

Спори про оскарження рішень держреєстраторів: до якого суду звертатись?



Михайло ЛУЦЬКИЙ,
юрист EQUITY



За підсумками першого року роботи новоствореного Верховного Суду варто констатувати чітке прагнення уніфікувати судову практику щодо розмежування предметної юрисдикції. Беззаперечно, цьому посприяла законодавча новація трьох процесуальних кодексів, відповідно до якої всі справи, в яких скарги оскаржують судові рішення з підстав порушення правил предметної юрисдикції, повинні бути передані на розгляд Великої Палати Верховного Суду.

Обираємо предметну юрисдикцію у залежності від предмету спору

Однак у спорах про оскарження дій державних реєстраторів, вчинених на виконання Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ВП ВС все ще продовжує формувати єдину позицію, які спори повинні розглядатися за правилами адміністративного судочинства, а які за правилами господарського чи цивільного судочинства.

Якщо предметом спору є не стільки дії та рішення державного реєстратора як суб'єкта, наділеного владно-управлінськими функціями, скільки поновлення права власності позивача на нерухоме майно, а підставою позову є обґрунтування речового права на майно, то можна констатувати приватноправовий, а не публічно-правовий характер спірних правовідносин. Здійснення такого захисту судом залежить від вирішення питання про те, кому саме належить

право користування спірним нерухомим майном та правомірності набуття такого права.

Велика Палата Верховного Суду у постанові від 20.06.2018 р. у справі №820/4146/17, від 18.09.2018 р. у справі №823/235/16, від 29.08.2018 р. у справі №807/719/15 звертає увагу, що оскарження рішення про державну реєстрацію, яке є наслідком реалізації сторонами у справі прав на спірне нерухоме майно, підлягає розгляду за правилами господарського чи цивільного судочинства.

Якщо позовні вимоги виникли виключно в результаті виконання державним реєстратором своїх владно-публічних та управлінських функцій, порушення вимог Закону про державну реєстрацію, то необхідно звертатися до адміністративного суду.

Велика Палата Верховного Суду у постанові від 12.06.2018 р. у справі №823/378/16 (де оскаржувалося рішення про реєстрацію оренди земельної ділянки за іншою особою) дійшла висновку, що спір не має ознак приватноправового характеру, якщо предметом перевірки в цій справі є виключно дотримання державним реєстратором як суб'єктом владних повноважень публічно-владних управлінських функцій, зокрема, правомірність здійснення повторної реєстрації (в цьому випадку — права користування земельною ділянкою), у разі наявного та зареєстрованого тотожного права на цю земельну ділянку за іншим користувачем.

Отже, вирішуючи питання про розмежування юрисдикції, суди повинні звертати увагу на предмет обґрунтування позову. У постанові від 25.07.2018 р. у справі №128/3652/16-ц ВП ВС констатувала публічно-правовий характер спору, оскільки предмет і підстава позову жодним чином не пов'язані з майновими правами, виконанням чи невиконанням цивільно-правових угод, а дослідженню підлягають виключно владні, управлінські рішення та дії нотаріуса як державного реєстратора, який діє як суб'єкт владних повноважень.

Будь-які реєстраційні дії оскаржуємо в порядку загального/господарського судочинства

Однак після таких достатньо чітких висновків Велика Палата відступила від своєї правової позиції (зокрема, у справі №823/378/16). У постанові від 04.09.2018 р. у справі №823/2042/18, 04.04.2018 р. у спра-

ві №817/1048/17, від 18.04.2018 р. у справі №804/1001/16 суд дійшов висновку, що позивач не був заявником стосовно оскаржуваних реєстраційних дій, тобто останні були вчинені за заявою іншої особи. Тому такий спір є спором про цивільне право незалежно від того, чи здійснено державну реєстрацію прав на нерухоме майно з дотриманням державним реєстратором вимог законодавства, а також чи заявляються, окрім вимог про скасування оспорюваного рішення, запису в державному реєстрі прав, вимоги про визнання недейсними правочинів, на підставі яких прийнято оспорюване рішення, здійснено оспорюваний запис. Зазначене свідчить про приватноправовий характер спору.

ВП ВС обґрунтувала відступлення від своїх попередніх позицій тим, що такий критерій визначення юрисдикції спору як наявність порушень вимог чинного реєстраційного законодавства у діях державного реєстратора під час державної реєстрації прав на нерухоме майно не завжди є достатнім та ефективним, адже наявність цих порушень можна встановити лише під час розгляду справи по суті, а не на момент звернення позивача з позовною заявою. Також ВП ВС вважає, що скасування державної реєстрації права, належного одній особі, за заявою іншої особи в порядку адміністративного судочинства не дозволяє остаточно вирішити спір між цими особами, внаслідок чого не виконується основне завдання судочинства. Окрім того, ВП ВС зауважила, що у таких спорах перед судом, який буде вирішувати спір, обов'язково постає питання правомірності укладення цивільно-правових договорів, на підставі яких відбулися реєстраційні дії, незалежно від того, чи заявив позивач вимогу щодо оскарження таких договорів.

Відштовхуючись від зазначеної позиції, особа не може оскаржувати в порядку адміністративного судочинства рішення державного реєстратора про реєстрацію речового права, прийняті за заявою третьої особи, навіть якщо предметом перевірки судом є виключно публічно-владні управлінські функції. Такий підхід дещо звужує сферу застосування адміністративного судочинства. Як наслідок, рішення суб'єкта владних повноважень, прийняте з порушенням адміністративного законодавства, розглядатиметься в порядку цивільного або господарського судочинства.

Також в Україні існує негативна практика вчинення так званих «чорних» реєстраційних дій, коли шляхом скасування законних записів у реєстрі речових прав на підставі нечинних або підроблених правових підстав порушують право власника майна на відповідну реєстрацію цього речового права. Адже існування нечинної підстави виникнення права власності або такої, яка вичерпала свою дію, не може порушувати державну реєстрацію речового права особи, поки вона не буде скасована та не відбудеться реєстрація права за іншою особою внаслідок протиправних дій реєстратора. До того ж такі протиправні реєстраційні дії жодним чином не спростовують речове право, наявність якого буде виключно додатковим доказом у процесі оскарження дій реєстратора.

При цьому позиція ВП ВС, яка полягає в тому, що скасування державної реєстрації права, належного одній особі, в порядку адміністративного судочинства не дозволяє остаточно вирішити спір між цими особами, є закономірною, якщо після першої протиправної реєстраційної дії відбувалися інші дії, на нових підставах виникнення права власності, які по своїй суті суперечать речовому праву законного власника. У такому випадку основне завдання судочинства не виконується.

Варто зазначити, що деякі судді ВП ВС не погоджуються з таким новим підходом, про що свідчить окрема думка двох суддів ВП ВС у справі №817/2398/15.

Цікаво, що Касаційний адміністративний суд продовжував дотримуватися позиції, що спори про оскарження рішення державного реєстратора, з огляду на наявність законного зареєстрованого речового права, повинні розглядатися за правилами адміністративного судочинства (наприклад, у постанові від 04.09.2018 р. у справі №823/362/16). Також суди нижчих інстанцій продовжують відкривати провадження та розглядати спори вищезазначеної категорії за правилами адміністративного судочинства.

Таким чином, очевидним є те, що з метою забезпечення однакового застосування судами всіх інстанцій норм процесуального законодавства під час вирішення питання щодо розмежування юрисдикції спорів про оскарження рішень державних реєстраторів, варто узагальнити практику на Пленумі Верховного Суду, при цьому, уникнувши застосування категоричних підходів, які суперечать завданням того чи іншого судочинства. **Ю**