» не може перейти право оренди земельної ділянки, яке у попереднього землекористувача ще не виникло станом на час відчуження ним будівель, розташованих на цій земельній ділянці, незалежно від дати укладення договору оренди земельної ділянки, оскільки виникненням права оренди є момент державної реєстрації цього речового права, а не дата укладення договору оренди.

Постанова Верховного Суду від 28.02.2020 у справі № 913/169/18, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87891187>.

**5.10.** Інвестор після виконання ним фінансових зобов'язань за укладеними договорами купівлі-продажу цінних паперів та резервування об'єкта нерухомості (чи аналогічними правочинами, що підтверджують здійснення інвестування) отримує документи, які підтверджують реальність такого правочину та встановлюють для нього його особисті майнові права на конкретний об'єкт нерухомого майна. Для отримання права власності на такий об'єкт нерухомості інвестор має трансформувати свої майнові права у власність шляхом державної реєстрації речових прав на цей об'єкт нерухомості, але виконати це можна лише за умов завершення будівництва новоствореного об'єкта нерухомості відповідно вимог чинного законодавства та прийняття такого нерухомого майна до експлуатації (статті 328, 331 Цивільного кодексу України).

Отже, саме інвестор є особою, яка первісно набуває право власності на об'єкт нерухомого майна, що споруджений за його кошти.

Разом з тим у разі вчинення самочинного будівництва об'єкта нерухомого майна інвестор, так само як і забудовник, не набуває права власності на об'єкт самочинного будівництва (стаття 376 Цивільного кодексу України).

Інвестор наділений правами, тотожними правам власника нерухомого майна, пов'язаними зі створенням об'єкта нерухомого майна, а тому в разі порушення його речових прав він має право на звернення до суду за їх захистом шляхом

пред'явлення позову про визнання за ним його майнових прав та витребування своєї власності з незаконного володіння іншої особи (статті 392, 388 Цивільного кодексу України). При цьому не вимагається визнання недійсними нікчемних правочинів, які спрямовані на незаконне заволодіння майном інвестора іншими особами (стаття 228 Цивільного кодексу України).

Постанова Верховного Суду від 14.09.2021 у справі № 359/5719/17, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101584598>.

**5.11.** Якщо первинний орендар має право на укладення договору оренди (додаткової угоди до нього), то наявні два різні порушення прав первинного орендаря: з боку орендодавця (який відмовляється укласти додаткову угоду до договору оренди) та з боку наступного орендаря (який незаконно заволодів майном – правом оренди – шляхом реєстрації цього права).

Тому належним способом захисту прав первинного орендаря відповідають дві позовні вимоги – про спонукання до укладення додаткової угоди (тобто про визнання такої угоди укладеною) та про визнання відсутнім права оренди наступного орендаря. Судове рішення про визнання відсутнім права відповідно до пункту 9 частини першої статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» є підставою для державної реєстрації припинення права оренди.

Постанова Верховного Суду від 25.01.2022 у справі № 143/591/20, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/104415080>.

**5.12.** За загальним правилом правом власності на земельну ділянку, розташовану в межах відповідного населеного пункту, орган місцевого самоврядування наділений в силу закону, зокрема з уведенням 01.01.2002 у дію нового Земельного кодексу України. При цьому відсутність державної реєстрації речового права на земельну ділянку після 01.01.2013 не впливає на наявність права комунальної власності на відповідну земельну ділянку.

Крім цього, нездійснення державної реєстрації речового права на сформовану земельну ділянку за органом місцевого самоврядування у відповідності до положень статті 79<sup>1</sup> Земельного кодексу України не є підставою для звільнення набувача права власності на будівлю або споруду від обов'язку сплачувати за фактичне користування земельною ділянкою комунальної власності, на якій розташований такий об'єкт нерухомості.

Постанова Верховного Суду від 05.08.2022 у справі № 922/2060/20, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105612020>.

Огляд практики застосування Верховним Судом положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» / Упоряд.: судова палата для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду. – Київ, 2022. – 26 с.

**Застереження:** видання містить короткий огляд деяких судових рішень. У кожному з них викладено лише основний висновок щодо правового питання, яке виникло у справі. Для правильного розуміння висловленої в судовому рішенні правової позиції необхідно ознайомитися з його повним текстом, розміщеним у Єдиному державному реєстрі судових рішень.

Стежте за нами онлайн

 [fb.com/supremecourt.ua](https://fb.com/supremecourt.ua)

 [t.me/supremecourtua](https://t.me/supremecourtua)