

4. ВИЗНАННЯ НЕДІЙСНИМИ ПРАВОЧИНІВ, ПОВ'ЯЗАНИХ З ОБІГОМ НЕРУХОМОСТІ

ОСОБЛИВОСТІ ДОГОВОРІВ З НЕРУХОМІСТЮ

- Обов'язкова нотаріальна форма
- Обов'язкова згода органу опіки та піклування, якщо у об'єкті нерухомості проживає дитина
- З 01.01.2013р. реєструється речове право чи обтяження, а не договір
- Право на нерухоме майно переходить з моменту його державної реєстрації

СПІВВІДНОШЕННЯ РЕСТИТУЦІЇ ТА ВІНДИКАЦІЇ

РЕСТИТУЦІЯ (ст. 215 ЦК)	ВІНДИКАЦІЯ (ст. 388 ЦК)
Виникає виключно на підставі недійсного договору	Підставою є незаконне володіння чужим майном
Вимога може бути пред'явлена лише стороні правочину	Вимога може бути пред'явлена ЛИШЕ особі, з якою відсутні договірні відносини щодо спірної речі
Усі сторони повертають отримане за правочином	ЛИШЕ відповідач повертає позивачу річ
Суд може застосувати з власної ініціативи	Суд НЕ може застосувати з власної ініціативи

СПІВВІДНОШЕННЯ РЕСТИТУЦІЇ ТА ВІНДИКАЦІЇ (ПРОДОВЖЕННЯ)

РЕСТИТУЦІЯ (ст. 215 ЦК)	ВІНДИКАЦІЯ (ст. 388 ЦК)
Застосовується і щодо індивідуально визначених речей, і щодо речей, визначених родовими ознаками	Застосовується ЛИШЕ щодо індивідуально визначених речей
Застосовується незалежно від того, чи збереглось майно у натурі	Застосовується ЛИШЕ щодо речі, яка збереглась у натурі
Застосовується щодо майна яке знаходиться у володінні, та яке вибуло з володіння позивача	Застосовується ЛИШЕ щодо майна, яке вибуло з володіння позивача
Витребовується у будь-якої особи	Існують ОБМЕЖЕННЯ щодо витребування речі у добросовісного набувача (ст. 388 ЦК)

«Не підлягають задоволенню позови власників майна про визнання недійсними наступних правочинів щодо відчуження цього майна, які були вчинені після недійсного правочину.

У цьому разі майно може бути витребувано від особи, яка не є стороною недійсного правочину, шляхом подання ВІНДИКАЦІЙНОГО ПОЗОВУ, зокрема від добросовісного набувача – з підстав, передбачених частиною першою статті 388 ЦК».

Пункт 10 ПП ВСУ № 9

КРИТЕРІЇ ЗАСТОСУВАННЯ ВІНДИКАЦІЇ

1. *Чи знав набувач та чи повинен був знати, що отримує майно без достатніх правових підстав?*
2. *Як набувач отримав майно: платно чи безплатно?*
3. *Як майно вибуло з ВОЛОДІННЯ власника: за його волею, чи поза його волею?*
 - ✓ *вибуття майна з володіння на підставі судового рішення, яке в подальшому було скасоване, - поза волею власника (постанова ВСУ від 18.01.2017р. №6-2776цс16).*

НЕДІЙСНІСТЬ ДОГОВОРУ ТА ВИЗНАННЯ ПРАВА

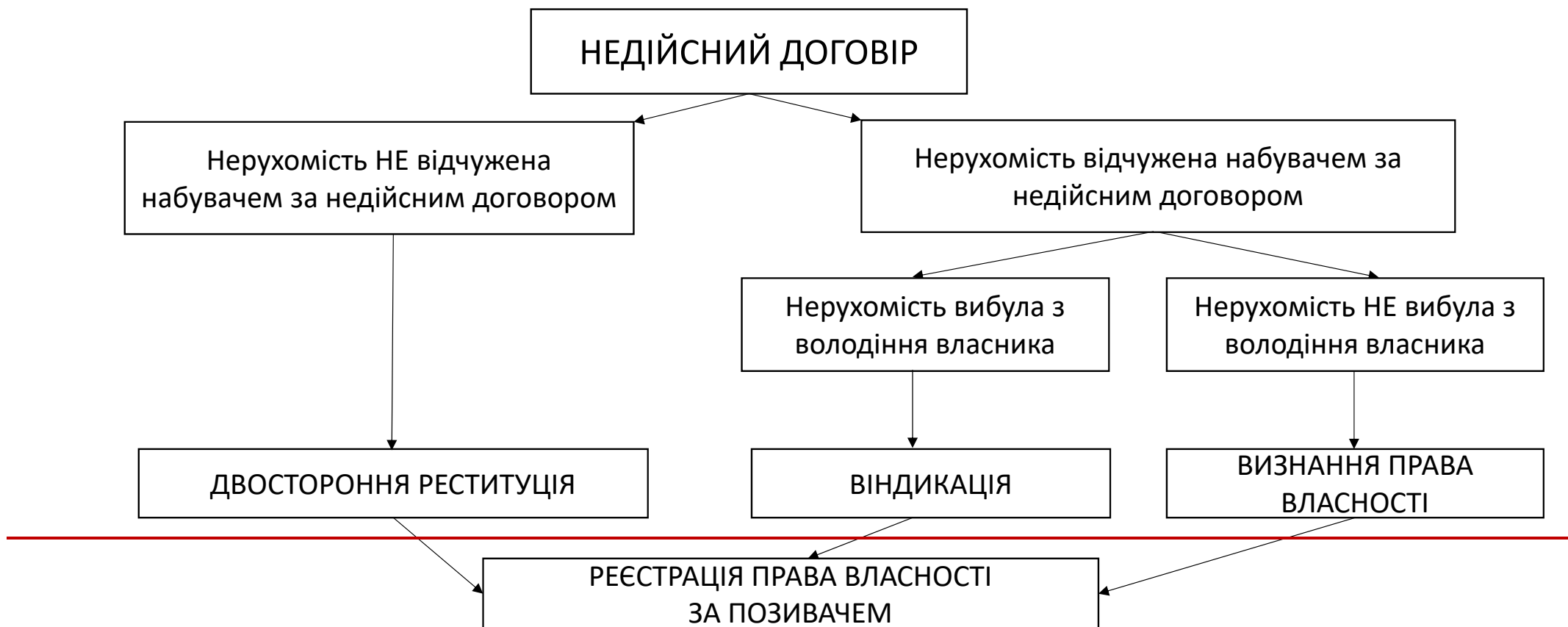
«...позов про визнання права власності на майно (стаття 392 ЦК України) є належним способом захисту, якщо позивач вимагає залишення у нього майна, відчуженого третьою особою за договором, учасником якого він не був, і це майно ще НЕ ВИБУЛО З ЙОГО ВОЛОДІННЯ».

Постанова ВСУ від 25.06.2014р. №6-67цс14

ПІДСТАВИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ЗА ПОЗИВАЧЕМ ПРИ НЕДІЙСНОСТІ ДОГОВОРУ

- рішення суду про застосування двосторонньої реституції (ст. 216 ЦК)
- рішення суду про витребування майна з чужого незаконного володіння (ст. 388 ЦК)
- рішення суду про визнання права власності (ст. 392 ЦК)

НАСЛІДКИ НЕДІЙСНОСТІ ДОГОВОРУ ПРО ВІДЧУЖЕННЯ НЕРУХОМОСТІ



*У Державному реєстрі прав під час внесення записів про скасування державної реєстрації прав за допомогою програмних засобів його ведення **автоматично поновлюються записи про речові права, їх обтяження, що існували до проведення державної реєстрації прав, що скасована, у разі їх наявності в Державному реєстрі прав.***

Пункт 51 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою КМУ від 26.10.2011р. №1141

(в редакції постанови КМУ від 06.06.2018р. №484)

СКАСУВАННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ЗА ВІДПОВІДАЧЕМ

Підставами для внесення запису про скасування державної реєстрації права є рішення суду про:

- ✓ скасування рішення про державну реєстрацію прав;
- ✓ скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав;
- ✓ скасування записів про проведено державну реєстрацію прав.

Ч. 2 ст. 26 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»