



Верховний
Суд

Спори щодо прав на земельні ділянки: огляд постанов Великої Палати Верховного Суду за 2020 рік

Дмитро Гудима –
суддя Великої Палати Верховного Суду,
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент юридичного факультету
Львівського національного університету імені Івана Франка

Правовий практикум на тему: "Актуальна практика Верховного Суду у земельних спорах", 13.11.20, м. Київ

1. Спори, пов'язані з орендою земельної ділянки

Чи може бути визнаний недійсним непідписаний орендодавцем договір оренди землі?

Постанова ВП ВС, 16.06.20, справа №145/2047/16-ц (провадження №14-499цс19), № у реєстрі 90933484

- ✓ Підпис є невід'ємним елементом, реквізитом письмової форми договору, а наявність підписів має підтверджувати наміри та волевиявлення учасників правочину, а також забезпечувати їх ідентифікацію (пункт 7.11 постанови).
- ✓ Якщо сторони згоди щодо істотних умов договору оренди землі не досягли, такий договір є неукладеним, тобто таким, що не відбувся, а наведені в ньому умови не є такими, що регулюють спірні відносини (пункт 7.17 постанови).
- ✓ Правочин, який не вчинено (договір, який не укладено), не може бути визнаний недійсним. Наслідки недійсності правочину також не застосовуються до правочину, який не вчинено (пункт 7.18 постанови).

Який ефективний спосіб захисту прав орендодавця, який не підписав договір оренди землі?

Постанова ВП ВС, 16.06.20, справа №145/2047/16-ц (провадження №14-499цс19), № у реєстрі 90933484

- ✓ Позивач стверджував, що його земельні ділянки знаходяться у фактичному користуванні відповідача без законних підстав. Зайняття земельних ділянок фактичним користувачем (тимчасовим володільцем) треба розглядати як таке, що не є пов'язаним із позбавленням власника його права володіння на цю ділянку. Тож, у цьому випадку ефективним способом захисту права, яке позивач як власник земельних ділянок вважає порушеним, є усунення перешкод у користуванні належним йому майном, зокрема шляхом заявлення вимоги про повернення таких ділянок. Більше того, негативний позов можна заявити впродовж усього часу тривання порушення прав законного володільця відповідних земельних ділянок (пункт 7.27 постанови).

Який належний спосіб захисту у випадку відмови чи ухилення орендодавця від укладення додаткової угоди до договору оренди землі?

Постанова ВП ВС, 26.05.20, справа №908/299/18 (провадження №12-136гс19), № у реєстрі 89825064

- ✓ Частиною шостою статті 33 Закону «Про оренду землі» визначено, що у разі якщо *орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди* і за відсутності протягом *одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця* про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. З цього випливає обов'язок орендодавця передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на новий строк (пункт 66 постанови).

Який належний спосіб захисту у випадку відмови чи ухилення орендодавця від укладення додаткової угоди до договору оренди землі?

Постанова ВП ВС, 26.05.20, справа №908/299/18 (провадження №12-136гс19), № у реєстрі 89825064

- ✓ Відповідно до частини восьмої статті 33 названого Закону таке передання здійснюється шляхом укладення сторонами додаткової угоди до договору оренди землі. Зазначена додаткова угода відповідно до пункту 1 частини першої статті 27 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» є підставою для державної реєстрації права оренди на новий строк у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (пункт 66 постанови).

Який належний спосіб захисту у випадку відмови чи ухилення орендодавця від укладення додаткової угоди до договору оренди землі?

Постанова ВП ВС, 26.05.20, справа №908/299/18 (провадження №12-136гс19), № у реєстрі 89825064

- ✓ Якщо орендодавець відмовляється чи ухиляється від укладення додаткової угоди до договору оренди землі, обов'язковість укладення якої передбачена частиною восьмою статті 33 Закону «Про оренду землі», то належним способом захисту порушеного права є визнання укладеною додаткової угоди із викладенням її змісту (пункт 67 постанови).

Чи повинен орендар повідомляти орендодавця про свій намір скористатися переважним правом на поновлення договору оренди землі?

Постанови ВП ВС, 22.09.20, справи №313/350/16-ц (провадження №14-97цс20), № у реєстрі 92270705, та №159/5756/18 (провадження №14-99цс20), № у реєстрі 92270706

- ✓ Дійсний орендар, який добросовісно виконував свої обов'язки за договором оренди землі, має переважне право перед іншими особами на продовження цих орендних правовідносин. Маючи такий намір, він (орендар) зобов'язаний до закінчення строку оренди землі (у строки, визначені частиною другою статті 33 вказаного Закону "Про оренду землі") повідомити про це орендаря та надіслати проект додаткової угоди. Мета такого повідомлення – запобігання укладення орендодавцем договору оренди з іншою особою у зв'язку з відсутністю в нього інформації про наявність наміру в дійсного орендаря продовжувати орендні правовідносини.

Чи повинен орендар повідомляти орендодавця про свій намір скористатися переважним правом на поновлення договору оренди землі?

Постанови ВП ВС, 22.09.20, справи №313/350/16-ц (провадження №14-97цс20), №у реєстрі 92270705, та №159/5756/18 (провадження №14-99цс20), № у реєстрі 92270706

- ✓ Виникненню в орендодавця обов'язку прийняти рішення про поновлення договору оренди землі або про наявність заперечень щодо такого поновлення договору з надсиланням відповідного листа-повідомлення має передувати звернення орендаря з повідомленням про намір продовжити орендні правовідносини на певних умовах. Факт порушення орендодавцем місячного терміну для направлення орендареві листа-повідомлення про прийняте ним рішення у відповідь на вчасно надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди дає орендареві підстави розраховувати на можливість поновлення договору оренди землі в силу закону, а саме частини шостої статті 33 Закону «Про оренду землі».

Чи повинен орендар повідомляти орендодавця про свій намір скористатися переважним правом на поновлення договору оренди землі?

Постанови ВП ВС, 22.09.20, справи №313/350/16-ц (провадження №14-97цс20), №у реєстрі 92270705, та №159/5756/18 (провадження №14-99цс20), № у реєстрі 92270706

✓ Для поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною шостою статті 33 Закону «Про оренду землі», необхідна наявність таких юридичних фактів: орендар належно виконує свої обов'язки за договором оренди; до закінчення строку дії договору він повідомив орендодавця в установлені строки про свій намір скористатися переважним правом на укладення договору на новий строк; до листа-повідомлення орендар додав проект додаткової угоди, продовжує користуватись виділеною земельною ділянкою; орендодавець письмово не повідомив орендаря про відмову в поновленні договору оренди. Аналогічні висновки викладені у постановах ВП ВС: 10.04.18, справа №594/376/17-ц (провадження №14-65цс18), № у реєстрі 73532500; 21.11.18, справа №530/212/17 (провадження №14-330цс18), № у реєстрі 78215398.

Чи повинен орендар повідомляти орендодавця про свій намір скористатися переважним правом на поновлення договору оренди землі?

Постанови ВП ВС, 22.09.20, справи №313/350/16-ц (провадження №14-97цс20), № у реєстрі 92270705, та №159/5756/18 (провадження №14-99цс20), № у реєстрі 92270706

- ✓ **Nota bene!** Відступ від висновку КГС у складі ВС (постанова, 10.09.18, справа №920/739/17, № у реєстрі 77748947) про необов'язковість повідомлення орендарем орендодавця про намір скористатися правом на поновлення договору оренди землі з надсиланням проекту додаткової угоди для виникнення підстави поновлення договору, передбаченої частиною шостою статті 33 Закону «Про оренду землі».

Чи відповідає принципам добросовісності та розумності надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення однієї і тієї ж самої земельної ділянки у власність (користування) кільком особам?

Постанова ВП ВС, 29.09.20, справа №688/2908/16-ц (провадження №14-28цс20), № у реєстрі 92137264

- ✓ Відсутність договірних відносин між сторонами до моменту укладення договору не означає, що на переддоговірній стадії сторони не несуть жодних обов'язків по відношенню одна до одної. Добросовісність та розумність належать до фундаментальних засад цивільного права (пункт 6 частини першої статті 3 ЦК України). Отже, і на переддоговірній стадії сторони повинні діяти правомірно, зокрема, поводитися добросовісно, розумно враховувати інтереси одна одної, утримуватися від недобросовісних дій чи бездіяльності. Прояви таких обов'язків та недобросовісної чи нерозумної поведінки є численними і не можуть бути визначені у вичерпний спосіб (пункт 37 постанови).

Чи порушує права (інтереси) особи, якій першій надано дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність (користування), надання такого ж дозволу іншій особі?

Постанова ВП ВС, 29.09.20, справа №688/2908/16-ц (провадження №14-28цс20), № у реєстрі 92137264

- ✓ Неможливо надати єдину універсальну відповідь на питання про те, чи є поведінка органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який надав дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки кільком особам, правомірною чи неправомірною. Відповідь на це питання залежить від оцінки такої поведінки як добросовісної чи недобросовісної, і така оцінка має здійснюватися у кожній справі окремо виходячи з конкретних обставин справи (пункт 41 постанови).

Чи зумовлює для особи, якій першій надано дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність (користування), право на захист у випадку надання такого ж дозволу іншій особі?

Постанова ВП ВС, 29.09.20, справа №688/2908/16-ц (провадження №14-28цс20), № у реєстрі 92137264

- ✓ Судам при вирішенні аналогічних спорів слід враховувати, що подати позов до суду про захист свого законного інтересу може будь-яка особа, яка звернулася до органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з метою отримання земельної ділянки в оренду, залежно від істотних ознак кожної конкретної правової ситуації (зокрема, від добросовісності поведінки усіх зацікавлених осіб, обізнаності їх про інтереси інших осіб щодо цієї земельної ділянки тощо) (пункт 45 постанови).

У яких випадках одержання особою дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність (користування) не вимагається?

Постанова ВП ВС, 29.09.20, справа №688/2908/16-ц (провадження №14-28цс20), № у реєстрі 92137264

- ✓ Якщо земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі, а право власності на неї зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, то положення статті 123 ЗК України та статті 7 Закону «Про фермерське господарство», якими передбачено одержання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та його затвердження, не підлягають застосуванню (пункт 65 постанови).

Які правові наслідки для особи, яка розробила проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність (користування) має неотримання такої ділянки у власність (користування)?

Постанова ВП ВС, 29.09.20, справа №688/2908/16-ц (провадження №14-28цс20), № у реєстрі 92137264

- ✓ Розробка проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та його затвердження хоча й здійснюється заявником з метою отримання земельної ділянки в користування, однак вчиняється саме в інтересах територіальної громади чи держави з метою формування такої земельної ділянки. Тому в разі неотримання в користування такої земельної ділянки особа, яка понесла витрати на розробку та погодження проєкту землеустрою, за умови формування земельної ділянки, може претендувати на відшкодування здійснених витрат (пункт 67 постанови).

За яких умов надання землі особі не можна вважати справедливим та розумним?

Постанова ВП ВС, 29.09.20, справа №688/2908/16-ц (провадження №14-28цс20), № у реєстрі 92137264

- ✓ Не можна вважати справедливим і розумним надання землі особі, яка раніше за інших дізналася про існування вільної земельної ділянки і звернулася з відповідною заявою. Такий підхід стимулює використання інсайдерської інформації, що є одним із проявів корупції, а тому є неприпустимим. Тим більше не можна вважати справедливим і розумним надання землі особі, яка пізніше за інших звернулася з відповідною заявою, але якій тим не менше надано перевагу. Такий підхід може створювати підґрунтя для розвитку корупції (пункти 78-79 постанови).

У який спосіб має бути передана земельна ділянка в оренду за наявності двох або більше бажаючих набути таке право?

Постанова ВП ВС, 29.09.20, справа №688/2908/16-ц (провадження №14-28цс20), № у реєстрі 92137264

- ✓ Законодавець, запроваджуючи регулювання щодо надання землі у користування, не міг мати на меті стимулювання зловживань, посилення соціальної нерівності і спрямованість на неправовий та непрозорий перерозподіл основного національного багатства - землі. Отже, відповідне законодавство слід тлумачити таким чином, що за наявності двох або більше бажаючих отримати земельну ділянку державної чи комунальної власності в оренду - право оренди такої земельної ділянки підлягає продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) (пункт 80 постанови).

Якими є правові наслідки надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення однієї і тієї ж самої земельної ділянки у власність (користування) кільком особам?

Постанова ВП ВС, 29.09.20, справа №688/2908/16-ц (провадження №14-28цс20), № у реєстрі 92137264

- ✓ Відповідно до частин першої, другої статті 228 ЦК України є нікчемним договір оренди землі, укладений між уповноваженим на те органом та фізичною особою без дотримання конкурентних засад, спрямований на незаконне заволодіння земельною ділянкою державної власності (пункт 85 постанови).
- ✓ Якщо правочин є нікчемним, то позовна вимога про визнання його недійсним не є належним способом захисту права чи інтересу позивача. Близькі за змістом висновки викладені в постановах ВП ВС: 10.04.19, справа №463/5896/14-ц (провадження №14-90цс19, пункт 72), № в реєстрі 82065661; 04.06.19, справа №916/3156/17 (провадження №12-304гс18, пункти 69, 70), № в реєстрі 82424016 (пункти 86 постанови).

Чи є виділення земельної частки (паю) у натурі (на місцевості) підставою для припинення договору оренди частки (паю)?

Постанова ВП ВС, 01.09.20, справа №233/3676/19 (провадження №14-65цс20), № у реєстрі 91644734

- ✓ Згідно із законодавством, що діяло на момент укладення договору оренди земельної частки (паю), такий договір відповідав чинному законодавству, був дійсним і передбачав надання орендарю зобов'язального права користування певною ділянкою.
- ✓ У свою чергу частина друга розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» передбачала переукладення договору після виділення земельної ділянки в натурі на тих самих умовах, але вже відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку (пункт 55 постанови).

Чи є виділення земельної частки (паю) у натурі (на місцевості) підставою для припинення договору оренди частки (паю)?

Постанова ВП ВС, 01.09.20, справа №233/3676/19 (провадження №14-65цс20), № у реєстрі 91644734

- ✓ Не можна стверджувати, що після розпаювання загального масиву невизначених земельних ділянок на місцевості і виділення в натурі земельної ділянки, що відповідає орендованому паю, відповідна частина земної поверхні, якою користується орендар, зникає, відбувається лише зміна її правового статусу (пункт 60 постанови).
- ✓ Зміна правового статусу частини земної поверхні, що використовується орендарем на підставі відповідного договору оренди паю, шляхом її визначення на місцевості як земельної ділянки, не свідчить про знищення предмета оренди як можливої підстави для вимоги про розірвання договору оренди (пункт 62 постанови).

Чи є виділення земельної частки (паю) у натурі (на місцевості) підставою для припинення договору оренди частки (паю)?

Постанова ВП ВС, 01.09.20, справа №233/3676/19 (провадження №14-65цс20), № у реєстрі 91644734

- ✓ У пункті 2.3. договору оренди паю сторони прямо погодили, що в разі виділення земельної ділянки на основі земельної частки (паю) в натурі (на місцевості), договір оренди землі відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку переукладається на тих самих умовах, що і раніше укладений, і може бути змінений лише за згодою сторін.
- ✓ Задоволення позову орендодавця про розірвання договору або визнання договору автоматично припиненим внаслідок дій орендодавця щодо виділення земельної ділянки в натурі суперечить принципу обов'язковості договорів, допускаючи ухилення від виконання зобов'язань за договором за нічим не обмеженим розсудом однієї з його сторін (пункт 57 постанови).

Чи є виділення земельної частки (паю) у натурі (на місцевості) підставою для припинення договору оренди частки (паю)?

Постанова ВП ВС, 01.09.20, справа №233/3676/19 (провадження №14-65цс20), № у реєстрі 91644734

- ✓ Виділення земельної ділянки в натурі та набуття права власності на неї жодною мірою не впливає на дійсність договору оренди земельної частки (паю) та не перешкоджає виконанню цього договору. Виділення земельної ділянки в натурі також не може бути обставиною, що є підставою для розірвання договору відповідно до статей 651, 652 ЦК України, зокрема, «істотною зміною обставин». Виділення земельної ділянки в натурі не лише не обумовлена причинами, які заінтересована сторона (орендодавець) не могла усунути після їх виникнення при всій турботливості й обачності (пункт 2 частини другої статті 652 ЦК України), а є прямим наслідком свідомих дій цієї сторони. Отже, припинення дії договорів оренди земельних паїв має місце лише після їх переукладення відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку або в судовому порядку з визначених законом підстав (пункт 72 постанови).

З якого моменту за законодавством, що діяло до 01.01.13, набирає чинності договір оренди землі?

Постанова ВП ВС, 15.01.20, справа №322/1178/17 (провадження №14-338цс19), № у реєстрі 87857824

- ✓ Якщо сторони не вказали про час (термін, календарну дату, подію) початку перебігу та закінчення строку договору оренди землі, діють загальні правила, передбачені спеціальним Законом «Про оренду землі» (у редакції, чинній у листопаді 2007 року), який прямо встановлював, що договір оренди земельної ділянки набирає чинності після його державної реєстрації.

Як власнику ділянки захистити його право, якщо договір оренди землі зареєстрований через декілька років після його підписання?

Постанова ВП ВС, 15.01.20, справа №322/1178/17 (провадження №14-338цс19), № у реєстрі 87857824

- ✓ Позивач (власник ділянки) не позбавлений можливості звернутися до суду з позовом про розірвання договору оренди, якщо є об'єктивні обставини, що вказують на наявність значної міри позбавлення того, на що орендодавець розраховував при укладенні договору оренди земельної ділянки, зокрема: чи мав орендодавець можливість контролювати дії орендаря з державної реєстрації договору оренди земельної ділянки, оскільки передача земельної ділянки відбулася у день підписання договору оренди, а державна реєстрація лише через чотири роки, та чи мав орендодавець підстави розраховувати, що строк дії договору оренди закінчиться саме у 2017 році.

Чи може орендар земельної ділянки замість реєстрації відповідного договору за законодавством, що діяло до 01.01.13, зареєструвати право оренди після цієї дати?

Постанова ВП ВС, 23.06.20, справа №696/1693/15-ц (провадження №14-737цс19), № у реєстрі 90458952

- ✓ Після 01.01.13 відповідач не міг зареєструвати спірний правочин. Проведення 04.12.13 державної реєстрації речового права оренди земельної ділянки на підставі договору оренди землі не може підмінити державну реєстрацію самого договору (державна реєстрація речового права не є державною реєстрацією договору оренди землі), а тому не може впливати на момент набрання чинності договором оренди землі, укладеним до 01.01.13. Отже, оскільки відповідач не здійснив державну реєстрацію договору оренди землі, договір між позивачем та відповідачем чинності не набрав і, відповідно сільськогосподарське підприємство не набуло прав орендаря за спірним договором (пункти 44-46 постанови).

Які наслідки укладення договору оренди у період дії іншого договору оренди тієї ж земельної ділянки?

Постанова ВП ВС, 15.01.20, справа №587/2326/16-ц (провадження №14-442цс19), № у реєстрі 87053624

- ✓ Внаслідок укладення оскарженого договору ФГ отримало право оренди земельною ділянкою, що стало перешкодою для позивача у реалізації аналогічного права щодо тієї самої земельної ділянки.
- ✓ ВП ВС погодилася з висновками судів про порушення права позивача на оренду земельної ділянки та наявність підстав для визнання оскарженого договору недійсним.
- ✓ Аналогічні висновки викладені у постановах ВП ВС: 20.03.19, справа №587/2110/16-ц (провадження №14-25цс19), № у реєстрі 80854806; 10.04.19, справа №587/2135/16-ц (провадження №14-74цс19), № у реєстрі 83482781; 02.10.19, справа №587/2331/16-ц (провадження №14-411цс19), № у реєстрі 85075717.

Коли укладення договору оренди з новим орендарем може порушувати права попереднього орендаря?

Постанова ВП ВС, 01.04.20, справа №610/1030/18 (провадження №14-436цс19), № у реєстрі 89252048

- ✓ Якщо особа, якій належить право оренди земельної ділянки (*первинний орендар*), за законодавством, що було чинним до 01.01.13, після настання цієї дати не зареєструвала її право у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, то укладення наступного договору оренди того ж майна під час дії первинного договору оренди може порушити відповідне право первинного орендаря у разі, коли на підставі наступного договору оренди відповідна земельна ділянка передана у користування наступному орендареві, а право останнього – зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Така реєстрація унеможлиблює внесення запису до вказаного реєстру про право оренди тієї ж ділянки первинним орендарем (пункт 58 постанови).

Чи може суд захистити права попереднього орендаря, строк оренди яким земельної ділянки на момент ухвалення судом рішення сплив?

Постанова ВП ВС, 01.04.20, справа №610/1030/18 (провадження №14-436цс19), № у реєстрі 89252048

- ✓ У такому випадку 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, означену можливість первинний орендар матиме тільки тоді, коли на момент набрання судовим рішенням про задоволення відповідного позову законної сили цей орендар матиме чинне право оренди, зокрема, якщо не спливе строк оренди чи буде поновленим первинний договір оренди. В іншому випадку в позові слід відмовити (пункт 59 постанови).
- ✓ **Nota bene!** Відступ від висновку ВП ВС (постанова, 10.04.19, справа №587/2135/16-ц (провадження №14-74цс19), № у реєстрі 83482781) (пункт 46 постанови).

Чи потрібно після реєстрації фермерського господарства укладати додаткову угоду про зміну орендаря із засновника цього господарства на останнє?

Постанова ВП ВС, 30.06.20, справа №927/79/19 (провадження №12-21гс20), № у реєстрі 90458899

- ✓ Після укладення громадянином договору оренди земельної ділянки державної та комунальної власності для ведення фермерського господарства та створення цим громадянином фермерського господарства права й обов'язки орендаря такої земельної ділянки за договором оренди землі переходять від громадянина до фермерського господарства з дня проведення його державної реєстрації (пункт 6.10 постанови).

Чи потрібно після реєстрації ФГ укласти додаткову угоду про зміну орендаря із засновника ФГ на ФГ?

Постанова ВП ВС, 30.06.20, справа №927/79/19 (провадження №12-21гс20), № у реєстрі 90458899

- ✓ Після проведення державної реєстрації фермерського господарства та переходу до нього прав і обов'язків орендаря земельної ділянки за договором оренди землі таке господарство звертається до державного реєстратора для проведення державної реєстрації відповідного права оренди на підставі поданого ним договору оренди землі державної та комунальної власності, укладеного засновником цього фермерського господарства (пункт 6.17 постанови).
- ✓ При цьому укладення з орендодавцем та подання державному реєстратору додаткової угоди до договору оренди землі про заміну орендаря з громадянина на фермерське господарство чинним законодавством України не передбачено, відповідно не є обов'язковим (пункт 6.18 постанови).

2. Спори, пов'язані зі спадкуванням фермерського господарства та права постійного користування земельною ділянкою

Чи можливо успадкувати селянське (фермерське) господарство (права його засновника, члена)?

Постанова ВП ВС, 23.06.20, справа №179/1043/16-ц (провадження №14-63цс20), № у реєстрі 90458957

- ✓ У випадку смерті засновника (члена) селянського (фермерського) господарства його спадкоємці мають право на спадкування цього господарства (прав засновника, члена). За наявності у фермерського господарства статутного (складеного) капіталу з розподілом часток між його засновником, членами спадкоємці засновника (члена) фермерського господарства спадкують відповідні права засновника (члена), якому належала відповідна частка у статутному (складеному) капіталі (пункт 63 постанови).

Чи переходить право постійного користування земельною ділянкою до селянського (фермерського) господарства від його засновника?

Постанова ВП ВС, 23.06.20, справа №179/1043/16-ц (провадження №14-63цс20), № у реєстрі 90458957

- ✓ Після набуття засновником селянського (фермерського) господарства права постійного користування земельною ділянкою для ведення такого господарства та проведення державної реєстрації останнього постійним користувачем зазначеної ділянки стає селянське (фермерське) господарство (цей висновок не стосується права *довічного успадкованого володіння земельною ділянкою*, наданою для ведення такого господарства; оскільки таке право є успадковуваним, тобто передається у спадщину, то воно залишається у володінні фізичної особи і після створення селянського (фермерського) господарства, про що ВП ВС вказала у постанові від 20.11.2019 року у справі № 368/54/17) (пункт 22 постанови).

Чи переходить право постійного користування земельною ділянкою до селянського (фермерського) господарства від його засновника?

Постанова ВП ВС, 23.06.20, справа №179/1043/16-ц (провадження №14-63цс20), № у реєстрі 90458957

- ✓ З моменту державної реєстрації селянського (фермерського) господарства як юридичної особи за Законом «Про селянське (фермерське) господарство» від 20 грудня 1991 року право постійного користування земельною ділянкою, яку отримав для ведення такого господарства його засновник, перейшло до цього господарства, а тому не припинилося через смерть засновника та не може бути успадкованим спадкоємцями останнього (пункт 16 постанови).
- ✓ З часу державної реєстрації цього господарства воно повноважне зареєструвати за собою право постійного користування земельною ділянкою, яку раніше для ведення селянського (фермерського) господарства отримав його засновник (пункт 23 постанови).

Чи можливо успадкувати право постійного користування земельною ділянкою, наданою для ведення селянського (фермерського) господарства?

Постанова ВП ВС, 23.06.20, справа №179/1043/16-ц (провадження № 14-63цс20), № у реєстрі 90458957

- ✓ Згідно із загальнодозвільним принципом правового регулювання, який поширюється на сферу правомірних приватних відносин (зокрема, на відносини спадкування), дозволено те, що не заборонено законом. Можливість спадкування права постійного користування земельною ділянкою, як і права довічного успадкованого володіння нею, забезпечує сталість цивільного обороту й уникнення ситуацій, за яких можливий необґрунтований перерозподіл земельних ділянок і прав на них (пункт 29 постанови).
- ✓ Право постійного користування (на підставі відповідного державного акта) земельною ділянкою не припиняється зі смертю фізичної особи, якій було надане таке право, незалежно від цільового призначення відповідної ділянки (пункт 51.1 постанови).

Чи можливо успадкувати право постійного користування земельною ділянкою, наданою для ведення селянського (фермерського) господарства?

Постанова ВП ВС, 23.06.20, справа №179/1043/16-ц (провадження №14-63цс20), № у реєстрі 90458957

- ✓ Оскільки після держреєстрації селянського (фермерського) господарства як юридичної особи право постійного користування земельною ділянкою, наданою засновникові для ведення такого господарства, набуває останнє, то смерть засновника селянського (фермерського) господарства не породжує у спадкоємців такого засновника права успадкувати право постійного користування земельною ділянкою, яку засновник отримав для ведення зазначеного господарства та створив (zareєстрував) останнє за Законом «Про селянське (фермерське) господарство» (пункт 37 постанови).

Чи можливо успадкувати право постійного користування земельною ділянкою, наданою для ведення селянського (фермерського) господарства?

Постанова ВП ВС, 23.06.20, справа №179/1043/16-ц (провадження №14-63цс20), № у реєстрі 90458957

- ✓ Право постійного користування земельною ділянкою, наданою для ведення селянського (фермерського) господарства, після його створення належить цьому господарству, а відтак, не може входити до складу спадщини (пункт 40 постанови). Постійним користувачем такої ділянки після смерті засновника залишається селянське (фермерське) господарство (пункт 51.2 постанови).

Близькі за змістом висновки: постанова ВП ВС, 23.06.20, справа №922/989/18 (провадження № 12-205гс19), № у реєстрі 90458880, пункт 73.

Чи можливо успадкувати право постійного користування земельною ділянкою, наданою для ведення селянського (фермерського) господарства?

Постанова ВП ВС, 23.06.20, справа №179/1043/16-ц (провадження №14-63цс20), № у реєстрі 90458957

- ✓ Припис пункту «а» частини першої статті 14 Закону «Про фермерське господарство» у частині права членів фермерського господарства відповідно до закону передавати земельні ділянки у спадщину стосується тих ділянок, які належать членам цього господарства на праві власності, та якими фермерське господарство користується на підставі правочинів, вчинених з його членами (пункт 40 постанови).

Чи можливо успадкувати право постійного користування земельною ділянкою, наданою для ведення селянського (фермерського) господарства?

Постанова ВП ВС, 23.06.20, справа №179/1043/16-ц (провадження №14-63цс20), № у реєстрі 90458957

- ✓ Право постійного користування земельною ділянкою, яку отримав для ведення селянського (фермерського) господарства його засновник, може бути об'єктом спадкування, якщо зазначена особа до її смерті не змогла створити (зареєструвати) селянське (фермерське) господарство. Тільки у такому разі право постійного користування зазначеною ділянкою входить до складу спадщини у разі смерті цієї особи та може бути успадкованим лише для мети, для якої це право отримав спадкодавець (пункти 37, 51.3, 61 постанови).

Чи можливо успадкувати право постійного користування земельною ділянкою, наданою для ведення селянського (фермерського) господарства?

Постанова ВП ВС, 23.06.20, справа №179/1043/16-ц (провадження №14-63цс20), № у реєстрі 90458957

- ✓ *Nota bene!* Відступи (пункти 50-51 постанови) від висновків КЦС у складі ВС у низці постанов і від висновку ВП ВС у постанові від 20.11.19 у справі №368/54/17 (№ у реєстрі 86105173):
- ✓ про те, що право постійного користування (на підставі відповідного державного акта) земельною ділянкою, наданою для ведення СФГ, припиняється зі смертю особи, якій належало таке право, та не входить до складу спадщини;
- ✓ про те, що право постійного користування земельною ділянкою, наданою для ведення СФГ, входить до складу спадщини після створення такого господарства.

Чи можливо успадкувати право постійного користування земельною ділянкою, наданою для ведення селянського (фермерського) господарства?

Постанова ВП ВС, 23.06.20, справа №179/1043/16-ц (провадження №14-63цс20), № у реєстрі 90458957

- ✓ *Nota bene!* Відступи (пункти 50-51 постанови) від висновків КЦС у складі ВС у низці постанов і від висновку ВП ВС у постанові від 20.11.19 у справі №368/54/17 (№ у реєстрі 86105173):
- ✓ про те, що ФГ не мають права на постійне користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності, а тому після смерті особи, якій земельні ділянки належали на праві постійного користування, припиняється право користування як цією особою, так і фермерським господарством

Чи може держава припинити право постійного користування земельною ділянкою у зв'язку зі смертю засновника селянського (фермерського) господарства, якому така ділянка була виділення для ведення цього господарства?

Постанова ВП ВС, 23.06.20, справа №922/989/18 (провадження №12-205гс19), № у реєстрі 90458880

- ✓ Наказ ГУ Держгеокадастру про припинення права користування земельною ділянкою у зв'язку зі смертю користувача земельної ділянки-засновника селянського (фермерського) господарства не може вважатися таким, що виданий на підставі закону, оскільки діяльність селянського (фермерського) господарства на момент видачі спірного наказу не припинилася (пункт 104 постанови). Такий наказ суперечить статті 141 ЗК України (пункт 105 постанови). Тому цей наказ слід визнати недійсним.
- ✓ **Nota bene!** Відступи від висновків КГС у складі ВС (постанови, 18.03.2019, справа №922/3312/17; 24.04.2019, справа №922/2103/17) і від висновків ВС України (постанови, 05.10.2016, справа №6-2329цс16; 23.11.2016, справи №657/731/14-ц і №6-3113цс15) (пункти 71-73 постанови).

3. ІНШІ ВИСНОВКИ

Чи набуває фермерське господарство право власності на врожай як землекористувач земельних ділянок, належних на праві власності його членам?

Постанова ВП ВС, 18.02.20, справа №918/335/17 (провадження №12-160гс19), № у реєстрі 88138141

- ✓ Земельні ділянки, що належать громадянам-членам фермерського господарства (відповідачам у справі) на праві приватної власності, перебувають у володінні та користуванні фермерського господарства та входять до складу його земель (пункт 88 постанови).
- ✓ Особа, яка володіє та користується земельними ділянками, є належним землекористувачем та набуває права власності на врожай (посіви і насадження сільськогосподарських культур, вироблену сільськогосподарську продукцію), що вирощений на таких земельних ділянках (пункт 93 постанови).

Який спосіб захисту має застосувати власник земельної ділянки водного фонду, на якій самочинно був споруджений об'єкт і надалі відчужений?

Постанова ВП ВС, 23.06.20, справа №680/214/16-ц (провадження №14-445цс19), № у реєстрі 91555165

- ✓ Власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків (частина друга статті 152 ЗК України).
- ✓ Власник земельної ділянки водного фонду може вимагати усунення порушення його права власності на цю ділянку, зокрема, оспорюючи відповідні рішення органів державної влади чи органів місцевого самоврядування, договори або інші правочини (постанови ВП ВС від 12.06.2019 у справі №487/10128/14-ц (пункт 143), від 11.09.2019 у справі №487/10132/14-ц (пункт 99), від 07.04.2020 у справі №372/1684/14-ц (пункт 46)) (пункт 59 постанови).

Чи означає державна реєстрація права власності на самочинно споруджений об'єкт виникнення такого права?

Постанова ВП ВС, 23.06.20, справа №680/214/16-ц (провадження №14-445цс19), № у реєстрі 91555165

- ✓ Держреєстрація права власності на нерухоме майно є одним із юридичних фактів у юридичному складі, необхідному для підтвердження права власності, а самостійного значення для виникнення права власності немає. Така реєстрація визначає лише момент, з якого держава визнає та підтверджує право власності за наявності інших юридичних фактів, передбачених законом як необхідних для виникнення такого права. Зміст приписів статті 376 ЦК України підтверджує неможливість застосування інших, ніж ті, що встановлені цією статтею, способів легітимізації (узаконення) самочинного будівництва та набуття права власності на такі об'єкти. Реєстрація права власності на самочинне будівництво за особою, яка його здійснила, не змінює правовий режим такого будівництва як самочинного (див. постанову від 07.04.2020 у справі №916/2791/13 (пункти 6.31-6.33)) (пункт 55 постанови).

В якому випадку земельна ділянка «слідuje» за спорудженим на ній нерухомими майном?

Постанова ВП ВС, 16.06.20, справа №689/26/17 (провадження №14-47цс20), № у реєстрі 91338225

- ✓ Земельна ділянка слідuje за нерухомим майном, яке придбаває особа, якщо інший спосіб переходу прав на земельну ділянку не визначено умовами договору чи приписами законодавства (пункт 6.27 постанови).

Чи переходило до покупця за законом, який діяв з 01.01.2002, одночасно із придбанням спорудженого на земельній ділянці будинку право власності на цю ділянку?

Постанова ВП ВС, 16.06.20, справа №689/26/17 (провадження №14-47цс20), № у реєстрі 91338225

- ✓ При застосуванні положень статті 120 ЗК України у поєднанні з положеннями статті 125 ЗК України у редакції, що була чинною, починаючи з 01.01.2002, слід виходити з того, що у випадку переходу у встановленому законом порядку права власності на об'єкт нерухомості, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у власності особи, яка відчужила зазначений об'єкт нерухомості, у набувача останнього право власності на відповідну земельну ділянку виникає одночасно із виникненням права власності на такий об'єкт, розміщений на цій ділянці. Це правило стосується й випадків, коли право на земельну ділянку не було зареєстроване одночасно з правом на розміщену на ній нерухомість, однак земельна ділянка раніше набула ознак об'єкта права власності (пункт 6.28 постанови).

Які наслідки відмови від підписання акта погодження меж земельних ділянок?

Постанова ВП ВС, 12.02.20, справа №545/1149/17 (провадження №14-730цс19), № у реєстрі 87641523

- ✓ Чинне законодавство не обмежує право на приватизацію земельної ділянки у зв'язку з відмовою суміжного землекористувача від підписання акта погодження меж земельних ділянок.

Nota bene! Чи мають значення мотиви відмови від підписання акта погодження меж для цілей приватизації земельної ділянки?

- ✓ У випадку відмови суміжного землевласника або землекористувача від підписання відповідного документа-акта погодження меж слід вважати, що погодження меж не відбулося. Погодження меж полягає у тому, щоб суміжнику було запропоновано підписати відповідний акт. Якщо він відмовляється це робити, орган, уповноважений вирішувати питання про приватизацію ділянки по суті, повинен виходити не із самого факту відмови від підписання акта, а з мотивів відмови. Підписання акта погодження меж самотійного значення не має, воно не призводить до виникнення, зміни або припинення прав на земельну ділянку, як і будь-яких інших прав у процедурі приватизації. Непогодження меж земельної ділянки із суміжними власниками та землекористувачами не може слугувати підставою для відмови відповідної місцевої ради в затвердженні технічної документації, за умови правомірних дій кожного із землекористувачів (постанови ВП ВС, 20.03.19, справа №350/67/15-ц (провадження №14-652цс18), № у реєстрі 80854756 та №514/1571/14-ц (провадження №14-552цс18), № у реєстрі 80854677).

Чи треба оскаржувати реалізовані правозастосовні акти для цілей витребування земельної ділянки?

Постанова ВП ВС, 11.02.20, справа №922/614/19 (провадження №12-157гс19), № у реєстрі 87902138

- ✓ 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 (пункт 50 постанови).

Чи треба оскаржувати реалізовані правозастосовні акти для цілей витребування земельної ділянки?

Постанова ВП ВС, 11.02.20, справа №922/614/19 (провадження №12-157гс19), № у реєстрі 87902138

- ✓ У спорах про витребування майна суд має встановити обставини незаконного вибуття майна власника на підставі наданих сторонами належних, допустимих і достатніх доказів. При цьому закон не вимагає встановлення судом таких обставин у іншій судовій справі, зокрема не вимагає визнання незаконними рішень, відповідно до яких відбулось розпорядження майном на користь фізичних осіб, у яких на підставі цих рішень виникли права (пункт 51 постанови).

Чи треба оскаржувати реалізовані правозастосовні акти для цілей витребування земельної ділянки?

Постанова ВП ВС, 11.02.20, справа №922/614/19 (провадження №12-157гс19), № у реєстрі 87902138

- ✓ Оскільки 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, то така вимога не є нерозривно пов'язаною з вимогою про витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння.
- ✓ 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 (пункт 52 постанови).

Чи обмежує права власника земельної ділянки споруджений на ній іншою особою об'єкт?

Постанова ВП ВС, 19.05.20, справа №916/1608/18 (провадження №12-135гс19), № у реєстрі 89819917

- ✓ Знаходження на земельній ділянці одного власника об'єкта нерухомості (будівлі, споруди), який належить іншому власнику, істотно обмежує права власника земельної ділянки. Таке обмеження є безстроковим. Власник земельної ділянки не може використовувати її ані для власної забудови, ані іншим чином, і не може здати цю ділянку в оренду будь-кому, окрім власника будівлі чи споруди. Тому державна реєстрація будівлі, споруди на чужій земельній ділянці є фактично і реєстрацією обмеження права власника земельної ділянки (пункт 84 постанови).

Хто є належним відповідачем за позовом про визнання права власності на будівлю, споруду, право на яку ні за ким не зареєстроване?

Постанова ВП ВС, 19.05.20, справа №916/1608/18 (провадження №12-135гс19), № у реєстрі 89819917

- ✓ За позовом про визнання права власності на будівлю, споруду, право на яку ні за ким не зареєстроване, належним відповідачем є власник земельної ділянки, на якій така будівля, споруда розташована (пункт 85 постанови).

Дякую за увагу!



- Верховний Суд,
вул. П. Орлика, 8, м. Київ, 01043,
- <http://supreme.court.gov.ua>,
- dmytro.hudyma@gmail.com
- www.facebook.com/dmytro.hudyma