

РІШЕННЯ У ЦИВІЛЬНИХ СПРАВАХ

Відповідно до статей 2, 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»¹ внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень даних про право власності особи на об'єкт нерухомого майна, збудований до набрання цим Законом чинності, не породжує в особи такого права, а засвідчує те, що держава офіційно визнає і підтверджує факт наявності його в особи. Право власності на збудований до набрання чинності зазначеним Законом об'єкт нерухомого майна виникає в порядку, який існував на час його будівництва

ПОСТАНОВА

судових палат у цивільних та господарських справах Верховного Суду України
від 13 червня 2012 р.
(в и т я з)

У листопаді 2008 р. споживче товариство «Громхарч» (далі — СТ) звернулося до суду з позовом до Київської обласної спілки споживчих товариств (далі — Спілка), комунального підприємства «Макарівське бюро технічної інвентаризації» Київської обласної ради (далі — БТІ) та М., треті особи — Макарівська районна спілка споживчих товариств, Макарівська селищна рада, про визнання договору купівлі-продажу об'єкта нерухомого майна недійсним, визнання незаконною та скасування державної реєстрації права власності на зазначений об'єкт за відповідачем М. та усунення перешкод у його користуванні. СТ зазначило, що 18 вересня 2008 р. Спілка уклала договір купівлі-продажу, за яким продала М. будівлю ресторану.

Позивач, пославшись на те, що власником зазначеної будівлі є він, а не продавець за договором — Спілка, просив визнати зазначений договір недійсним, визнати незаконною та скасувати здійснену БТІ державну реєстрацію права власності на зазначену будівлю за М. та зобов'язати останнього звільнити будівлю.

Києво-Святошинський районний суд Київської області рішенням від 9 лютого 2011 р. позов задовольнив частково: визнав недійсним договір купівлі-продажу будівлі ресторану, укладений 18 вересня 2008 р. Спілкою з М.; визнав незаконною та скасував здійснену БТІ державну реєстрацію права власності на будівлю за М. У решті позову суд відмовив.

Апеляційний суд Київської області рішенням від 16 серпня 2011 р. зазначене рішення суду першої інстанції в частині задоволення позову скасував і в цій частині ухвалив нове рішення про відмову в позові. У решті рішення суду першої інстанції залишено без змін.

Ухвалою Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 2 листопада 2011 р. рішення апеляційного суду скасовано і залишено в силі рішення суду першої інстанції.

У заяві про перегляд Верховним Судом України рішення суду касаційної інстанції М., пославшись на неоднакове та неправильне застосування касаційним судом ст. 2 Закону від 1 липня 2004 р. № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі — Закон), що потягло ухвалення судами касаційної інстанції різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах, просив скасувати ухвалу цього суду та залишити в силі рішення апеляційного суду.

Як на приклад наявності зазначеної підстави подання заяви про перегляд судових рішень М. послався на постанову Вищого господарського суду України від 30 березня 2011 р.

Заслухавши доповідь судді Верховного Суду України, пояснення представника СТ П. на заперечення заяви, дослідивши матеріали справи й перевіривши наведені у заяві доводи, судові палати у цивільних та господарських справах Верховного Суду України дійшли висновку, що заява підлягає задоволенню частково.

Відповідно до змісту ст. 360⁴ ЦПК Верховний Суд України задовольняє заяву про перегляд справи і скасовує судові рішення у справі, яка переглядається з підстав неоднакового застосування судом (судами) касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права, що потягло ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах, у разі, якщо установить, що воно є незаконним.

У ст. 2 Закону, на неоднакове застосування якої послався в заяві М., наведено визначення

¹ У редакції Закону, чинній на час виникнення спірних правовідносин.

термінів, які вживаються у цьому Законі. Зокрема, в цій статті визначено, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обмежень — офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обмежень, що супроводжується внесенням даних до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обмежень.

Згідно зі ст. 3 Закону право власності та інші речові права на нерухоме майно, набуті згідно з діючими нормативно-правовими актами до набрання чинності цим Законом, визнаються державою.

Про те, що право власності на збудоване до набрання чинності Законом нерухоме майно набувається в порядку, який існував на час його спорудження, а не виникає у зв'язку із здійсненням державної реєстрації права власності на нього в порядку, передбаченому Законом, яка є лише офіційним визнанням державою такого права, а не підставою його виникнення, вказав і Вищий господарський суд України у постанові від 30 березня 2011 р., на яку як на приклад неоднакового застосування ст. 2 Закону послався заявник.

Однак у справі, яка переглядається, касаційний суд на це уваги не звернув та, встановивши, що на час укладення Спільною спірного договору купівлі-продажу будівлі ресторану з М. зазначену

будівлю БТІ зареєструвало за СТ, дійшов висновку, що на час укладення спірного договору власником відчуженої будівлі був саме позивач — СТ, не з'ясувавши при цьому, коли саме та ким було споруджено спірну будівлю, який порядок набуття права власності на об'єкти новозбудованого нерухомого майна існував на той час, а отже, чи правомірно здійснено в грудні 2004 р. державну реєстрацію права власності на спірну будівлю за СТ, хоча саме це має важливе значення для правильного вирішення питання про те, хто саме був власником спірної будівлі на момент її відчуження М. та чи порушено через факт її відчуження право позивача на цю будівлю.

Таким чином, судові рішення суду касаційної інстанції у цій справі, яка переглядається Верховним Судом України з підстав неоднакового застосування судами касаційної інстанції однієї і тієї самої норми матеріального права, що потягло ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах, є незаконним.

Керуючись статтями 355, 360³, 360⁴ ЦПК, судові палати у цивільних та господарських справах Верховного Суду України заяву М. задовольнили частково: ухвалу Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 2 листопада 2011 р. скасували і передали справу на новий касаційний розгляд.

У разі будь-яких обмежень у здійсненні права користування та розпорядження своїм майном власник має право вимагати усунення відповідних перешкод, зокрема, шляхом зняття особи з реєстрації місця проживання, пред'явивши разом з тим одну з таких вимог: 1) про позбавлення права власності на житлове приміщення; 2) про позбавлення права користування житловим приміщенням; 3) про визнання особи безвісно відсутньою; 4) про оголошення фізичної особи померлою.

Таким чином, вирішення питання про зняття особи з реєстраційного обліку залежить, зокрема, від вирішення питання про її право користування жилим приміщенням відповідно до норм житлового та цивільного законодавства (статей 71, 72, 116, 156 ЖК Української РСР; ст. 405 ЦК України)

ПОСТАНОВА

Верховного Суду України від 16 січня 2012 р.
(в и т я г)

У вересні 2010 р. Ш.В. і Ш.Л. звернулися до суду з позовом до Ш.М.А. про усунення перешкод у користуванні власністю.

Позивачі зазначили, що їм на праві спільної сумісної власності подружжя належить жилий будинок. У цьому будинку зареєстровано місце проживання їхньої колишньої невістки Ш.М.А. та її малолітньої дочки Ш.М.О.

Пославшись на те, що Ш.М.А. та її дочка у спірному жилому приміщенні не проживають, добровільно знятися з реєстрації за зазначеною адресою не бажають, через що чинять їм перешкоди в користуванні власністю, Ш.В. і Ш.Л. просили зобов'язати Ш.М.А. не чинити їм перешкод у користуванні будинком і зобов'язати її разом із дочкою знятися з реєстрації в цьому жилому будинку; зобов'язати

відділ громадянства, імміграції та реєстрації фізичних осіб Комсомольського МВ ГУ МВС України в Полтавській області зняти Ш.М.А. та малолітню Ш.М.О. з реєстрації у спірному будинку.

Комсомольський міський суд Полтавської області рішенням від 11 листопада 2010 р., залишеним без змін ухвалою Апеляційного суду Полтавської області від 30 березня 2011 р., позовні вимоги Ш.В. та Ш.Л. задовольнив: зобов'язав Ш.М.А. не чинити їм перешкод у користуванні та розпорядженні жилим будинком; знятися з реєстрації в цьому жилу будинку разом із малолітньою Ш.М.О. у місячний строк з дня вступу судового рішення в законну силу. У разі ухилення Ш.М.А. від виконання судового рішення покласти обов'язок зняти її разом із малолітньою Ш.М.О. з реєстрації на відділ громадянства, імміграції та реєстрації фізичних осіб Комсомольського МВ ГУ МВС України в Полтавській області.

Не погоджуючись з ухваленими у справі рішеннями, Ш.М.А. оскаржила їх у касаційному порядку.

Суддя Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ ухвалою від 6 травня 2011 р. у відкритті касаційного провадження відмовив із підстав, передбачених п. 5 ч. 3 ст. 328 ЦПК.

15 липня 2011 р. Ш.М.А. звернулася до Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ із заявою про перегляд ухвали судді цього суду від 6 травня 2011 р. з підстав, передбачених п. 1 ч. 1 ст. 355 ЦПК.

У заяві про перегляд Верховним Судом України ухвали судді Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 6 травня 2011 р. Ш.М.А. просила скасувати зазначене судове рішення й передати справу на новий розгляд до суду касаційної інстанції з підстав, передбачених п. 1 ч. 1 ст. 355 ЦПК, пославшись на неоднакове застосування судом (судами) касаційної інстанції норм матеріального права, а саме ст. 391 ЦК та ст. 7 Закону від 11 грудня 2003 р. № 1382-IV «Про свободу пересування та вільний вибір місця проживання в Україні» (далі — Закон)².

На підтвердження наявності неоднакового застосування судом (судами) касаційної інстанції зазначених норм матеріального права, Ш.М.А. посалася на рішення колегії суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 31 січня 2011 р.

Колегія суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України

з розгляду цивільних і кримінальних справ ухвалою від 17 жовтня 2011 р. поновила Ш.М.А. строк на подання заяви про перегляд Верховним Судом України судового рішення та допустила до провадження Верховного Суду України цивільну справу для перегляду ухвали судді Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 6 травня 2011 р.

Заслухавши суддю-доповідача, перевіrivши наведені в заяві Ш.М.А. доводи, Верховний Суд України дійшов висновку про те, що заява про перегляд Верховним Судом України ухвали судді Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 6 травня 2011 р. підлягає задоволенню з огляду на таке.

Суди встановили, що Ш.В. та Ш.Л. на праві спільної сумісної власності подружжя належить жилий будинок.

У 1995 р. зі згоди Ш.В. та Ш.Л. у цей жилий будинок вселилась і була прописана в ньому дружина їхнього сина — Ш.М.А.

20 листопада 2007 р. шлюб між їхнім сином і Ш.М.А. розірвано.

Місце проживання їхньої малолітньої дочки Ш.М.О. також зареєстровано в спірному жилу будинку.

Задовольняючи позовні вимоги Ш.В. та Ш.Л. про усунення перешкод у користуванні власністю, суд першої інстанції, з висновками якого погодились апеляційний і касаційний суди, виходив із того, що порушене право позивачів може бути захищене шляхом покладення на Ш.М.А. обов'язку разом із дочкою в місячний строк з дня вступу судового рішення в законну силу знятися з реєстрації в жилу будинку; у разі ухилення Ш.М.А. від виконання такого обов'язку — покласти обов'язок зняти її разом із малолітньою Ш.М.О. з реєстрації в зазначеному жилу будинку на відділ громадянства, імміграції та реєстрації фізичних осіб Комсомольського МВ ГУ МВС України в Полтавській області.

Таким чином, у справі, що розглядається, суди виходили з того, що передбачений ст. 391 ЦК спосіб захисту порушеного права може бути реалізований через ст. 7 Закону шляхом зняття особи з реєстраційного обліку.

У наданому Ш.М.А. як приклад неоднакового застосування судом (судами) касаційної інстанції норм матеріального права рішенням суду касаційної інстанції міститься висновок про те, що передбачений ст. 391 ЦК спосіб захисту порушеного права не може бути реалізований через ст. 7 Закону. У цій правовій нормі міститься виключний перелік підстав для зняття особи з реєстрації місця

² У редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин.

проживання: заява особи, запит органу реєстрації за новим місцем проживання особи, остаточне рішення суду (про позбавлення права власності на житлове приміщення або права користування житловим приміщенням, визнання особи безвісно відсутньою або померлою), свідоцтво про смерть, тому заявлені на підставі ст. 391 ЦК позовні вимоги про усунення перешкод у користуванні власністю шляхом зняття особи з реєстраційного обліку задоволенню не підлягають.

Отже, наявне неоднакове застосування судом (судами) касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права, а саме: ст. 391 ЦК та ст. 7 Закону.

Вирішуючи питання про усунення розбіжностей у застосуванні судом (судами) касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права, Верховний Суд України виходив із такого.

Відповідно до ч. 1 ст. 319 ЦК власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд.

Згідно із ч. 1 ст. 321 ЦК право власності є непорушним. Ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні. При цьому відповідно до ст. 391 ЦК власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпоряджання своїм майном.

За змістом ч. 1 ст. 16 ЦК кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу.

Аналіз наведених вище норм цивільного законодавства України дає підстави для висновку про те, що у разі будь-яких обмежень у здійсненні права користування та розпорядження своїм майном власник має право вимагати усунення відповідних перешкод, у тому числі шляхом звернення до суду за захистом свого майнового права, зокрема, із позовом про усунення перешкод у користуванні власністю.

Водночас відповідно до ст. 7 Закону зняття з реєстрації місця проживання здійснюється протягом семи днів на підставі заяви особи, запиту органу реєстрації за новим місцем проживання особи, остаточного рішення суду (про позбавлення права власності на житлове приміщення або права користування житловим приміщенням, визнання особи безвісно відсутньою або померлою), свідоцтва про смерть.

Таким чином, як впливає з цієї норми, зняття з реєстрації місця проживання може бути

здійснено на підставі рішення суду виключно про: 1) позбавлення права власності на житлове приміщення; 2) позбавлення права користування житловим приміщенням; 3) визнання особи безвісно відсутньою; 4) оголошення фізичної особи померлою.

З огляду на те, що Закон є спеціальним нормативно-правовим актом, який регулює правовідносини, пов'язані із зняттям з реєстрації місця проживання, вбачається, що положення ст. 7 Закону підлягають застосуванню до всіх правовідносин, виникнення, зміна чи припинення яких пов'язані з юридичним фактом зняття з реєстрації місця проживання.

Отже, у разі будь-яких обмежень у здійсненні права користування та розпорядження своїм майном власник має право вимагати усунення відповідних перешкод, зокрема, шляхом зняття особи з реєстрації місця проживання, пред'явивши разом із тим одну із таких вимог: 1) про позбавлення права власності на житлове приміщення; 2) про позбавлення права користування житловим приміщенням; 3) про визнання особи безвісно відсутньою; 4) про оголошення фізичної особи померлою.

Таким чином, вирішення питання про зняття особи з реєстраційного обліку залежить, зокрема, від вирішення питання про її право користування жилим приміщенням відповідно до норм житлового та цивільного законодавства (статей 71, 72, 116, 156 ЖК; ст. 405 ЦК).

Саме таку правову позицію висловила колегія суддів судової палати у цивільних справах Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ у рішенні від 31 січня 2011 р., на яке посилалася в заяві Ш.М.А. як на приклад неоднакового застосування судом (судами) касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права.

Отже, судом (судами) касаційної інстанції неоднаково застосовано одні й ті самі норми матеріального права, а саме ст. 391 ЦК та ст. 7 Закону, що потягло ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах.

Керуючись п. 1 ч. 1 ст. 355, п. 1 ч. 1 ст. 360³, ч. 1 ст. 360⁴ ЦПК, Верховний Суд України заяву Ш.М.А. задовольнив: ухвалу судді Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 6 травня 2011 р. скасував, справу передав на новий розгляд до суду касаційної інстанції.