

## **11. Міні-лекція 4. “Визнання недійсними правочинів, пов’язаних з обігом нерухомості”.**

### **1. ОСОБЛИВОСТІ ДОГОВОРІВ З НЕРУХОМІСТЮ**

1. Відповідно до чинного законодавства договори, які обумовлюють перехід права власності на нерухоме майно, повинні укладатись у письмовій формі та підлягають нотаріальному посвідченню. Наприклад, згідно з ст. 657 ЦК договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню, крім договорів купівлі-продажу майна, що перебуває в податковій заставі.

2. Відповідно до ч. 2 ст. 12 Закону України "Про основи соціального захисту бездомних громадян і безпритульних дітей" для вчинення будь-яких правочинів щодо нерухомого майна, право власності на яке або право користування яким мають діти, необхідний попередній дозвіл органів опіки та піклування, що надається відповідно до закону.

3. У період до 31.12.2012р. діяла редакція ст. 657 ЦК, відповідно до якої договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладався у письмовій формі і підлягав нотаріальному посвідченню та державній реєстрації, при цьому за змістом ч. 3 ст. 640 ЦК договір, який підлягав нотаріальному посвідченню і державній реєстрації, вважався укладеним з моменту його державної реєстрації.

01.01.2013р. у повному обсязі набрав чинності Закон України № 1878-VI від 11 лютого 2010 року «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України», яким була реформована система державної реєстрації прав на нерухомість.

Відповідно до ст. 657 ЦК у редакції, чинній з 01.01.2013р., договір купівлі-продажу нерухомого майна укладається у письмовій формі і підлягає лише нотаріальному посвідченню, а згідно з ч. 3 ст. 640 ЦК у редакції, чинній з 01.01.2013р., такий договір є укладеним з дня його нотаріального посвідчення.

Таким чином, законодавець відмовився від державної реєстрації зобов’язальних договорів, які обумовлюють перехід речових прав на нерухомість.

4. 01.01.2013р. набули також чинності зміни до ст. 334 ЦК, якою врегульовано момент набуття права власності за договором.

Якщо до 31.12.2012р. відповідно до ч. 4 ст. 334 ЦК право власності за договором про відчуження майна виникало у набувача з моменту реєстрації договору (не права власності!) у Державному реєстрі правочинів, то з 01.01.2013р. таке право виникає з моменту реєстрації права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у порядку, передбаченому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень».

### **2. СПІВВІДНОШЕННЯ РЕСТИТУЦІЇ ТА ВІНДИКАЦІЇ**

Правочини з нерухомістю можуть бути визнані недійсними з загальних підстав, визначених ч. 1 ст. 215 ЦК.

Найбільше складнощів у судовій практиці виникає при вирішенні судами питання про наслідки недійсності таких правочинів, а саме коли права позивача підлягають захисту на підставі норм про реституцію (ст. 216 ЦК), про віндикацію (ст. 388 ЦК) чи безпідставне збагачення (ст. 1212 ЦК).

Відповідно до правової позиції, викладеної у **постанові ВСУ від 18.01.2017р. у справі № 6-2723цс16**, «одночасне пред’явлення віндикаційного позову про витребування майна із

чужого незаконного володіння та негаторного позову про визнання правочину недійсним із застосування реституції (позову про захист права від порушень, не пов'язаних з позбавлення володіння), тобто одночасне застосування статей 216 і 338 ЦК України, є помилковим, оскільки віндикаційний і негаторний позови вважаються взаємовиключними. Крім того, права особи, яка вважає себе власником майна, підлягають захисту шляхом задоволення позову до володільця з використанням правового механізму, встановленого статтею 1212 ЦК України, у разі наявності правових відносин речово-правового характеру безпосередньо між власником та володільцем майна. Такий спосіб захисту можливий шляхом застосування кондикційного позову, якщо для цього існують підстави, передбачені статтею 1212 ЦК України, які дають право витребувати в набувача це майно».

Співвідношення між реституцією та безпідставним збагаченням (кондикцією) детально розглядалось у межах міні-лекції «Наслідки недійсності правочину», тому в цій міні-лекції будуть розглянуті питання співвідношення реституції та віндикації.

Розбіжності між цими двома способами захисту відображені у формі таблиці та впливають з їх різної правової природи.

Якщо віндикація – це спосіб повернення індивідуально визначеного майна з чужого незаконного володіння за умови відсутності між сторонами договірних відносин щодо спірного майна, то реституція – це спосіб повернення сторін недійсного правочину у становище, яке існувало до його вчинення.

У зв'язку з цим вимога про повернення майна, переданого на виконання недійсного правочину, за правилами реституції може бути пред'явлена тільки стороні недійсного правочину, а вимога про витребування майна з чужого незаконного володіння – тільки особі, з якою відсутні договірні відносини щодо спірної речі.

Таким чином, існує досить багато умов для застосування віндикації, тоді як для застосування реституції потрібна тільки одна – недійсний правочин, який хоча б частково було виконано сторонами.

У випадку відчуження стороною недійсного правочину об'єкту нерухомості, набутого на підставі такого правочину, на користь третьої особи, між позивачем та такою третьою особою будуть відсутні договірні відносини.

Тому «норма ч. 1 ст. 216 ЦК України не може застосовуватись як підстава позову про повернення майна, переданого на виконання недійсного правочину, яке було відчужене третій особі. 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 ч. 1 ст. 388 ЦК» (п. 10 Постанови Пленуму ВСУ від 06.11.2009р. № 9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними»).

### **3. КРИТЕРІЙ ЗАСТОСУВАННЯ ВІНДИКАЦІЇ**

1. Відповідно до ст. 388 ЦК якщо майно за відплатним договором придбане в особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати (добросовісний набувач), власник має право витребувати це майно від набувача лише у разі, якщо майно: 1) було загублене власником або особою, якій він передав майно у володіння; 2) було викрадене у власника або особи, якій він передав майно у володіння; 3) вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом. Майно не може бути витребувано від добросовісного набувача, якщо воно було продане у порядку, встановленому для виконання судових рішень. Якщо майно було набуто безвідплатно в особи, яка не мала права його відчужувати, власник має право витребувати його від добросовісного набувача у всіх випадках.

Таким чином, ст. 388 ЦК встановлює обмеження для витребування об'єкта нерухомого майна у добросовісного набувача, тому вирішуючи питання про наявність підстав для витребування майна у такої особи суд повинен послідовно знайти відповідь на наступні питання:

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?

Лише у тому випадку, якщо об'єкт нерухомості вибув з володіння власника (особи, якій він передав майно у володіння) поза його волею, а набувач отримав його платно, не у порядку, встановленому для виконання судових рішень, та не знав і не повинен був знати, що отримує таке майно без достатніх правових підстав, у суду існуватимуть підстави для задоволення позову про витребування майна від набувача.

2. Разом із тим відплатність придбання майна сама по собі не свідчить про добросовісність набувача (п. 24 Постанови Пленуму ВССУ від 07.02.214р. №5 «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав»).

Недійсність правочину, на виконання якого передано майно, сама по собі не свідчить про його вибуття із володіння особи, яка передала це майно, не з її волі. При цьому суд має встановити, чи була воля власника на передачу права володіння іншій особі (п. 26 Постанови Пленуму ВССУ від 07.02.214р. №5 «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав»).

3. Відповідно до правової позиції, викладеної у **постанові ВСУ від 18.01.2017р. у справі № 6-2776цс16:**

3.1. «...За змістом ст.388 ЦК майно, яке вибуло з володіння власника на підставі рішення суду, ухваленого щодо цього майна, але в подальшому скасованого, слід вважати таким, що вибуло з володіння власника поза його волею...».

3.2. «...Крім того, втручання держави в право на мирне володіння своїм майном, зокрема, й позбавлення особи права власності на майно шляхом його витребування на користь держави загалом є предметом регулювання статті 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (далі – Перший протокол, Конвенція), що ратифікований Законом України № 475/97-ВР від 17 липня 1997 року.

Стала практика ЄСПЛ (серед багатьох інших, рішення ЄСПЛ у справах «Спорронт і Льоннрот проти Швеції» від 23 вересня 1982 року, «Джеймс та інші проти Сполученого Королівства» від 21 лютого 1986 року, «Щокін проти України» від 14 жовтня 2010 року, «Серков проти України» від 7 липня 2011 року, «Колишній король Греції та інші проти Греції» від 23 листопада 2000 року, «Булвес» АД проти Болгарії» від 22 січня 2009 року, «Трегубенко проти України» від 2 листопада 2004 року, «East/West Alliance Limited» проти України» від 23 січня 2014 року) свідчить про наявність трьох критеріїв, які слід оцінювати на предмет сумісності заходу втручання в право особи на мирне володіння майном із гарантіями статті 1 Першого протоколу, а саме: чи є втручання законним; чи переслідує воно «суспільний», «публічний» інтерес; чи є такий захід (втручання в право на мирне володіння майном) пропорційним визначеним цілям.

Стаття 1 Першого протоколу гарантує захист права на мирне володіння майном особи, яка законним шляхом, добросовісно набула майно у власність, і для оцінки додержання «справедливого балансу» в питаннях позбавлення майна мають значення обставини, за якими майно було набуто у власність, поведінка особи, з власності якої майно витребується.

В поясненнях суду ОСОБА\_1, зазначала, зокрема, про те, що вона все життя працювала вчителем; при цьому підтвердила, що за приміщення вона сплатила продавцю ОСОБА\_5 115 тис. грн. Крім того, ОСОБА\_1 посилалась на те, що відразу після купівлі приміщення вона розпочала ремонтні роботи в ньому й витратила на це значну суму коштів, однак не зазначила таку суму. Також відповідачка вказувала, що про продаж спірного приміщення дізналася з оголошення в газеті «Ваш магазин», а документи на приміщення одержала від ріелтера ОСОБА\_8.

Суд на зазначене уваги не звернув, наведених обставин і сумнівів щодо добросовісності ОСОБА\_1 як набувача нежилого приміщення не перевірів, не з'ясував відповідних обставин і не перевірів доказів, що містяться в справі, зокрема, щодо причин і обставин неодноразового перепродажу спірного приміщення протягом незначного строку – 5 місяців

(з 28 листопада 2012 року по 24 квітня 2013 року), не дав оцінки поведінці як продавців, так і покупців цього приміщення, не перевіряв і поведінку останнього покупця – відповідачки ОСОБА\_1, як перед купівлею спірного приміщення, так і після його придбання. Залишивши поза увагою зазначене, суд не визначився з тим, чи знала відповідачка або, проявивши принаймні розумну обачність, чи могла і повинна була знати про те, що нежиле приміщення вибуло з володіння міської ради з порушенням вимог закону.

Таким чином, вказані обставини підлягають перевірці судом і оцінці для правильного застосування норми статті 388 ЦК України...».

#### **4. НЕДІЙСНІСТЬ ДОГОВОРУ ТА ВИМОГА ПРО ВИЗНАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ**

Водночас, захист права власності позивача при відчуженні набутого відповідачем об'єкту нерухомості на користь третьої особи шляхом віндикації вказаного майна від третьої особи на підставі ст. 388 ЦК можливе лише у випадку, якщо така нерухомість вибула із володіння позивача.

На відміну від рухомих речей, при відчуженні яких право власності відповідно до ст. 334 ЦК переходить з моменту передачі такої речі новому власнику, при відчуженні нерухомості право власності переходить до набувача з моменту державної реєстрації за ним такого права, тобто незалежно від передачі йому такого майна у володіння.

Трапляються випадки, коли після недійсного договору укладається ще кілька договорів про відчуження нерухомості з оформленням права власності за новими власниками без фактичної передачі їм об'єкту нерухомості, а відтак майно продовжує перебувати у володінні позивача.

В такому випадку з урахуванням правової позиції, викладеної у постанові ВСУ від 25.06.2014р. №6-67цс14, належним способом захисту права власності позивача буде визнання за ним права власності на майно на підставі стаття 392 ЦК України.

В такому випадку встановлені ст. 388 ЦК обмеження щодо добросовісного набувача не застосовуються, оскільки такі обмеження стосуються лише витребування майна від особи, яка набула спірне майно у фактичне володіння.

#### **5. ПІДСТАВИ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ЗА ПОЗИВАЧЕМ ПРИ НЕДІЙСНОСТІ ДОГОВОРУ**

Відповідно до п. 9 ч. 1 ст. 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі, зокрема, рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно.

Таким чином, визнаючи недійсним договір про відчуження нерухомості, суд може захистити право власності позивача шляхом прийняття одного із наступних рішень, які в подальшому будуть підставою для державної реєстрації права власності за позивачем:

про застосування двосторонньої реституції (ст. 216 ЦК);

про витребування майна з чужого незаконного володіння (ст. 388 ЦК);

про визнання права власності (ст. 392 ЦК).

Досить часто у подібних випадках позивачі одночасно з вимогами про визнання недійсним договору та віндикацію нерухомості (застосування двосторонньої реституції або визнання права власності) заявляють також вимогу про зобов'язання державного реєстратора зареєструвати таке право за позивачем.

Водночас, рішення суду про застосування двосторонньої реституції (ст. 216 ЦК), віндикації (ст. 388 ЦК) або визнання права власності (ст. 392 ЦК) самі по собі є достатньою підставою для державної реєстрації права власності за позивачем, про що зазначено у п. 10 Постанови Пленуму ВСУ від 06.11.2009р. №9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними».

Таким чином, за відсутності рішення державного реєстратора про відмову у здійсненні державної реєстрації прав власності за позивачем на підставі одного з таких рішень суду, у

позивача відсутнє порушене право в частині реєстрації за ним права власності, що свідчить про передчасність такого роду вимог та відсутність підстав для їх задоволення.

## **6. СКАСУВАННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ЗА ВІДПОВІДАЧЕМ**

За змістом п. 10 постанови Пленуму ВСУ від 06.11.2009р. №9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» рішення суду про задоволення позову про повернення майна, переданого за недійсним правочином, чи витребування майна із чужого незаконного володіння є підставою не тільки для здійснення державної реєстрації права власності на майно за власником, але також і *для скасування попередньої реєстрації*.

Тому досить часто у подібних випадках позивачі одночасно з вимогами про визнання недійсним договору та ввідикацію нерухомоті (застосування двосторонньої реституції або визнання права власності) заявляють також вимогу про скасування попередньої державної реєстрації права власності за іншою особою.

Проте слід враховувати, що на момент прийняття постанови Пленуму ВСУ від 06.11.2009р. №9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» була чинна ч. 2 ст. 27 Закону України від 01.07.2004р. № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», яка передбачала, що державна реєстрація речових прав скасовується в разі припинення дії договору, укладення іншого договору або винесення судом відповідного рішення, про що вносяться дані до Державного реєстру прав.

З 01.01.2013р. набрала чинності нова редакція вказаного Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», якою по іншому врегульовано підстави скасування державної реєстрації речових прав на нерухоме майно на підставі судових рішень.

Відповідно до ч. 2 ст. 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» 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, а також у випадку, передбаченому підпунктом "а" пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону, до Державного реєстру прав вноситься запис про скасування державної реєстрації прав.

Отже, на сьогодні ч. 2 ст. 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачає лише три види судових рішень, які можуть бути підставою для внесення запису про скасування державної реєстрації прав:

- 1) про скасування рішення про державну реєстрацію прав;
- 2) про скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав;
- 3) про скасування записів про проведено державну реєстрацію прав.

Якщо майно не було відчужене набувачем за недійсним договором та позивач просив застосувати реституцію на підставі ст.ст. 216, 216 ЦК України, вимогу про скасування запису про реєстрацію права власності за відповідачем можна визнати обґрунтованою, оскільки визнання судом недійсним, наприклад, договору купівлі-продажу фактично є скасуванням документу, на підставі якого проведено державну реєстрацію права, у розумінні ч. 2 ст. 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Водночас і у цьому випадку рішення суду про визнання договору недійсним є достатньою підставою для внесення запису про скасування державної реєстрації прав, а тому практичне значення для окремого зазначення про це у резолютивній частині рішення суду відсутнє.

Якщо ж майно було відчужене набувачем за недійсним договором, з урахуванням чого суд для відновлення права власності позивача застосовує або ввідикацію (ст. 388 ЦК України) або визнання за позивачем права власності (ст. 392 ЦК України), доцільність задоволення вимог про скасування попередньої державної реєстрації є ще більш сумнівною з точки зору їх правового результату з огляду на наступне.

По-перше, відповідно до п. 51 Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011р. №1141 (в редакції постанови Кабінету Міністрів України від 06.06.2018р. №484) 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.

Отже, у випадку кількаразового відчуження об'єкту нерухомості скасування запису про реєстрацію права власності за останнім набувачем призведе лише до автоматичного поновлення запису про реєстрацію права власності за передостаннім набувачем.

Враховуючи, що відповідно до ч. 2 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають з моменту такої реєстрації, при скасуванні запису про реєстрацію права власності за останнім набувачем передостанній набувач формально стане власником такого майна навіть не будучи учасником відповідного судового спору.

По-друге, у останнього набувача залишається дійсний та не скасований правостановлюючий документ на таке майно, оскільки за змістом п. 10 постанови Пленуму ВСУ від 06.11.2009р. №9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» не підлягають задоволенню позови власників майна про визнання недійсними наступних правочинів щодо відчуження цього майна, які були вчинені після недійсного правочину.

По-третє, підставою для відновлення права власності позивача шляхом внесення запису про реєстрацію за ним права власності у такому випадку буде рішення суду про витребування майна на його користь на підставі ст. 388 ЦК України або про визнання за ним права власності на підставі ст. 392 ЦК України, при чому дата такого рішення суду, як правостановлюючого документу, завжди буде більш пізньою у порівнянні з датою правостановлюючого документу останнього неправомірного набувача. В частині скасування реєстрації права власності за останнім набувачем рішення суду матиме наслідком лише автоматичне відновлення попереднього запису, до якого позивач у випадку неодноразового відчуження майна не матиме жодного стосунку.

Таким чином, у випадку визнання судом недійсним правочину з нерухомістю та застосування реституції, віндикації або визнання права позовна вимога про скасування державної реєстрації за набувачем не має значення для відновлення права власності позивача та внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Разом з тим, якщо суддя вважає, що з метою повної визначеності у взаємовідносинах сторін все ж таки доцільно скасовувати державну реєстрацію права власності за останнім набувачем, слід враховувати, що у такому випадку резолютивна частина рішення суду повинна містити одну з підстав для внесення запису про скасування державної реєстрації прав, передбачених ч. 2 ст. 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», а не загальне формулювання «скасувати державну реєстрацію на об'єкт нерухомості за відповідачем».