



Верховний  
Суд

# Актуальна судова практика – земельні спори

Олексій Осіян  
Суддя КЦС ВС

## ЗЕМЛІ ВОДНОГО ФОНДУ.

Землі прибережних захисних смуг є землями водного фонду України, на які розповсюджується особливий порядок надання та використання. Такі землі можуть змінювати володільця шляхом передання їх у приватну власність лише у випадках, прямо передбачених у статті 59 ЗК України.

Існування прибережних захисних смуг визначеної ширини передбачене нормами закону (стаття 60 ЗК України, стаття 88 ВК України).

Відсутність проекту землеустрою щодо встановлення прибережної захисної смуги не свідчить про відсутність самої прибережної захисної смуги, оскільки її розміри встановлені законом.

Заволодіння громадянами та юридичними особами землями водного фонду всупереч вимогам ЗК України (перехід до них права володіння цими землями) є неможливим. Розташування земель водного фонду вказує на неможливість виникнення приватного власника, а отже, і нового володільця, крім випадків, передбачених у статті 59 цього кодексу.

Постанова ВП Верховного Суду від 28 листопада 2018 року справа 504/2864/13-ц

Зайняття земельної ділянки водного фонду з порушенням статті 59 ЗК України має розглядатися як не пов'язане з позбавленням володіння порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади. У такому разі позовна вимога зобов'язати повернути земельну ділянку **має розглядатися як негаторний позов**, який може бути заявлений упродовж всього часу тривання порушення прав законного володільця відповідної земельної ділянки водного фонду.

Застосування до договору міни наслідків недійсності правочину, передбачених статтею 216 ЦК України, не призводить до поновлення прав держави та не дає підстав для задоволення вимоги про повернення земельної ділянки у власність держави.

**Постанова ВП Верховного Суду від 28 листопада 2018 року справа 504/2864/13-ц**

## Землі лісогосподарського призначення.

ВП ВС підтверджує свій висновок про те, що вимога про витребування земельної ділянки лісогосподарського призначення з незаконного володіння (віндикаційний позов) в порядку статті 387 ЦК України є ефективним способом захисту права власності.

Заволодіння нерухомим майном шляхом державної реєстрації права власності на нього **ще не означає**, що такий володілець набув право власності (права володіння, користування та розпорядження) на це майно. Власник, якого незаконно, без відповідної правової підстави, позбавили володіння нерухомим майном шляхом державної реєстрації права власності на це майно за іншою особою, не втрачає право володіння нерухомим майном.

Така інша особа внаслідок державної реєстрації за нею права власності на нерухоме майно стає його фактичним володільцем (бо про неї є відповідний запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно). Але не набуває право володіння на відповідне майно, бо воно, будучи складовою права власності, і далі належить власникові. Саме тому він має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави, ним заволоділа.

Постанова ВП Верховного Суду від 23 листопада 2021 року справа 359/3373/16-ц

Особа, за якою зареєстроване право власності, є володільцем нерухомого майна, але право власності (включаючи право володіння як складову права власності) може насправді належати іншій особі. Заволодіння земельною ділянкою шляхом державної реєстрації права власності є можливим незалежно від того, набув володільць право власності (і право володіння) на таку ділянку чи ні.

Відповідно до принципу реєстраційного підтвердження володіння нерухомим майном його фізичне зайняття особою, за якою не зареєстроване право власності на таке майно, не позбавляє власника фактичного володіння, але створює перешкоди у здійсненні ним права користування своїм майном. У таких випадках підлягає застосуванню стаття 391 ЦК України, відповідно до якої власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпоряджання своїм майном (негаторний позов).

Постанова ВП Верховного Суду від 23 листопада 2021 року справа 359/3373/16-ц

Власник з дотриманням вимог статті 388 ЦК України може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння останнього набувача.

Для такого витребування оспорювання рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, ланцюга договорів, інших правочинів щодо спірного майна і документів, що посвідчують відповідне право, не є ефективним способом захисту права власника.

Коли має бути застосована вимога про витребування майна з чужого незаконного володіння, вимога власника про визнання права власності чи інші його вимоги, спрямовані на уникнення застосування приписів статей 387 і 388 ЦК України, є неефективними.

Постанова ВП Верховного Суду від 23 листопада 2021 року справа 359/3373/16-ц

## Повноваження прокурора на представництво інтересів держави.

Держава вступає у цивільні правовідносини, має цивільну правоздатність нарівні з іншими її учасниками. Держава набуває і здійснює цивільні права й обов'язки через відповідні органи, які діють у межах їхньої компетенції. Поведінка органів, через які діє держава, розглядається як поведінка держави у відповідних, зокрема у цивільних, правовідносинах. У тих відносинах, в які вступає держава, органи, через які вона діє, не мають власних прав і обов'язків, а наділені повноваженнями (компетенцією) представляти державу у відповідних правовідносинах.

Держава бере участь у справі як сторона через відповідний її орган, наділений повноваженнями у спірних правовідносинах. Під час розгляду справи у суді фактичною стороною у спорі є держава.

ВПВС підтверджує свій висновок про відсутність підстав для представництва прокурором інтересів держави в особі державного підприємства.

Позовні вимоги прокурора, спрямовані на захист прав або інтересів не держави, а державного підприємства, не підлягають розгляду по суті.

Постанова ВП Верховного Суду від 23 листопада 2021 року справа 359/3373/16-ц

Власник з дотриманням вимог статті 388 ЦК України може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння останнього набувача. Для такого витребування не потрібно визнавати недійсними рішення органів державної влади чи місцевого самоврядування, які вже були реалізовані і вичерпали свою дію, оскаржувати весь ланцюг договорів та інших правочинів щодо спірного майна .

У спорах про витребування земельної ділянки вимога про визнання наказів ГУ Держземагентства незаконними та їх скасування не є ефективним способом захисту, адже задоволення такої вимоги не призвело б до відновлення володіння відповідною земельною ділянкою; така вимога не є нерозривно пов'язаною з вимогою про витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння.

Водночас позивач у межах розгляду справи про витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння вправі посилатися, зокрема, на незаконність зазначених наказів без заявлення вимоги про визнання їх незаконними та скасування, оскільки такі рішення за умови їх невідповідності закону не тягнуть правових наслідків, на які вони спрямовані.

Постанова Верховного Суду від 11 лютого 2020 року у справі № 922/614/19  
(подібні висновки ВП ВС у справі № 183/1617/16, № 910/1809/18 )



Підставою набуття земельної ділянки у власність із земель державної чи комунальної власності є відповідне рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, а не державний акт на право власності на земельну ділянку. Такий акт лише посвідчував відповідне право та не мав самостійного юридичного значення.

Для вирішення питання про належність права власності на земельну ділянку та для повернення цієї ділянки власнику визнання недійсним державного акта не є необхідним. Така вимога не є ефективним способом захисту для усунення перешкод у користуванні та розпорядженні земельною ділянкою водного фонду.

Постанова ВП ВС від 15.09.2020 у справі №469/1044/17

Якщо орендодавець відмовляється чи ухиляється від укладення додаткової угоди до договору оренди землі, обов'язковість укладення якої передбачена частиною 8 статті 33 Закону України «Про оренду землі», то належним способом захисту порушеного права є визнання укладеною додаткової угоди із викладенням її змісту.

Постанова ВП ВС від 26.05.2020 у справі № 908/299/18

## Земельні відносини під час воєнного стану

Земельні відносини під час воєнного стану регулюються пунктами 27 та 28 Перехідних положень Земельного кодексу України, які змінені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» 2247-IX від 12.05.2022 року. Ці норми стосуються регулювання практично всіх видів права користування.

Якщо під час дії першого договору оренди земельної ділянки був укладений другий з іншим орендарем і право останнього зареєстроване, то суд може захистити право первинного орендаря тоді, коли на підставі відповідного судового рішення цей орендар зможе зареєструвати його право оренди у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Проте таку можливість первинний орендар матиме тільки тоді, коли на момент набрання судовим рішенням законної сили про задоволення відповідного позову цей орендар матиме чинне право оренди, зокрема, якщо не спливе строк оренди чи буде поновленим первинний договір оренди.

Постанова ВП ВС від 01.04.2020 у справі № 610/1030/18-ц

Якщо суд дійде висновку, що обраний позивачем спосіб захисту не передбачений законом або договором та/або є неефективним для захисту порушеного права позивача, у цих правовідносинах позовні вимоги останнього не підлягають задоволенню.

Однак, якщо обраний позивачем спосіб захисту не передбачений законом або договором, проте є ефективним та не суперечить закону, а закон або договір у свою чергу не визначають іншого ефективного способу захисту, то порушене право позивача підлягає захисту обраним ним способом.

Постанова ВП ВС від 19.01.2021 у справі №916/1415/19

## Земельні відносини під час воєнного стану

Земельні відносини під час воєнного стану регулюються пунктами 27 та 28 Перехідних положень Земельного кодексу України, які змінені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» 2247-IX від 12.05.2022 року. Ці норми стосуються регулювання практично всіх видів права користування.

Орендар повинен сплачувати орендну плату, але якщо через форс-мажорні обставини він порушить строк сплати орендної плати, він не може бути притягнутий до відповідальності, передбачену договором оренди чи законом.

Також, у договорі оренди може бути зазначено, що на час дії форс-мажорних обставин, сторони не тільки звільняються від відповідальності, а й строк сплати орендної плати відстрочується на строк дії обставин непереборної сили.

Відповідно, ч.6 с.762 ЦК України, наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає.

При цьому у разі виникнення спору з власником щодо можливості використання орендованого майна в період воєнного стану саме орендар повинен буде довести, що можливості користування у нього не було.

Таким чином, запровадження воєнного стану та настання форс-мажорних обставин не є підставою звільнення орендаря від обов'язку сплачувати орендну плату

Припинення або скасування воєнного стану в Україні або у відповідних окремих її місцевостях не є підставою припинення договорів оренди та прав оренди які виникли на підставі п. 27 Перехідних положень





Верховний  
Суд

Дякую за увагу!