

Рішення vs запис. Особливості реєстраційних спорів

ЕФЕКТИВНИЙ МЕХАНІЗМ ЗАХИСТУ. ПРОЦЕСУАЛЬНИЙ СТАТУС РЕЄСТРАТОРА



Андрій ІВАНІВ,
радник EQUITY



Тарас ШТОКАЛО,
молодший юрист EQUITY

У разі оскарження правочину щодо нерухомого майна першочерговим завданням позивача є вибір найефективнішого способу захисту порушених прав. Не є винятком і вибір способу оскарження реєстраційних дій щодо нерухомого майна у Єдиному державному реєстрі нерухомого майна (далі — *реєстр нерухомого майна*) та процесуального статусу реєстратора, який здійснив реєстраційну дію, у такому спорі.

При здійсненні реєстраційних дій щодо нерухомого майна у реєстрі нерухомого майна реєстратор вносить відповідний запис на підставі прийнятого ним рішення. У зв'язку з цим перед позивачем виникає варіативність: оскаржувати запис чи рішення?

Варто зазначити, що судова практика по-різному трактує ефективність способів захисту в цій категорії справ. Зокрема, Велика Палата Верховного Суду сформулировала з цього питання наступний висновок: «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 від 11.09.2018 р. у справі №909/968/16).

Через деякий час Велика Палата Верховного Суду змінила своє рішення, зазначивши: «Рішення

суб'єкта державної реєстрації прав на державну реєстрацію прав із внесенням відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вичерпує свою дію. Тому належним способом захисту прав або інтересів позивача у такому разі є не скасування рішення суб'єкта державної реєстрації прав про державну реєстрацію прав, а скасування запису про проведену державну реєстрацію» (постанова від 29.05.2019 р. у справі №367/2022/15-ц).

Так який же спосіб захисту є належним — скасування рішення чи запису державного реєстратора?

Дещо забігаючи наперед, зазначимо, що як раніше, так і на сьогодні (попри нормативне врегулювання цього питання) судова практика не є одноставною. Тим не менш, для більш глибокого та вірного розуміння давайте проаналізуємо зміну норм матеріального права, які, власне, і регулюють ці правовідносини.

До 16.01.2020 р. була чинною редакція ст. 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі — *Закон*), відповідно до якої: «У разі скасування на підставі рішення суду рішення про державну реєстрацію прав, документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування записів про проведену державну реєстрацію прав до Державного реєстру прав вноситься саме запис про скасування державної реєстрації прав».

Однак Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», який набрав чинності 16.01.2020 р., законодавець змінив зазначену норму, виклавши її наступним чином: «У разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення, а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, державний реєстратор проводить державну реєстрацію набуття, зміни чи припинення речових прав відповідно до цього Закону».

Із зазначеного вбачається, що законодавець виключив з конструкції статті можливість скасування запису про проведену державну реєстрацію прав, у зв'язку з чим задоволення позовної вимоги про скасування записів державного реєстратора не призведе до ефективного захисту прав, оскільки нормою воно не передбачене, а реєстратор, у свою чергу, отримуючи судові рішення про скасування запису, не зможе його виконати. Більше того, структурна побудова Державного реєстру речових прав на нерухоме майно перед-

Касаційного цивільного суду від 16.09.2020 р. у справі №352/1021/19 та Касаційного господарського суду у постанові від 03.09.2020 р. у справі №914/1201/19, де суди зазначили, що починаючи з 16.01.2020 р. скасування запису про проведену державну реєстрацію права не може привести до настання реальних наслідків щодо скасування державної реєстрації прав за процедурою, визначеною у Законі.

В контексті зазначеного привертає увагу постанова Касаційного господарського суду від 28.10.2020 р. у справі №910/10963/19, де суд зазначив: «Виконання 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».

Однак, аналізуючи Єдиний державний реєстр судових рішень, бачимо, що станом на сьогодні судді не дійшли однозначного висновку щодо оскарження відомостей у реєстрі неру-



Аналізуючи ЄДРСР, бачимо, що станом на сьогодні судді не дійшли однозначного висновку щодо оскарження відомостей у реєстрі нерухомого майна



бачає випадки, коли запис (наприклад, про іпотеку) залишається, але при необхідності провести певні зміни (наприклад, зміну іпотекодержателя) здійснюється реєстраційна дія на підставі рішення державного реєстратора (без внесення нового чи зміни номера запису).

Саме такий вектор правової визначеності прослідковується у постановах Верховного Суду, а саме:

хотого майна. Прикладом є постанова другої судової палати Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 12.11.2020 р. у справі №405/812/19, де суд зазначив, що позивачем обрано належний спосіб захисту, оскільки суд першої інстанції при визнанні рішення державного реєстратора про державну реєстрацію за іпотекодержателем права власності на предмет іпотеки недійсним в резолютивній

частині судового рішення зазначив номер запису про проведену державну реєстрацію права власності. Тобто цим рішенням суд зазначив, що скасування номера запису є належним способом захисту.

Окрім того, Велика Палата Верховного Суду вже під час дії нової редакції ст. 26 Закону зазначила, що позивачка обрала ефективний спосіб захисту (позов про скасування запису), оскільки на момент подачі позову та розгляду справи попередніми інстанціями діяла попередня редакція ст. 26 Закону (постанова від 01.04.2020 р. у справі №520/13067/17).

Водночас Верховний Суд у складі Касаційного господарського суду зазначив наступне: «З 16.01.2020 р., тобто на час ухвалення оскаржуваної постанови законодавець уже виключив такий спосіб захисту порушених речових прав, як скасування запису про проведену державну реєстрацію права, а відтак, апеляційний суд помилково зазначив про необхідність застосування позивачем способу захисту, який у практичному аспекті не може забезпечити і гарантувати позивачу відновлення порушеного права, а отже, не спроможний надати особі ефективний захист її прав» (постанова від 04.11.2020 р. у справі №910/7648/19).

Така розбіжність у судовій практиці може призвести до обрання позивачем хибного спо-

субу захисту в даній категорії спорів, тому належним, на нашу думку, є приведення у відповідність приписам чинного законодавства судової практики, а саме прийняття Великою Палатою Верховного Суду постанови з урахуванням чинної редакції ст. 26 Закону та встановлення єдиної правової позиції щодо оскарження дій реєстратора у реєстрі нерухомого майна.

Зважаючи на відсутність єдиної правової позиції суддів та наявність ризиків зміни норм законодавства, вважаємо, що виграшною позицією позивача в даному випадку буде звернення до суду з позовною вимогою про скасування рішення (та відповідного запису) державного реєстратора. У будь-якому випадку такий варіант дозволить більш впевнено розраховувати на ефективне виконання рішення суду.

Окремо варто зазначити, що у ст. 26 Закону законодавець також зазначив, що ухвалення судом рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, а також скасування державної реєстрації прав допускається виключно з одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав).

Застосовуючи в практичному аспекті зазначений припис, суди зазначають, що з метою ефективного захисту порушених прав законодавець уточнив, що ухвалення судових рішень обов'язково має супроводжуватися одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (постанова першої судової палати Касаційного цивільного суду від 18.11.2020 р. у справі №154/883/19).

Таким чином, варто пам'ятати, що звертаючись із позовом щодо оскарження реєстраційної дії, задля ефективного захисту одночасно необхідно заявляти позовну вимогу щодо речового права, обтяжень речових прав (до прикладу, вимогу щодо визнання права іпотекодержателя, визнання права власності на нерухоме майно тощо).

Окрім того, розповсюдженим питанням при оскарженні реєстраційних дій щодо нерухомого майна є необхідність залучення реєстратора, який вчинив оскаржувану реєстраційну дію. Виникає питання: якого процесуального статусу набуває реєстратор у такому випадку?

З одного боку, цілком логічно може видатися думка щодо залучення реєстратора як співвідповідача у справі, оскільки предметом оскарження є саме його реєстраційні дії, а відповідно до ч. 3 ст. 45 Господарського процесуального кодексу України, відповідачами є особи, яким пред'явлено позовну вимогу. Однак судова практика щодо цього

питання також неоднозначна. Так, у постанові від 13.06.2018 р. у справі №361/4307/16-ц Велика Палата Верховного Суду зазначила, що державний реєстратор і орган державної реєстрації не можуть бути належними відповідачами за позовними вимогами про скасування рішення по державну реєстрацію прав чи скасування запису про проведену державну реєстрацію.

Однак 26.02.2020 р. Велика Палата Верховного Суду у справі №304/284/18 дійшла наступного висновку: «Участь державного реєстратора в якості співвідповідача (якщо позивач вважає його винним у порушенні прав) не змінює цивільно-правового характеру спору».

Є й третя позиція, викладена ВП ВС у справі №520/13067/17 від 01.04.2020 р., де судом зазначено: «Державний реєстратор, зокрема приватний нотаріус зобов'язаний виконувати рішення суду щодо скасування державної реєстрації речового права або його обтяження незалежно від того, чи був цей реєстратор залучений до участі у справі третьою особою, яка не заявляє самостійні вимоги щодо предмета спору, чи не був».

Як вбачається з наведених постанов, судова практика не містить чітких висновків щодо процесуального статусу державного реєстратора при оскарженні реєстраційних дій, однак навіть у випадку його незалучення реєстратор зобов'язаний виконати рішення суду та внести відповідні відомості у реєстр нерухомого майна. [✎](#)

**ВИГРАШНОЮ ПОЗИЦІЄЮ ДЛЯ ПОЗИВАЧА
Є ЗВЕРНЕННЯ ДО СУДУ З ПОЗОВНОЮ
ВИМОГОЮ ПРО СКАСУВАННЯ РІШЕННЯ
(ТА ВІДПОВІДНОГО ЗАПИСУ)**