



Верховний
Суд

ПОСТАНОВА
ІМЕНЕМ УКРАЇНИ

14 грудня 2023 року

м. Київ

справа № 520/12808/17

провадження № 61-6515св22

Верховний Суд у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду: Олійник А. С. (суддя-доповідач), Ігнатенка В. М., Фаловської І. М.,

учасники справи:

позивач – Особа_1

відповідачі: Обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Морський – 1», Товариство з обмеженою відповідальністю «Добробут», Приватного підприємства «Інвест-Прогрес», Товариство з обмеженою відповідальністю «Прогресбуд»,

розглянув у попередньому судовому засіданні у порядку письмового провадження касаційну скаргу Обслуговуючого кооперативу «Житлово-будівельний кооператив «Морський – 1» на постанову Одеського апеляційного суду від 21 квітня 2022 року у складі колегії суддів Заїкіна А. П., Князюка О. В., Погорелової С. О.,

ВСТАНОВИВ:

Короткий зміст позовних вимог

У жовтні 2017 року Особа_1 звернувся до суду з позовом до Обслуговуючого кооперативу «Житлово-будівельний кооператив «Морський – 1» (далі – ОК «ЖБК «Морський – 1»), Товариства з обмеженою відповідальністю «Добробут» (далі –

ТОВ «Добробут»), Приватного підприємства «Інвест-Прогрес» (далі – ПП «Інвест-Прогрес»), Товариства з обмеженою відповідальністю «Прогресбуд» (далі – ТОВ «Прогресбуд»), в якому просив визнати за ним майнові права на незавершену будівництвом квартиру розрахунковою площею 77,59 кв. м, розташовану на 10 поверсі в секції 1 житлового будинку № 1, за адресою: вул. Фонтанська дорога, 118-а (колишній будівельний № 65), м. Одеса.

Позов обґрунтований тим, що 23 червня 2006 року між ТОВ «Прогресбуд» і ПП «Інвест-Прогрес» укладено договір № ЗБ-ІП-1 про інвестування, за умовами якого ПП «Інвест-Прогрес» отримало право на об'єкт нерухомого майна – багатофункціональний громадсько-житлово-готельний комплекс «Південний» (далі – ЖК «Південний») на 16 станції Великого Фонтану, за адресою: вул. Фонтанська дорога 118-а, м. Одеса, набуло право укласти договори продажу майнових прав на квартири у цьому комплексі.

07 липня 2007 року між Особа_1 і ПП «Інвест-Прогрес» укладено договір № ЗБ/ЧП-1-137 про пайову участь у будівництві об'єкта нерухомого майна.

У порядку та на умовах вказаного договору він придбав у ПП «Інвест-Прогрес» майнові права на квартиру з будівельним номером 65, розташовану на 10 поверсі в секції 1, житлового будинку 1 на вул. Фонтанська дорога, 118-а у м. Одесі (ЖК «Південний») та у повному обсязі виконав свої зобов'язання, сплативши 100 % вартості паю у розмірі 354 436,55 грн.

ТОВ «Прогресбуд» свої зобов'язання за договором від 25 березня 2005 року № ЖИД-25/03/05 та контрактом від 25 березня 2005 року № ГК-25./03/05 не виконало, що зумовило зупинення будівництва у 2008 році, внаслідок чого постраждали сотні інвесторів, зокрема і він.

Об'єкт будівництва не готовий до введення в експлуатацію, тобто не виконані умови договору про пайову участь у будівництві, що призвело до порушення його прав.

ЖК «Південний», в якому знаходиться спірний об'єкт нерухомості, переданий ОК «ЖБК «Морський 1», який укладає правочини щодо будівництва ЖК «Південний» з іншими особами. Його права на майбутнє новозбудоване майно підлягають захисту, оскільки можуть бути порушені після введення об'єкта в експлуатацію.

Короткий зміст рішення суду першої інстанції

Рішенням Київського районного суду м. Одеси від 17 жовтня 2019 року у позові відмовлено.

Рішення суду мотивоване тим, що посилання позивача на статті 190, 331 ЦК України та те, що права позивача порушені внаслідок невиконання умов договору від 07 листопада 2007 року № ЗБ/ЧП-1-137 про пайову участь у будівництві об'єкта нерухомого майна, укладеного між позивачем та ПП «Інвест-Прогрес», суд не бере до уваги в межах обраного позивачем способу захисту права.

Особа_1 не довів, в чому саме полягає невизнання його прав, оскільки відповідачі не оспорювали той факт, що за умовами договору від 07 листопада 2007 року № ЗБ/ЧП-1-137 про пайову участь у будівництві об'єкта нерухомого майна він має право отримати визначене в договорі новозбудоване майно.

Позивач не обґрунтував належними доказами існування правовідносин між ПП «Інвест-Прогрес», ТОВ «Добробут» або ОК «ЖБК Морський 1» щодо будівництва спірного об'єкта нерухомості.

Особа_1 (позивач) не надав суду доказів того, що ПП «Інвест-Прогрес» мав право на будівництво спірного об'єкта, за наслідком чого мав право на укладення договору з ним від 07 листопада 2007 року № ЗБ/ЧП-1-137 про пайову участь у будівництві об'єкта нерухомого майна.

Короткий зміст постанови суду апеляційної інстанції

Постановою Одеського апеляційного суду від 21 квітня 2022 року рішення суду першої інстанції скасовано, позов задоволено.

Визнано за Особа_1 майнові права на незавершену будівництвом квартиру, розрахунковою площею 77,59 кв. м, розташовану на 10 поверсі в секції 1 жилого будинку № 1, за адресою: вул. Фонтанська дорога, 118-а (колишній будівельний номер № 65), м. Одеса. Вирішено питання про розподіл судових витрат.

Суд апеляційної інстанції виходив з того, що, уклавши договір купівлі-продажу майнових прав на новозбудоване майно, покупець отримує речове право, яке засвідчує правомочність його власника отримати право власності на нерухоме майно в майбутньому.

Доводи ОК «ЖБК «Морський 1», що всі вимоги позивача, які впливають з інвестиційного договору, можуть пред'являтися лише до ПП «Інвест-Прогрес», вказують про невизнання ОК «ЖБК «Морський 1» майнових прав Особа_1

Позивач повністю сплатив суму, визначену в договорі № ЗБ/ЧП-1-137 від 07 листопада 2007 року, що відповідно до підпункту 5. 2 цього договору становить 354 436,55 грн. Отже, згідно з договором № ЗБ/ЧП-1-137 Особа_1 має право вимагати від ОК «ЖБК «Морський 1» і ПП «Інвест-Прогрес» передання йому у власність новозбудованої спірної квартири після введення будинку в експлуатацію, за яку він сплатив повну вартість на користь ПП «Інвест-Прогрес».

У випадку оспорювання чи невизнання за інвестором, який виконав умови договору інвестування, первісного права власності на новостворений об'єкт інвестування, введений в експлуатацію, ефективним способом захисту такого права є визнання права власності на підставі статті 392 ЦК України.

Визнання права власності є ефективним і належним способом захисту прав сторони покупця, який за договором купівлі-продажу майнових прав повністю сплатив визначену договором грошову суму, проте не може реалізувати свої права

внаслідок недобросовісної поведінки продавця після введення будинку в експлуатацію, який не визнає права покупця на цю збудовану квартиру.

Короткий зміст вимог касаційної скарги

У липні 2022 року ОК «ЖБК «Морський – 1» звернувся до Верховного Суду з касаційною скаргою на постанову Одеського апеляційного суду від 21 квітня 2022 року, просив її скасувати, залишити в силі рішення суду першої інстанції.

Доводи особи, яка подала касаційну скаргу

Касаційна скарга мотивована тим, що суд апеляційної інстанції не врахував правових висновків, викладених у постанові Великої Палати Верховного Суду від 14 вересня 2021 року у справі № 359/5719/17, провадження № 14-8цс21, у постанові Верховного Суду від 10 квітня 2018 року у справі № 910/25314/13; відсутній висновок Верховного Суду щодо питання застосування норм права, а саме статей 190, 527 ЦК України; суд встановив обставини, що мають значення, на підставі недопустимих доказів.

Суд апеляційної інстанції неправильно застосував висновки, викладені у постанові Великої Палати Верховного Суду від 14 вересня 2021 року у справі № 359/5719/17, провадження № 14-8цс21, оскільки у цій справі об'єкт нерухомості був введений в експлуатацію та існували обставини підробки документів і вчинення злочину стосовно позивача, тому обставини цієї справи відмінні від обставин справи, яка переглядається.

Згідно зі статтею 392 ЦК України власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує право власності. Моментом набуття права власності на майно за договором є передання майна.

ОК «ЖБК «Морський – 1» не брав на себе зобов'язань ПП «Інвест-Прогрес» чи інших осіб стосовно Особа_1 щодо виконання договору про пайову участь у будівництві об'єкта нерухомого майна № ЗБ/ЧП-1-137 від 07 листопада 2007 року.

У позовній заяві не зазначено, яке саме майнове право позивача порушено, а в постанові суду апеляційної інстанції не вказано, які саме майнові права позивача визнав суд.

Обраний позивачем спосіб захисту порушеного права не є ефективним.

Відсутній висновок Верховного Суду щодо необхідності визначення виду майнового права, яке підлягає захисту у подібних правовідносинах.

Висновок суду про те, що за договором № ЗБ/ЧП-1-137 Особа_1 має право вимагати від ОК «ЖБК «Морський 1» та ПП «Інвест-Прогрес» передання йому у власність новозбудованої спірної квартири, після введення будинку в експлуатацію, ґрунтується на матеріалах справи № 520/6425/17. Проте допустимим доказом таких обставин має бути договір. У справі відсутній акт приймання-передання на підтвердження виконання ПП «Інвест-Прогрес»

зобов'язань щодо передачі Особа_1 майнового права на новозбудоване майно.

Додаткові пояснення до касаційної скарги від 31 січня та 03 лютого 2023 року Верховний Суд залишає без розгляду, оскільки вони всупереч частині першій статті 398 ЦПК України подані поза межами строку на касаційне оскарження.

Аргументи інших учасників справи

Відзив на касаційну скаргу не надійшов.

Рух справи в суді касаційної інстанції

Ухвалою Верховного Суду від 18 липня 2022 року відкрито касаційне провадження у справі та витребувано матеріали справи. У задоволенні клопотання ОК «ЖБК «Морський 1» про зупинення виконання постанови Одеського апеляційного суду від 21 квітня 2022 року відмовлено.

Ухвалою Верховного Суду від 28 липня 2022 року у задоволенні клопотання ОК «ЖБК «Морський 1» про зупинення дії постанови Одеського апеляційного суду від 21 квітня 2022 року відмовлено.

У серпні 2022 року справа надійшла до Верховного Суду.

Ухвалою Верховного Суду від 03 жовтня 2022 року у задоволенні клопотань ОК «ЖБК «Морський 1» про зупинення дії та виконання постанови Одеського апеляційного суду від 21 квітня 2022 року відмовлено.

Позиція Верховного Суду

Підстави відкриття касаційного провадження та межі розгляду справи

Згідно з пунктами 1, 3, 4 частини другої статті 389 Цивільного процесуального кодексу України (далі – ЦПК України) підставами касаційного оскарження судових рішень, зазначених у пункті 1 частини першої цієї статті, є неправильне застосування судом норм матеріального права чи порушення норм процесуального права виключно у таких випадках: якщо суд апеляційної інстанції в оскаржуваному судовому рішенні застосував норму права без урахування висновку щодо застосування норми права у подібних правовідносинах, викладеного у постанові Верховного Суду, крім випадку наявності постанови Верховного Суду про відступлення від такого висновку; якщо відсутній висновок Верховного Суду щодо питання застосування норми права у подібних правовідносинах; якщо судові рішення оскаржується з підстав, передбачених частинами першою, третьою статті 411 цього Кодексу.

Відповідно до статті 400 ЦПК України, переглядаючи у касаційному порядку судові рішення, суд касаційної інстанції в межах доводів та вимог касаційної скарги, які стали підставою для відкриття касаційного провадження, перевіряє правильність застосування судом першої або апеляційної інстанції норм матеріального чи процесуального права і не може встановлювати або (та) вважати доведеними обставини, що не були встановлені в рішенні чи відкинуті ним, вирішувати питання

про достовірність або недостовірність того чи іншого доказу, про перевагу одних доказів над іншими. Суд касаційної інстанції перевіряє законність судових рішень лише в межах позовних вимог, заявлених у суді першої інстанції. Суд не обмежений доводами та вимогами касаційної скарги, якщо під час розгляду справи буде виявлено порушення норм процесуального права, які передбачені пунктами 1, 3, 4, 8 частини першої статті 411, частиною другою статті 414 цього Кодексу, а також у разі необхідності врахування висновку щодо застосування норм права, викладеного у постанові Верховного Суду після подання касаційної скарги.

Касаційне провадження відкрито з підстав, передбачених пунктами 1, 3, 4 частини другої статті 389, пунктом 4 частини третьої статті 411 ЦПК України.

Вивчивши матеріали цивільної справи, перевіrivши доводи касаційної скарги, Верховний Суд дійшов висновку про залишення касаційної скарги без задоволення з таких підстав.

Фактичні обставини справи, встановлені судами

07 листопада 2007 року між Особа_1 та ПП «Інвест-Прогрес» укладено договір № ЗБ/ЧП-1-137 про пайову участь у будівництві об'єкта нерухомого майна, згідно з яким ПП «Інвест-Прогрес» зобов'язується передати у власність Особа_1 пай, а Особа_1 зобов'язується прийняти пай і сплатити за нього визначену договором суму.

Пай у договорі визначений як безумовне майнове право на новозбудоване майно (після введення об'єкту будівництва в експлуатацію), яке після державної реєстрації (за ініціативою пайовика) стає правом власності пайовика на новозбудоване майно як на нерухомість.

Новозбудованим майном є квартира розрахунковою площею 77,59 кв. м будівельний номер № 65, розташована на 10 поверсі в секції № 1 жилого будинку № 1 об'єкта будівництва. Новозбудоване майно є новозбудованим житлом, що буде використовуватися пайовиком як місце проживання. Право власності пайовика на новозбудоване майно виникає в порядку, визначеному цивільним законодавством України. Об'єкт будівництва – ЖК «Південний» (будинок № 1 комплексу) на 16 станції Великого Фонтана за адресою: вул. Фонтанська дорога, 118-а, м. Одеса.

Згідно з пунктом 5.1 договору сума договору становить 354 436,55 грн.

Відповідно до квитанції від 09 листопада 2007 року № 159991 на суму 354 436,55 грн позивач виконав умови договору про пайову участь у будівництві об'єкта нерухомого майна від 07 листопада 2007 року № ЗБ/ЧП-1-137 щодо сплати за договором на користь ПП «Інвест-Прогрес».

31 серпня 2015 року попередній замовник будівництва об'єкта будівництва – ТОВ «Добробут» передав, а ОК «ЖБК «Морський – 1» прийняв на підставі угоди про внесення цільового внеску від 31 серпня 2015 року об'єкт незавершеного будівництва (далі – ОНБ), а саме результати будівельних робіт станом на 31 серпня

2015 року в сумі 100 890 282,00 грн разом з обтяженнями; обтяження ОНБ, а саме зобов'язання перед невизначеним колом осіб, які разом можуть бути визнані такими, що разом мають право вимоги від поточного власника ОНБ на всі результати будівельних робіт з будівництва об'єкта станом на 31 серпня 2015 року на загальну суму 100 890 282,00 грн, а кожна з яких може бути визнана такою, що має право вимоги від поточного власника ОНБ на частину результатів будівельних робіт з будівництва об'єкта станом на 31 серпня 2015 року, визначену власником ОНБ будівництва на власний розсуд; права замовника будівництва об'єкта (т. 1, а. с. 23–25, т. 3, а. с. 207–209, 211).

14 червня 2017 року рішенням Одеської міської ради за № 2170-VII припинено договір оренди землі, укладений між Одеською міською радою та ТОВ «Добробут», та надано ОК «ЖБК «Морський – 1» в оренду земельну ділянку, площею 3,7287 га, за адресою: Фонтанська дорога, 118-а, м. Одеса, для проектування і будівництва ЖК «Південний».

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 15 травня 2017 року 13 травня 2017 року державний реєстратор Одеського обласного філіалу Комунального підприємства «Центр державної реєстрації» Іскров О. В. зареєстрував право власності за ОК «ЖБК «Морський – 1» на об'єкт житлової нерухомості ЖК «Південний», будівельною готовністю 30,74 %, за адресою: Фонтанська дорога, 118-а, м. Одеса.

Відповідно до висновку судової будівельно-технічної експертизи від 15 жовтня 2014 року № 048/2014 у кримінальному провадженні № 12013170500000876, на час складення висновку ЖК «Південний» на вул. Фонтанська дорога, 118-а, у м. Одесі не готовий до введення в експлуатацію.

Суд апеляційної інстанції встановив, що рішенням Виконавчого комітету Одеської міської ради від 15 січня 2004 року № 27 «Про надання дозволу товариству з обмеженою відповідальністю «Добробут» на проектування та будівництво багатофункціонального громадсько-житлово-готельного комплексу «Південний» і про умови надання земельної ділянки площею 3,7287 га за адресою: м. Одеса, вул. Фонтанська дорога, 118-а», було надано дозвіл ТОВ «Добробут» на проектування та будівництво ЖК «Південний» на земельній ділянці площею 3,7287 га, за адресою: вул. Фонтанська дорога, 118-а, м. Одеса.

Між Виконавчим комітетом Одеської міської ради та ТОВ «Добробут» як забудовником укладено договір на право забудови, який зареєстрований в управлінні капітального будівництва Виконавчого комітету Одеської міської ради від 30 грудня 2004 року № 113/кс (т. 1, а. с. 17).

11 листопада 2004 року між Одеською міською радою та ТОВ «Добробут» укладено договір оренди землі, за умовами якого ТОВ «Добробут» отримало в оренду земельну ділянку для проектування та будівництва громадсько-житлово-готельного комплексу «Південний», площею 3,7287 га, що знаходиться за адресою: вул. Фонтанська дорога, 118-а, м. Одеса. Договір посвідчено приватним нотаріусом

Одеського міського нотаріального округу Чужовською Н.Ю. і зареєстровано в реєстрі за №2416 (т. 3, а. с. 181–185).

Відповідно до акта приймання-передання від 12 листопада 2004 року Одеська міська рада передала, а ТОВ «Добробут» на виконання рішення Одеської міської ради від 04 лютого 2004 року № 2250-XXIV та на підставі акта встановлених меж земельної ділянки в натурі прийняло земельну ділянку площею 3,7287 га за адресою Фонтанська дорога, 118-а, м. Одеса, терміном на 10 років, для проектування і ЖК «Південний» (т. 3, а. с. 186).

25 березня 2005 року ТОВ «Добробут» (замовник) і ТОВ «Прогресбуд» (підрядник) уклали генеральний контракт №ГК-25\3\05 на будівництво під ключ, за умовами якого підрядник зобов'язався в порядку та строки, передбачені контрактом, відповідно до проєктно-кошторисної документації здійснити будівництво «під ключ» ЖК «Південний» на 16 станції Великого Фонтану за адресою: вул. Фонтанська дорога, 118-а, а замовник зобов'язався в порядку та строки, передбачені контрактом, надати підрядникові фронт робіт, сприяти підряднику у силу об'єктивних можливостей, здійснювати всі залежні від нього організаційні та правові дії, необхідні для проектування, будівництва, здачі до експлуатації, прийняти виконані роботи та оплачувати ці роботи (т. 3, а. с. 187–193).

25 березня 2005 року ТОВ «Добробут» (підприємство) і ТОВ «Прогресбуд» (інвестор) уклали договір №ИД-25\03\05 про інвестування з метою отримання інвестором і підприємством доходів від підприємницької діяльності. Підприємство зобов'язалось передати у власність інвестора об'єкт інвестування (ЖК «Південний» на 16 станції Великого Фонтану за адресою; вул. Фонтанська дорога, 118-а), а інвестор зобов'язався прийняти об'єкт і сплатити підприємству інвестицію. За умовами цього договору інвестор набув права укладати договори з третіми особами щодо продажу (відчуження) об'єкту інвестування або його частини, а також договори (угоди) щодо продажу прав оренди на об'єкти, що входять до складу новозбудованого майна. Передання об'єкту інвестування або його частини або прав оренди за зазначеними договорами третім особам може бути здійснена не раніше отримання інвестором об'єкту інвестуванні у власність на умовах цього договору (т. 3, а. с. 194–197).

Відповідно до договору від 07 листопада 2007 року № ЗБ/ЧП-1-137 укладеного між ПП «Інвест-Прогрес» та Особа_1, підприємство має право укладати договори щодо продажу (відчуженню) паю відповідно до договору від 23 березня 2006 року № ЗБ-ИП-1 між ТОВ «Інвест-Прогрес» та ТОВ «Прогресбуд».

15 грудня 2010 року ТОВ «Добробут» і Обслуговуючий кооператив «Житловий комплекс «Золотий берег» уклали договір № 1 про пайову участь у будівництві об'єкта нерухомого майна. В договорі сторони визначили, що за своїм правовим змістом цей договір є договором про спільну діяльність без створення юридичної особи для досягнення мети – спільної діяльності з будівництва ЖК «Південний» на вул. Фонтанська дорога, 118-а. Будівництво комплексу включало будівельні

роботи і введення в експлуатацію. Згідно з умовами договору спільна діяльність здійснюється без об'єднання вкладів сторін (коштів, майна тощо) (т. 3, а. с. 199–205).

30 серпня 2011 року Інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю в Одеській області ТОВ «Добробут» видано дозвіл на виконання будівельних робіт з будівництва ЖК «Південний» на вул. Фонтанська дорога, 118-а у м. Одесі (т. 3, а. с. 206).

01 вересня 2015 року ОК «ЖБК «Морський-1» відповідно Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» подав до Державної архітектурно-будівельної інспекції України повідомлення про зміну даних у виданому дозволі на виконання будівельних робіт від 30 серпня 2011 року № ОД 12511035081, а саме – зміну замовника будівництва з ТОВ «Добробут» на ОК «ЖБК «Морський-1», зміну генерального підрядника, зміну відповідального виконавця робіт, зміну відповідальних осіб за здійснення авторського та технічного нагляду (т. 3, а. с. 212–213).

Із 31 серпня 2015 року власником та замовником будівництва ЖК «Південний» на вул. Фонтанська дорога, 118-а у м. Одесі є – ОК «ЖБК «Морський-1».

Відповідно до додатку до угоди про внесення цільового внеску від 31 серпня 2015 року, а саме – переліку осіб, які виключно за рішенням ОК ЖБК «Морський-1» як власника ОНБ, можуть бути визнані такими, що мають право вимоги від власника ОНБ на частину результатів будівельних робіт у ЖК «Південний» на вул. Фонтанська дорога, 118-а у м. Одесі, визнаються права фізичних осіб на частину результатів будівельних робіт, зокрема за аналогічними договорами, укладеними іншими фізичними особами з ТОВ «Інвест Прогрес».

Мотиви, з яких виходить Верховний Суд, та застосовані норми права

Захист майнових прав здійснюється у порядку, визначеному законодавством, а якщо такий спеціальний порядок не визначений, захист майнового права здійснюється на загальних підставах цивільного законодавства.

Відповідно до статті 11 ЦК України цивільні права та обов'язки виникають з дій осіб, що передбачені актами цивільного законодавства, а також не передбачені цими актами, але за аналогією породжують цивільні права та обов'язки. Підставами виникнення цивільних прав та обов'язків, зокрема, є договори та інші правочини.

Згідно зі статтею 526 ЦК України зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог – відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться.

Відповідно до статті 527 ЦК України боржник зобов'язаний виконати свій обов'язок, а кредитор – прийняти виконання особисто, якщо інше не встановлено договором або законом, не впливає із суті зобов'язання чи звичаїв ділового обороту.

Відповідно до статті 530 ЦК України, якщо у зобов'язанні встановлений строк (термін) його виконання, то воно підлягає виконанню у цей строк (термін).

Відповідно до статті 190 ЦК України майном як особливим об'єктом вважаються окрема сукупність речей, а також майнові права та обов'язки, при цьому майнові права визнаються речовими правами.

Згідно з частиною другою статті 331 ЦК України право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, споруди, тощо) виникає з моменту завершення будівництва. Якщо право власності на нерухоме майно відповідно до закону підлягає державній реєстрації, право власності виникає з моменту державної реєстрації.

Власником об'єкта будівництва або результату інших будівельних робіт є замовник, якщо інше не передбачено договором (стаття 876 ЦК України).

Відповідно до пункту 2 Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 року № 461, прийняття в експлуатацію об'єктів, що належать до I-III категорії складності, та об'єктів, будівництво яких здійснено на підставі будівельного паспорта, проводиться шляхом реєстрації Державною архітектурно-будівельною інспекцією України та її територіальними органами поданої замовником декларації про готовність об'єкта до експлуатації.

У статті 6 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод від 04 листопада 1950 року, яку ратифіковано Законом України від 17 липня 1997 року № 475/97-ВР і яка для України набрала чинності 11 вересня 1997 року (далі – Конвенція), закріплено право на справедливий суд.

З огляду на частину першу статті 9 Конституції України, статтю 10 ЦК України, Конвенція застосовується судами України як частина національного законодавства.

Згідно зі статтею 1 Першого протоколу до Конвенції кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права.

Концепція «майна» у розумінні статті 1 Першого протоколу до Конвенції має автономне значення, тобто не обмежується власністю на матеріальні речі та не залежить від формальної класифікації у внутрішньому праві: певні інші права та інтереси, що становлять активи, також можуть вважатися «правом власності», а тому і «майном» (ухвала Європейського суду з прав людини (далі – ЄСПЛ) від 19 грудня 2002 року щодо прийнятності заяви у справі «Броньовські проти Польщі», заява № 31443/96, пункт 98; рішення ЄСПЛ від 10 березня 2011 року у справі «Сук проти України», заява № 10972/05, пункт 22).

У контексті статті 1 Першого протоколу до Конвенції об'єктами права власності можуть бути у тому числі «легітимні очікування» та «майнові права» (рішення ЄСПЛ

від 23 жовтня 1991 року у справі «Пайн Велі Девелопмент Лтд. та інші проти Ірландії», заява № 12742/87; ухвала ЄСПЛ від 13 грудня 1984 року щодо прийнятності заяви S. v. the United Kingdom, заява № 10741/84).

У матеріалах справи, зокрема відзиві на позовну заяву, ОК «ЖБК «Морський 1», заперечивши проти визнання його як належного відповідача, зазначив, що між позивачем та ОК «ЖБК «Морський 1» немає будь-яких зобов'язальних правовідносин, а всі вимоги позивача, які випливають з інвестиційного договору, можуть пред'являтися лише щодо ПП «Інвест-Прогрес». що вказує про невизнання майнових прав Особа_1 ОК «ЖБК «Морський 1», на що обґрунтовано посилався суд апеляційної інстанції.

Установивши під час розгляду справи, що замовник будівництва не виконав належним чином узятих за договором зобов'язань, не визнає майнових прав позивача на спірне нерухоме майно, хоча він і сплатив пайові внески в повному обсязі, тобто вчинив дії, спрямовані на виникнення юридичних фактів, необхідних і достатніх для отримання права вимоги переходу права власності на об'єкт будівництва або набуття майнових прав на цей об'єкт, суд апеляційної інстанції обґрунтовано вважав, що є підстави для визнання за позивачем майнових прав на спірну квартиру.

При цьому суд правильно вважав, що обраний Особа_1 спосіб захисту порушених прав є ефективним, не заборонений законом, оскільки іншим шляхом позивач не може захистити свої права.

Аналогічні висновки по суті вирішеного спору викладено у постановках Великої Палати Верховного Суду від 27 лютого 2019 року у справі № 761/32696/13-ц, провадження № 14-606цс18, від 03 квітня 2019 року у справі № 761/9951/15-ц, провадження № 14-614цс18, від 29 травня 2019 року у справі № 761/20844/13-ц, провадження № 14-146цс19, від 11 вересня 2019 року у справі № 1522/16455/12.

Доводи касаційної скарги про те, що обраний позивачем спосіб захисту порушеного права не є ефективним та про відсутність висновку Верховного Суду щодо необхідності визначення виду майнового права, яке підлягає захисту у подібних правовідносинах, спростовуються змістом наведених постановок Великої Палати Верховного Суду.

У касаційній скаргі заявник посилається на неврахування та неправильне застосування висновків Верховного Суду, викладених у постановках, зазначених у доводах касаційної скарги, на підставі яких відкрито касаційне провадження.

Щодо визначення подібності правовідносин, то Верховний Суд враховує правовий висновок, викладений в мотивувальних частинах постановок Великої Палати Верховного Суду від 12 жовтня 2021 року у справі № 233/2021/19, провадження № 14-166цс20, від 08 лютого 2022 року, провадження № 14-197цс21, згідно з якими на предмет подібності необхідно оцінювати саме ті правовідносини, які є спірними у порівнюваних ситуаціях. Установивши учасників спірних правовідносин, об'єкт

спору (які можуть не відповідати складу сторін справи та предмету позову) і зміст цих відносин (права й обов'язки сторін спору), суд має визначити, чи є певні спільні риси між спірними правовідносинами насамперед за їхнім змістом. А якщо правове регулювання цих відносин залежить від складу їх учасників або об'єкта, з приводу якого вони вступають у правовідносини, тоді подібність необхідно також визначати за суб'єктним та об'єктним критеріями відповідно. Для встановлення подібності спірних правовідносин у порівнюваних ситуаціях суб'єктний склад цих відносин, предмети, підстави позовів і відповідне правове регулювання не обов'язково мають бути тотожними, тобто однаковими.

У постанові від 14 вересня 2021 року у справі № 359/5719/17, провадження № 14-8цс21, Велика Палата Верховного Суду підтвердила раніше сформовану позицію, викладену, зокрема в постановках від 27 лютого 2019 року у справі № 761/32696/13-ц, провадження № 14-606цс18, від 03 квітня 2019 року у справі № 761/9951/15-ц, провадження № 14-614цс18, від 29 травня 2019 року у справі № 761/20844/13-ц, провадження № 14-146цс19, яка полягає в тому, що в разі невиконання забудовником належним чином взятих на себе зобов'язань, а також відсутності факту введення будинку в експлуатацію, з урахуванням повної та вчасної сплати пайових внесків, ефективним способом захисту порушених прав є визнання майнових прав на об'єкт інвестування.

Цей правовий висновок у справі № 359/5719/17 є застосовним до спірних правовідносин та правильно врахований судом апеляційної інстанції з огляду на спільність підстав виникнення в інвестора майнових прав на об'єкт будівництва та порушення цих прав замовником.

Водночас у справі № 359/5719/17 по суті спору Велика Палата Верховного Суду виходила з того, що оскільки у цій справі будинок введено в експлуатацію, а право на об'єкт будівництва (квартиру) було зареєстроване за іншою особою, тому дійшла висновку, що за таких обставин інвестор наділений правом вимагати повернення належного йому об'єкта інвестування від будь-якої іншої особи. Цей висновок по суті спору не є застосовним у справі, що переглядається, оскільки суди не встановили обставин введення спірного майна в експлуатацію оформлення прав на спірну квартиру за третьою особою.

У постанові Верховного Суду від 10 квітня 2018 року у справі № 910/25314/13 викладено правовий висновок, що згідно зі статтею 392 ЦК України власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує право власності. Вказана норма передбачає захист прав власника в разі його порушення або невизнання певною особою тощо, а відтак при вирішенні спору на її підставі суттєвим є встановлення, зокрема, обставин виникнення у позивача права власності на відповідний об'єкт, а також оспорення чи невизнання цього права з боку певних осіб. Оскільки договором пайової участі передбачено передання відповідачем позивачу певної частини об'єкта будівництва після

завершення його будівництва за актом приймання-передачі об'єкта фінансування, то право власності на спірний об'єкт у позивача виникає лише після завершення будівництва об'єкту, введення в експлуатацію закінченого будівництвом об'єкту, фактичної передачі його пайовику та державної реєстрації за ним права власності.

Предметом позову у справі № 910/25314/13 є визнання права власності на нежитлове приміщення, а не визнання майнових прав на незавершену будівництвом квартиру, як у цій справі.

Отже, висновки у постанові Верховного Суду від 10 квітня 2018 року у справі № 910/25314/13 не підлягають застосуванню до спірних правовідносин.

Посилання заявника у касаційній скарзі на те, що ОК «ЖБК «Морський – 1» не брав на себе зобов'язань ПП «Інвест-Прогрес» чи інших осіб щодо Особа_1 з виконання договору про пайову участь у будівництві об'єкта нерухомого майна від 07 листопада 2007 року № ЗБ/ЧП-1-137, та те, що допустимим доказом таких обставин повинен бути договір, є необґрунтованими, огляду на таке.

Суд апеляційної інстанції встановив, що відповідно до генерального контракту № ГК-25\3\05 та договору № ИД-25\03\05 про інвестування від 25 березня 2005 року, договору від 23 березня 2006 року № ЗБ-ИП-1, дозволу на виконання будівельних робіт від 30 серпня 2011 року № ОД 12511035081 (зі змінами), угоди про внесення цільового внеску від 31 серпня 2015 року та додатку до неї ОК «ЖБК «Морський – 1» визнає права фізичних осіб на частину результатів будівельних робіт, *зокрема за аналогічними договорами, укладеними іншими фізичними особами з ТОВ «Інвест Прогрес».*

Крім того, ОК «ЖБК «Морський- 1» відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 15 травня 2017 року (т. 1, а. с. 22) є власником об'єкту незавершеного будівництва ЖК «Південний».

Угода про внесення цільового внеску від 31 серпня 2015 року є дійсною та у судовому порядку не спростована.

Ураховуючи викладене Верховний Суд дійшов висновку, що доводи касаційної скарги не можуть бути підставою для скасування постанови суду апеляційної інстанції, та зводяться до помилкового тлумачення норм матеріального права.

У резолютивній частині касаційної скарги ОК «ЖБК «Морський – 1» просив розглянути справу за його участі. Верховний Суд відхилив це клопотання з огляду на відсутність необхідності заслуховувати пояснення сторін (статті 43, 402 ЦПК України).

Висновки Верховного Суду за результатами розгляду касаційної скарги

Відповідно до частини третьої статті 401 ЦПК України суд касаційної інстанції залишає касаційну скаргу без задоволення, а рішення без змін, якщо відсутні підстави для скасування судового рішення.

Перевіривши правильність застосування судом норм процесуального права, Верховний Суд дійшов висновку про залишення касаційної скарги без задоволення, а оскаржуваного судового рішення – без змін.

Згідно з частиною тринадцятою статті 141 ЦПК України, якщо суд апеляційної чи касаційної інстанції, не передаючи справи на новий розгляд, змінює рішення або ухвалює нове, цей суд відповідно змінює розподіл судових витрат.

Оскільки у цій справі оскаржуване судове рішення підлягає залишенню без змін, розподілу судових витрат Верховний Суд не здійснює.

Керуючись статтями 400, 401, 416, 419 ЦПК України, Верховний Суд у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду

ПОСТАНОВИВ:

Касаційну скаргу Обслуговуючого кооперативу «Житлово-будівельний кооператив «Морський – 1» залишити без задоволення.

Постанову Одеського апеляційного суду від 21 квітня 2022 року залишити без змін.

Постанова суду касаційної інстанції набирає законної сили з моменту її прийняття, є остаточною і оскарженню не підлягає.

Судді:

ЗГІДНО З
ОРИГІНАЛОМ

A. S. Olynyk

А. С. Олійник

V. M. Ignatenko

В. М. Ігнатенко

I. M. Falovska

І. М. Фаловська

ПОМІЧНИК СУДДІ
G. I. Dzyachar



ПОМІЧНИК
СУДДІ
Г. І. Дзяхар

Прочитано та пронумеровано
на арк.