

Суд проти власника чи власник за судом?



Андрій ІВАНІВ,
радник EQUITY



Може здатися, що у 2020 р. юристи повноцінно пропрацювали не так вже й багато, враховуючи майже 3-місячний карантинний режим. Проте за 5 місяців судова система продукувала багато судових орієнтирів, зокрема, у сфері нерухомості.

Вседосяжна прокуратура

Нещодавно чи не найбільше галасу в ЗМІ спричинила постанова Великої Палати Верховного Суду від 07.04.2020 р. у справі №372/1684/14-ц (провадження №14-740ц19).



Найбільш тиражованими були заголовки «Иски о возвращении земельного участка водного фонда в собственность государства относятся к негаторным и не имеют исковой давности», «На позови прокурора не поширюється позовна давність». Після ознайомлення з текстом постанови тематика змінилася в іншому напрямку: «Позов прокурора про вилучення земель водного фонду належить до негаторного». Забігаючи наперед,

зазначимо, що позиція, висловлена в цій постанові, не є новою.

Суть справи полягає в тому, що прокурор у 2014 р. в інтересах органів виконавчої влади оскаржив рішення органу місцевого самоврядування та всі договори щодо виділеної земельної ділянки, яка знаходиться, за твердженням прокурора, в межах прибережної захисної смуги водного фонду.

Суди попередніх інстанцій відмовили в позові у зв'язку зі спливом строку позовної давності. Однак Велика Палата, скасовуючи ці рішення, акцентувала увагу на раніше зробленому висновку, що зайняття земельної ділянки водного фонду з порушенням ЗК України та ВК України потрібно розглядати як не пов'язане з позбавленням володіння порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади. У такому випадку позовну вимогу зобов'язати повернути земельну ділянку слід розглядати як негаторний позов, який можна заявити протягом усього часу тривання порушення прав законного володільця відповідної земельної ділянки водного фонду. Тобто позовна давність на вимоги прокуратури за негаторним позовом не поширюється, оскільки порушення є «триваючим».

Такий висновок відповідає Постанові ВП ВС від 12.06.2019 р. №487/10128/14-ц (№14-473ц18) та Постанові від 11.09.2019 р. у справі №487/10132/14-ц (провадження №14-364ц19), в яких Велика Палата зафіксувала та мотивувала відступ від попередніх висновків Верховного Суду України та Верховного Суду щодо кваліфікації таких позовів прокурорів як негаторних.

Тобто здійснюючи купівлю земельної ділянки у так званих «елітних» розташуваннях, у зонах, наближених до лісу, водного фонду та природоохоронних територій, потрібно особливо ретельно вивчати всю юридичну історію ділянки, оцінювати її об'єктивні характеристики та не сподіватися, що продавець спокійно володіє цією ділянкою за часів «царя Гороха» і навіть побудував там будинок.

Адвокати до сьогодні критично ставляться до таких висновків щодо правової кваліфікації позовів прокурорів як негаторних, відповідного незастосування до них позовної давності, а також можливості задоволення таких позовів у контексті пропорційності втручання в мирне володіння майном та надмірний тягар на фізичних осіб.

До того ж неодностайними є судді Верховного суду, оскільки фактично в кожній справі здійснюється висловлення окремої думки судді чи суддів Великої Палати до її постанов у цій категорії справ (зокрема, до вищезгаданих постанов). Зазвичай це є індикатором потенційної зміни такої практики.

«Переорендувати орендоване»

Відносини та ринок оренди за останні 5 років увірвався в судову систему пулом справ щодо задвоєння оренди. Ситуація, коли попри давно підписаний та вже майже забутий селянами договір оренди, раптом виникає ще один нібито підписаний договір, але вже з іншою датою та іншим суб'єктом, стала буденністю українських аграріїв. Війна за першість у державних реєстрах, де навіть Міністерство юстиції не може владнати відповідність між реєстром і «справжнім», первинним та законним орендарем, перевело цю проблематику в судову площину.

Велика Палата, відповідно до офіційних повідомлень і дайджестів (повний текст в ЄДРСР станом на дату написання матеріалу відсутній) у своїй постанові від 01.04.2020 р. справа №610/1030/18 (провадження №14-436ц19) сформулила такий висновок: «Якщо під час дії першого договору оренди земельної ділянки був укладений другий з іншим орендарем, а право останнього зареєстроване, суд може захистити право первинного орендаря тоді, коли на підставі відповідного судового рішення цей орендар зможе зареєструвати його право оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Проте означену можливість первинний орендар матиме тільки тоді, коли на момент набрання чинності судовим рішенням про задоволення відповідного позову цей орендар матиме чинне право оренди, зокрема, якщо не спливе строк оренди чи буде поновлений первинний договір оренди. В іншому випадку в позові слід відмовити».

Іншими словами, якщо первинний договір оренди за час довготривалих суддів не був продовжений або такий орендар не надав докази такого пролонгування, то хоча «повторний» договір оренди був не дійсним за своєю суттю на момент його вчинення, у вимозі про його недійсність буде відмовлено. Такий висновок може суттєво змінити перспективи повернення орендованих земель аграріям, яким важко буде

втримати інтерес «селян» саме до колись законного орендаря, хоча останній тимчасово може не використовувати ділянку, наприклад, через перебування в державних реєстрах «повторного орендаря».

«Захистити дольовика»

Верховний Суд України свого часу суттєво змінив практику, сформулювавши висновок про те, що суд не може визнавати право власності на квартиру за інвестором (договір дольової участі, цінні папери тощо), оскільки у нього наявні лише майнові права, а право власності виникає з моменту державної реєстрації, хоча й забудовник ухилився від покладеного на нього обов'язку забезпечити державну реєстрацію об'єкта нерухомості за інвестором та передати йому цю нерухомість (правовий висновок ВСУ від 18.02.2016 р. у справі №6-244ц14).

Однак Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду у справі №607/16852/15-ц провадження №61-21 179св19 постановою від 15.04.2020 р. захистив права інвестора за договором про дольову участь у будівництві. Відбулось це саме шляхом визнання права власності на квартиру за інвестором. Суд констатував, що в ситуації, коли забудовник ухилиється від виконання покладеного на нього обов'язку щодо передачі та реєстрації квартири й заперечує права на неї, єдиним ефективним засобом захисту є визнання права власності в судовому порядку.



Примітно, що таку позицію Велика Палата Верховного Суду висловлювала і раніше, зокрема, у постанові від 29.05.2019 р. у справі №1609/6645/12, а також Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду у постанові від 04.12.2019 р. у справі №344/16245/13ц. Варто відзначити, що на відміну від попередніх постанов, повернення такої позиції сприятиме захисту прав інвесторів, які через наявні варіанти фінансування будівництва та нестабільність ринку нагадують гравця в лотерею.