



Верховний  
Суд  
Касаційний  
господарський  
суд

КРУГЛИЙ СТІЛ

*«ЗЕМЕЛЬНІ СПОРИ: АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ЗАСТОСУВАННЯ  
ЗАКОНОДАВСТВА ТА СУДОВА ПРАКТИКА»*

# Застосування Закону України «Про оренду землі»: практика Верховного Суду

*Тетяна Дроботова,*

*секретар судової палати для розгляду справ  
щодо земельних відносин та права власності*



# Частина I

**Стаття 33 Закону України «Про оренду землі»:**

- поновлення договору оренди,
- укладення додаткової угоди,
- способи захисту порушеного права тощо



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Які юридичні факти  
необхідно встановити  
суду для застосування  
положень частини  
першої статті 33 Закону  
України «Про оренду  
землі» та визнання  
за орендарем  
переважного права на  
поновлення договору  
оренди землі?*

- Частинами першою–п'ятою статті 33 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що по закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк.
- Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі.
- Для застосування положень частини першої статті 33 Закону України «Про оренду землі» та визнання за орендарем переважного права на поновлення договору оренди необхідно встановити такі юридичні факти:
  - ✓ орендар належним чином виконує свої обов'язки за договором;
  - ✓ орендар до спливу строку дії договору повідомив орендодавцю у встановлені строки про свій намір скористатися переважним правом укладення договору на новий строк;
  - ✓ до листа-повідомлення орендар додав проект додаткової угоди;
  - ✓ орендодавець протягом місяця не повідомив орендареві про наявність заперечень і своє рішення.



*Відповідну правову позицію викладено у постановках КГС ВС:  
від 10.09.2018 у справі № 920/739/17  
від 06.02.2019 у справі № 920/753/17*



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

## Які дії вчиняє орендодавець після отримання від орендаря листа-повідомлення про поновлення договору оренди?

- Відповідно до частини п'ятої статті 33 Закону України «Про оренду землі» орендодавець:
  - у місячний термін **розглядає** надісланий орендарем лист-повідомлення із проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону,
  - **узгоджує** з орендарем (за необхідності) істотні умови договору,
  - за відсутності заперечень **приймає рішення** про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності),
  - **укладає** з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі,
  - за наявності заперечень щодо поновлення договору оренди землі **направляє** орендареві лист-повідомлення про прийняте рішення.
- Зазначені положення необхідно розуміти так:
  - а) орендодавець у разі невідповідності змісту листа-повідомлення та умов проекту додаткової угоди вимогам закону повинен протягом місяця із дати його отримання повідомити орендареві про такі невідповідності, що, у свою чергу, може бути підставою для заперечення у задоволенні заяви орендаря;
  - б) орендодавець може запропонувати свою редакцію істотних умов договору оренди землі.
- При цьому заперечення орендодавця щодо невідповідності листа-повідомлення із проектом додаткової угоди вимогам закону мають бути обґрунтованими і містити конкретні посилання на порушення закону, зазначені у листі-повідомленні або проекті додаткової угоди, або містити конкретні істотні умови договору, щодо яких орендодавець пропонує зміни.



*Відповідну правову позицію викладено у постановях КГС ВС:  
від 10.09.2018 у справі № 920/739/17  
від 06.02.2019 у справі № 920/753/17*



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи зобов'язаний  
орендар згідно із  
Законом України  
«Про оренду землі»  
додати до листа-  
повідомлення  
про поновлення  
договору оренди землі  
також інші документи,  
крім проекту  
додаткової угоди?*

- Частиною третьою статті 33 Закону України «Про оренду землі» визначено, що до листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди.
- Подання орендарем інших документів, у тому числі витягу із технічної документації з нормативної грошової оцінки землі, норми цього Закону не передбачають.
- Не може бути підставою для відмови у поновленні договору оренди саме ненадання витягу із технічної документації з нормативної грошової оцінки землі.
- Відмова у поновленні договору оренди земельної ділянки без зазначення конкретних підстав для такої відмови, лише із застереженням про необхідність надання додаткових документів, є неправомірною.



*Відповідну правову позицію викладено у постановах Верховного Суду:  
від 10.09.2018 у справі № 920/739/17  
від 06.02.2019 у справі № 920/753/17*



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи може бути задоволено вимогу орендаря про поновлення договору оренди землі відповідно до частини шостої статті 33 Закону України «Про оренду землі», заявлену до закінчення строку дії такого договору?*

- Відповідно до частини шостої статті 33 Закону України «Про оренду землі» 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.
- Порушення прав орендаря на поновлення договору оренди землі в порядку, визначеному частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі», може відбутися, а відповідно і право на захист цього права орендаря може виникнути лише після закінчення строку дії договору оренди землі, тобто після спливу одного місяця з моменту закінчення строку дії договору оренди землі.
- Водночас відповідно до частини першої статті 638 ЦК України договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Статтею 210 цього Кодексу передбачено, що правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом. Такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації.





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи може бути задоволено вимогу орендаря про поновлення договору оренди землі відповідно до частини шостої статті 33 Закону України «Про оренду землі», заявлену до закінчення строку дії такого договору?*

- Згідно з частиною другою статті 792 ЦК України відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом. За змістом статей 18, 20 Закону України «Про оренду землі» (у редакції, чинній до 11.02.2010), договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації. Укладений договір оренди землі підлягає державній реєстрації. Державна реєстрація договорів оренди землі проводиться у порядку, встановленому законом.
- У такому випадку строк дії договору починається після набрання ним чинності, а не з моменту його укладення. Набрання договором чинності є моментом у часі, коли починають діяти права та обов'язки за договором, тобто коли договір (як підстава виникнення правовідносин та письмова форма, в якій зафіксовані умови договору) стає правовідносинами, на виникнення яких було спрямоване волевиявлення сторін.
- Отже, перебіг строку дії договору оренди землі починається з моменту його державної реєстрації, тому спір про поновлення договору оренди землі згідно з частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі» є передчасним, у разі якщо на час звернення із відповідним позовом та ухвалення рішення судом договір оренди землі не припинив свою дію, оскільки строк, на який його було укладено, не закінчився, у зв'язку з чим в орендаря ще не виникло права на поновлення договору оренди.



*Відповідну правову позицію викладено у постанові КГС ВС від 29.01.2019 у справі № 917/108/18*



ВЕРХОВНИЙ СУД

КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи потребує поновлення договору оренди землі державної або комунальної власності шляхом укладення додаткової угоди на тих самих умовах і на той самий строк прийняття органом місцевого самоврядування відповідного рішення?*

- Закон України «Про оренду землі» визначає умови укладення, зміни, припинення і поновлення договору оренди землі. Зокрема, згідно зі статтею 13 цього Закону договором оренди землі є договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.
- У статті 33 Закону України «Про оренду землі» регламентовано поновлення договору оренди землі на новий строк як у випадку реалізації переважного права орендаря перед іншими особами (частини перша–п'ята), так і у випадку, коли орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди (частина шоста цієї статті).
- Частиною шостою статті 33 зазначеного Закону врегульовано пролонгацію договору на той самий строк і на тих самих умовах, що були передбачені договором, за наявності такого фактичного складу: орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і протягом одного місяця після закінчення строку договору від орендодавця не надійшло заперечень проти такого користування, що можна кваліфікувати як «мовчазну згоду» орендодавця на пролонгацію договору.
- Поновлення договору оренди землі у порядку, передбаченому частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі», шляхом укладення додаткової угоди про поновлення такого договору здійснюється із уповноваженим керівником органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування без прийняття таким органом окремого рішення про поновлення договору оренди землі щодо земель державної або комунальної власності.



*Відповідну правову позицію викладено у постановах КГС ВС:*

*від 20.02.2019 у справі № 917/410/18*

*від 20.02.2018 у справі № 904/6537/17*





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи повинен орендар  
повідомити орендодавцю  
про намір скористатися  
правом на поновлення  
договору оренди землі  
з підстав, передбачених  
частиною шостою  
статті 33 Закону України  
«Про оренду землі»?*

- У статті 33 Закону України «Про оренду землі» регламентовано поновлення договору оренди землі на новий строк як у випадку реалізації переважного права орендаря перед іншими особами (частини перша–п'ята), так і у випадку, коли орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди (частина шоста цієї статті).
- Частиною шостою статті 33 зазначеного Закону врегульовано пролонгацію договору на той самий строк і на тих самих умовах, що були передбачені договором, за наявності такого фактичного складу: орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і протягом одного місяця після закінчення строку договору від орендодавця не надійшло заперечень проти такого користування, що можна кваліфікувати як «мовчазну згоду» орендодавця на пролонгацію договору.
- Повідомлення орендарем орендодавцю про намір скористатися правом на поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі», не вимагається. Суть поновлення договору оренди згідно з цією частиною статті саме і полягає у тому, що орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку оренди, а орендодавець, відповідно, не заперечує у поновленні договору, зокрема у зв'язку з належним виконанням договору оренди землі.



*Відповідну правову позицію викладено у постановах КГС ВС:  
від 10.09.2018 у справі № 920/739/17  
від 16.01.2019 у справі № 920/743/17*



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи є факт розміщення  
на орендованій  
земельній ділянці  
нерухомого майна,  
належного орендареві,  
безумовною підставою  
для поновлення договору  
оренди земельної  
ділянки?*

- За змістом статті 124 ЗК України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними статтею 122 цього Кодексу, чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, громадянам, юридичним особам, визначених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу, здійснюється в порядку, встановленому статтею 123 цього Кодексу. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем. Підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про відчуження права оренди.
- Відповідно до абзацу 2 частини другої статті 134 ЗК України не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.
- Згідно з частиною першою статті 377 ЦК України до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи є факт розміщення  
на орендованій  
земельній ділянці  
нерухомого майна,  
належного орендареві,  
безумовною підставою  
для поновлення договору  
оренди земельної  
ділянки?*

- Згідно з частиною другою статті 120 ЗК України, якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.
- Викладені норми визначають загальний принцип цілісності об'єкта нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований, а правовий режим земельної ділянки прямо залежить від права власності на будівлю і споруду.
- Отже, внаслідок набуття у встановленому порядку права власності на нерухоме майно орендар з огляду на положення частини другої статті 120 ЗК України отримує право користування земельною ділянкою, на якій це майно розташоване.
- При цьому згідно зі статтею 33 Закону України «Про оренду землі» такому орендарю як добросовісному користувачеві та власнику розташованої на земельній ділянці нерухомості гарантовано право до закінчення строку дії договору оренди звернутися до орендодавця із заявою (клопотанням) про поновлення дії договору оренди землі на новий строк у встановленому порядку з метою реалізації переважного права на продовження дії такого договору за наявності на це законних сподівань.
- За наведених обставин одностороння безпідставна відмова орендодавця від продовження договору оренди землі нівелює правомірні, гарантовані законом та умовами договору сподівання позивача на продовження дії договору та фактично є втручанням у право власності цієї особи, оскільки відсутність правової підстави для користування земельною ділянкою унеможливорює реалізацію позивачем свого права на мирне володіння та користування розташованим на ній нерухомим майном, належним зазначеній особі.



*Відповідну правову позицію викладено у постанові КГС ВС  
від 07.03.2018 у справі № 923/410/16*



## Чи повинен орендар повідомляти орендодавцю про намір скористатися правом на поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі»?

- У статті 33 Закону України «Про оренду землі» регламентовано поновлення договору оренди землі на новий строк як у випадку реалізації переважного права орендаря перед іншими особами (частини перша–п'ята), так і у випадку, коли орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди (частина шоста цієї статті).
- Частиною шостою статті 33 зазначеного Закону врегульовано пролонгацію договору на той самий строк і на тих самих умовах, що були передбачені договором, за наявності такого фактичного складу: орендар користується земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і протягом одного місяця від орендодавця не надійшло заперечень проти такого користування, що можна кваліфікувати як «мовчазну згоду» орендодавця на пролонгацію договору.
- Повідомлення орендарем орендодавця про намір скористатися правом на поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі», не вимагається. Суть поновлення договору оренди згідно з цією частиною статті саме і полягає у тому, що орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку оренди, а орендодавець, відповідно, не заперечує у поновленні договору, зокрема у зв'язку з належним виконанням договору оренди землі.



Відповідну правову позицію викладено у постановах КГС ВС:  
від 10.09.2018 у справі № 920/739/17  
від 16.01.2019 у справі № 920/738/17

- У статті 33 Закону України «Про оренду землі» регламентовано поновлення договору оренди землі на новий строк як у випадку реалізації переважного права орендаря перед іншими особами (частини перша–п'ята), так і у випадку, коли орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди (частина шоста цієї статті).
- Частиною шостою статті 33 зазначеного Закону врегульовано пролонгацію договору на той самий строк і на тих самих умовах, що були передбачені договором, за наявності такого фактичного складу: орендар користується земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і протягом одного від орендодавця не надійшло листа-повідомлення про заперечення у поновленні договору оренди землі.
- Отже, для поновлення договору оренди землі з підстав, визначених частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі», необхідна наявність таких юридичних фактів: орендар належно виконує свої обов'язки за договором оренди; до закінчення строку дії договору він в установлені строки повідомив орендодавцю про свій намір скористатися переважним правом на укладення договору на новий строк; до листа-повідомлення орендар додав проект додаткової угоди, продовжує користуватися виділеною земельною ділянкою; орендодавець письмово не повідомив орендареві про відмову в поновленні договору оренди.

Відповідну правову позицію викладено у постановах КЛЦС ВС:  
від 08.08.2019 у справі № 541/518/17  
від 24.07.2019 у справі № 693/1211/16-ц



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи повинен орендар повідомляти орендодавцю про намір скористатися правом на поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі»?*

- На даний час правова позиція знаходиться на розгляді Великої Палати Верховного Суду.

Справа № 320/5724/17 (14-385цс19)





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи буде належним  
способом захисту  
порушеного права  
позивача як орендаря  
земельної ділянки вимога  
про визнання поновленим  
договору оренди землі,  
якщо до позову не додано  
проекту додаткової угоди  
про поновлення цього  
договору?*

- Відповідно до частини восьмої статті 33 Закону України «Про оренду землі» додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку.
- Укладення додаткової угоди між сторонами – єдина підстава для продовження орендних правовідносин, що безпосередньо впливає зі змісту зазначеної норми.
- Згідно зі статтею 13 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод кожен, чий права та свободи, визнані в цій Конвенції, було порушено, має право на ефективний засіб юридичного захисту в національному органі.
- У разі звернення орендаря до суду з позовом у порядку частини шостої статті 33 Закону України «Про оренду землі» належним способом захисту порушеного права буде вимога про визнання укладеною додаткової угоди про поновлення договору оренди землі на той самий строк і на тих же умовах, оскільки сама по собі вимога про визнання поновленим договором оренди землі не може забезпечити реального захисту порушеного права, адже договір є поновленим з огляду на імперативний припис про обов'язкове оформлення поновлення договору оренди саме шляхом укладення додаткової угоди, що, власне, і може бути предметом розгляду в суді.
- Якщо суд установить, що позивач (орендар), звертаючись до суду з такими вимогами, не виклав змісту чи не додав проекту додаткової угоди про поновлення договору оренди, це виключає можливість задоволення позову, оскільки такий спосіб захисту порушених прав буде неналежним та неефективним.



*Відповідну правову позицію викладено у постановвах КГС ВС:  
від 19.03.2019 у справі № 908/2484/17  
від 16.01.2019 у справі № 908/127/17  
від 11.12.2018 у справі № 921/43/18*



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи буде ефективним  
способом захисту  
порушеного права  
позивача як орендаря  
земельної ділянки  
вимога про зобов'язання  
орендодавця вжити  
заходів щодо укладення  
додаткової угоди до  
договору оренди землі?*

- Позовом у процесуальному сенсі є звернення до суду з вимогою про захист своїх прав та інтересів, який складається із двох елементів: предмета і підстави позову. Предметом позову є певна матеріально-правова вимога позивача до відповідача. Підстава позову – це факти, які обґрунтовують вимогу про захист права чи законного інтересу.
- Позивачем є особа, яка подала позов про захист порушеного чи оспорюваного права або охоронюваного законом інтересу. При цьому позивач самостійно визначає та обґрунтовує у позовній заяві, у чому саме полягає порушення його прав та інтересів, а суд перевіряє ці доводи і залежно від встановленого вирішує питання про наявність чи відсутності підстав для правового захисту. Вирішуючи спір, суд надає об'єктивну оцінку наявності порушеного права чи інтересу на момент звернення до господарського суду, а також визначає, чи відповідає обраний позивачем спосіб захисту порушеного права тим, що передбачені законодавством, та чи забезпечить такий спосіб захисту відновлення порушеного права позивача.
- Відповідно до частини першої статті 16 ЦК України кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу, а згідно з частиною другою статті 20 ГК України кожний суб'єкт господарювання та споживач має право на захист своїх прав і законних інтересів.





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи буде ефективним  
способом захисту  
порушеного права  
позивача як орендаря  
земельної ділянки  
вимога про зобов'язання  
орендодавця вжити  
заходів щодо укладення  
додаткової угоди до  
договору оренди землі?*

- Згідно з частиною восьмою статті 33 Закону України «Про оренду землі» додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку.
- Якщо позивач (орендар) не запропонував і не зазначив у позові, в якій саме редакції він просить укласти додаткову угоду до договору оренди земельної ділянки, відповідно, позовна вимога орендаря про зобов'язання орендодавця вжити заходів щодо укладення із позивачем додаткової угоди до договору оренди землі згідно з частиною восьмою статті 33 Закону України «Про оренду землі» на умовах, визначених сторонами, не відповідає способам захисту права, передбаченим законом.
- Крім того, обраний позивачем такий спосіб захисту (зобов'язання вжити заходів), який за природою є вимогою про вчинення відповідачем певних дій, не призведе до відновлення порушеного права, а саме до укладення додаткової угоди в судовому порядку.



*Відповідну правову позицію викладено у постанові КГС ВС  
від 07.11.2018 у справі № 920/69/18*





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи буде належним способом захисту порушеного права позивача як орендаря земельної ділянки вимога про зобов'язання орендодавця укласти додаткову угоду про поновлення договору оренди землі або вимога про визнання поновленим договору оренди?*

- Відповідно до частини восьмої статті 33 Закону України «Про оренду землі» додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку.
- Поновлення договору оренди землі в судовому порядку у передбаченій статтею 33 Закону України «Про оренду землі» спосіб вимагає не тільки встановлення судом юридично значимих умов, що свідчать про продовження орендних правовідносин (як, наприклад, користування земельною ділянкою поза межами строку договору без заперечення орендодавця протягом місяця), а й необхідності укладення додаткової угоди між сторонами як єдиної підстави продовження орендних прав і обов'язків.
- Отже, належним способом захисту порушеного права позивача як орендаря земельної ділянки буде позов про визнання укладеною відповідної додаткової угоди в судовому порядку, оскільки сама лише вимога про зобов'язання укласти додаткову угоду чи вимога про визнання поновленим договору оренди не може забезпечити захисту порушеного права позивача з огляду на імперативне положення про обов'язкове оформлення поновлення договору оренди саме шляхом укладення додаткової угоди, що, власне, і може бути предметом розгляду в суді.

- Відповідно до частин восьмої та дев'ятої статті 33 Закону України «Про оренду землі» додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку. Відмова, а також наявне зволікання в укладенні додаткової угоди можуть бути оскаржені в суді.
- Згідно зі статтею 16 ЦК України, звертаючись до суду, позивач на власний розсуд обирає спосіб захисту.
- Ефективність захисту цивільного права залежить від характеру вимоги, заявленої до порушника, та характеру правовідносин, які склалися між позивачем і відповідачем.
- За таких обставин є належним спосіб захисту порушеного права орендаря, зокрема звернення до суду з позовними вимогами про визнання договорів оренди землі поновленими.



*Відповідну правову позицію викладено у постанові КГС ВС від 18.04.2019 у справі № 917/848/18*

*Відповідну правову позицію викладено в ухвалі КЦС ВС від 31.07.2019 у справі № 378/596/16-ц*



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи буде належним способом захисту порушеного права позивача як орендаря земельної ділянки вимога про зобов'язання орендодавця укласти додаткову угоду про поновлення договору оренди землі або вимога про визнання поновленим договору оренди?*

- На даний час правова позиція знаходиться на розгляді Великої Палати Верховного Суду.

Справа № 378/596/16-ц (14-545цс19)





Верховний  
Суд  
Касаційний  
господарський  
суд

КРУГЛИЙ СТІЛ

*«ЗЕМЕЛЬНІ СПОРИ: АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ЗАСТОСУВАННЯ  
ЗАКОНОДАВСТВА ТА СУДОВА ПРАКТИКА»*

# Частина II

## Внесення змін до договору оренди, у тому числі щодо розміру орендної плати



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

## *Що є необхідною умовою для внесення змін до договору оренди землі стосовно зміни її площі?*

- За змістом статті 13 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.
- **Істотними умовами договору оренди землі є:**
  - об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
  - строк дії договору оренди;
  - орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату (частина перша статті 15 Закону України «Про оренду землі»).
- Відповідно до частин першої–четвертої статті 79<sup>1</sup> ЗК України формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Формування земельних ділянок здійснюється: у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності; шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок; шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; шляхом інвентаризації земель державної чи комунальної власності у випадках, передбачених законом; за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв). Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

## *Що є необхідною умовою для внесення змін до договору оренди землі стосовно зміни її площі?*

- Згідно з частиною першою статті 31 Закону України «Про землеустрій» зміни до документації із землеустрою вносить особа, яка відповідно до вимог цього Закону може бути розробником документації із землеустрою, за рішенням органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування або власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів, які затвердили проекти землеустрою.
- Погодження та затвердження змін до документації із землеустрою здійснюються в порядку, передбаченому для погодження та затвердження документації із землеустрою (частина друга статті 31 Закону України «Про землеустрій»).
- При цьому допустимим і належним доказом зміни площі земельної ділянки є виготовлена відповідно до вимог Закону України «Про землеустрій» технічна документація із землеустрою. Саме така документація є підставою для внесення змін до умов договору оренди землі та підтверджує дотримання орендарем порядку внесення змін до договору згідно із вимогами закону.
- Отже, необхідною умовою для внесення змін до договору оренди землі стосовно її площі є формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав і виготовлення технічної документації із землеустрою щодо визначення площі земельної ділянки.



*Відповідну правову позицію викладено у постанові КГС ВС від 20.06.2018 у справі № 915/825/17*



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи може зміна розміру орендної плати, оформлена відповідним рішенням Київської міської ради про бюджет міста на визначений рік, вважатися законодавчою підставою для внесення змін до договору оренди землі у частині встановлення розміру орендної плати?*

- За змістом частини першої статті 632 ЦК України ціна в договорі встановлюється за домовленістю сторін. У визначених законом випадках застосовуються ціни (тарифи, ставки, тощо), які встановлюються або регулюються уповноваженими органами державної влади або органами місцевого самоврядування. Відповідно до частини другої статті 632 ЦК України зміна ціни після укладення договору допускається лише у випадках і на умовах, встановлених договором або законом.
- Орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі. Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди, крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до ПК України (частини перша, друга статті 21 Закону України «Про оренду землі»).
- Згідно з пунктом 3 частини першої статті 15 Закону України «Про оренду землі» істотною умовою договору оренди землі є орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення, перегляду та відповідальності за її несплату.
- Отже, з урахуванням положень статті 632 ЦК України, статті 288 ПК України і статей 15, 21 Закону України «Про оренду землі» нормативна грошова оцінка земель є основою для визначення розміру орендної плати, а зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для перегляду розміру орендної плати.
- У частині другій статті 651 ЦК України передбачено, що договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи може зміна розміру орендної плати, оформлена відповідним рішенням Київської міської ради про бюджет міста на визначений рік, вважатися законодавчою підставою для внесення змін до договору оренди землі у частині встановлення розміру орендної плати?*

- Відповідно до статті 30 Закону України «Про оренду землі» зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.
- Згідно з пунктом 288.5 статті 288 ПК України розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою розміру земельного податку, встановленого для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території; не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.
- У контексті спірних земельних правовідносин, пов'язаних зі зміною розміру орендної плати за земельну ділянку комунальної власності міста Києва, системний аналіз норм статей 632, 651 ЦК України, статті 288 ПК України та статті 30 Закону України «Про оренду землі» дає підстави для висновку, що зміна розміру орендної плати (у відсотках від нормативної грошової оцінки), оформлена додатками до рішень Київської міської ради про бюджет міста Києва на визначений рік, не може вважатися законодавчою підставою для внесення змін до договору оренди землі в частині розміру орендної плати, оскільки ці рішення законодавчо не встановлюють граничних (мінімального та максимального) розмірів орендної плати за земельні ділянки комунальної власності.
- Водночас зазначені рішення Київської міської ради можуть бути підставою для внесення змін до договору оренди землі, якщо сторони договору оренди визначили безпосередньо у самому договорі таку підставу для перегляду розміру орендної плати, що узгоджується з принципом свободи договору, наведеним у статтях 3, 6, 627 ЦК України.



*Відповідну правову позицію викладено у постановках КГС ВС:  
від 16.04.2018 у справі № 910/7905/17  
від 13.06.2019 у справі № 910/11764/17  
від 19.02.2019 у справі № 910/21590/17  
від 27.11.2018 у справі № 910/21685/17*



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи підлягає задоволенню вимога орендодавця про внесення змін до договору оренди земельної ділянки в частині збільшення розміру орендної плати у разі відсутності відомостей про розмір нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки?*

- Згідно зі статтею 1 Закону України «Про оренду землі» оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності, а в частині першій статті 15 цього Закону наведено перелік істотних умов договору оренди землі: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.
- Орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі. Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до ПК України) (частини перша, друга статті 21 Закону України «Про оренду землі»).
- Відповідно до частини п'ятої статті 5 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується для визначення розміру, зокрема, земельного податку, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.







ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи підлягає задоволенню вимога орендодавця про внесення змін до договору оренди земельної ділянки в частині збільшення розміру орендної плати у разі відсутності відомостей про розмір нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки?*

- Згідно з частиною першою статті 13 Закону України «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.
- Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформлюються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель (частина друга статті 20 Закону України «Про оцінку земель»).
- Системний аналіз наведених положень чинного законодавства дає підстави для висновку, що нормативна грошова оцінка земель є основою для визначення розміру орендної плати для земель державної і комунальної власності, а зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для перегляду розміру орендної плати, який не може бути меншим, ніж передбачено у статті 288 ПК України.
- При цьому відсутність відомостей про розмір нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки, яка є законодавчо визначеною підставою для обчислення розміру орендної плати, унеможлиблює вирішення судом по суті спору щодо зміни умов договору у відповідній частині.



Відповідну правову позицію викладено у постанові КГС ВС від 23.05.2018 у справі № 916/1802/15



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи є правомірним  
нарахування  
орендодавцем розміру  
орендної плати  
з урахуванням індексу  
інфляції?*

- Договір є підставою виникнення цивільних прав і обов'язків (статті 11, 626 ЦК України), які мають виконуватись належним чином і в установлений строк відповідно до договору (стаття 526 цього Кодексу), одностороння відмова від виконання зобов'язання не допускається (стаття 525 ЦК України).
- У статті 21 Закону України «Про оренду землі» визначено, що **орендна плата за землю** – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі. Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до ПК України). Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.
- Згідно зі статтею 288 ПК України підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки, платником орендної плати є орендар земельної ділянки, об'єктом оподаткування – земельна ділянка, надана в оренду.





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

## Чи є правомірним нарахування орендодавцем розміру орендної плати з урахуванням індексу інфляції?

- При цьому в пункті 288.4 статті 288 ПК України зазначено, що розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем.
- Наведене свідчить, що ці законодавчі акти не встановлюють конкретного розміру орендної плати за земельну ділянку, який має бути визначено у відповідному договорі оренди.
- Отже, якщо у договорі встановлено, що розмір орендної плати переглядається у разі зміни розміру земельного податку, підвищення цін і тарифів, у тому числі внаслідок інфляції, відповідно, розмір орендної плати за умовами договору має обраховуватися з урахуванням індексу інфляції.



*Відповідну правову позицію викладено у постановах КГС ВС:  
від 01.10.2018 у справі № 916/3233/16  
від 18.05.2018 у справі № 916/3235/16  
від 30.03.2018 у справі № 916/3236/16  
від 19.02.2019 у справі № 916/2303/17  
від 16.04.2019 у справі № 905/1315/18*



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи є обґрунтованою  
вимога про стягнення  
заборгованості  
з орендної плати  
за договором суборенди  
земельної ділянки  
у зв'язку зі встановленням  
нової нормативної  
грошової оцінки землі  
без внесення відповідних  
змін до договору?*

- Відповідно до статті 15 Закону України «Про оренду землі» однією з істотних умов договору оренди землі є орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.
- Згідно зі статтею 21 зазначеного Закону орендна плата – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою; розмір, форма і строки внесення орендної плати встановлюються за згодою сторін в договорі оренди.
- За змістом статті 13 Закону України «Про оцінку земель» при визначенні розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності обов'язковим є проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок.
- Статтею 1 цього Закону унормовано, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок – це капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами.
- Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності юридичними особами, які отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою (стаття 18 Закону України «Про оцінку земель»).





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи є обґрунтованою  
вимога про стягнення  
заборгованості  
з орендної плати  
за договором суборенди  
земельної ділянки  
у зв'язку зі встановленням  
нової нормативної  
грошової оцінки землі  
без внесення відповідних  
змін до договору?*

- Відповідно до статті 15 Закону України «Про оцінку земель» підставою для проведення оцінки земель (нормативної грошової оцінки земельних ділянок) є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.
- Водночас частиною першою статті 627 ЦК України передбачено, що сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості.
- Отже, якщо в укладеному між сторонами договорі встановлено обов'язок суборендаря коригувати розмір орендної плати за земельну ділянку у випадках, зокрема, зміни або індексації грошової оцінки землі, коригування має здійснюватися пропорційно зміні або індексації, без внесення будь-яких змін до спірного договору, відповідно, підставою для зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки може бути не тільки відповідне рішення ради, але також і приведення умов фактичного користування земельною ділянкою у відповідність до вимог чинного законодавства, що зумовлено зміною коефіцієнту, який характеризує функціональне використання ділянки, а отже і зміною грошової оцінки земельної ділянки.



*Відповідну правову позицію викладено у постанові КГС ВС  
від 18.04.2019 у справі № 905/1237/17*



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи підлягає задоволенню вимога про відшкодування збитків/упущеної вигоди (неотриманої орендної плати) за період користування земельною ділянкою із дати прийняття рішення про надання земельної ділянки в оренду до моменту державної реєстрації права оренди?*

- Використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка. Плата за землю справляється відповідно до закону (стаття 206 ЗК України).
- Згідно зі статтею 13 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.
- За змістом частини другої статті 21 Закону України «Про оренду землі» розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до ПК України).
- Відповідно до статті 156 ЗК України власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок, зокрема, неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки.
- Згідно зі статтею 157 цього Кодексу відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюють, у тому числі, юридичні особи, які використовують земельні ділянки, а також юридичні особи, діяльність яких обмежує права власників і землекористувачів. Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам встановлюється Кабінетом Міністрів України.





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи підлягає задоволенню  
вимога про відшкодування  
збитків/упущеної вигоди  
(неотриманої орендної  
плати) за період  
користування земельною  
ділянкою із дати прийняття  
рішення про надання  
земельної ділянки в оренду  
до моменту державної  
реєстрації права оренди?*

- Відповідно до пункту 3 Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 № 284, відшкодуванню підлягають збитки власників землі та землекористувачів, включаючи і неодержані доходи, якщо вони обґрунтовані.
- Отже, у разі встановлення судом, що сторони погодили у договорі обов'язок орендаря відшкодувати орендодавцю суму упущеної вигоди (неотриманого прибутку) в розмірі орендної плати за весь період із дати прийняття рішення міської ради до моменту державної реєстрації права оренди, вимогу про відшкодування збитків за спірний період необхідно задовольнити.



*Відповідну правову позицію викладено у постановах КГС ВС:  
від 27.03.2018 у справі № 925/258/17  
від 11.12.2018 у справі № 925/1646/17*



Верховний  
Суд  
Касаційний  
господарський  
суд

КРУГЛИЙ СТІЛ

*«ЗЕМЕЛЬНІ СПОРИ: АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ЗАСТОСУВАННЯ  
ЗАКОНОДАВСТВА ТА СУДОВА ПРАКТИКА»*

# Частина III

## Розірвання договору оренди

---





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи є підставою для  
розірвання договору  
оренди систематична  
несплата орендної плати  
за користування  
земельною ділянкою?*

- Відповідно до статті 21 Закону України «Про оренду землі», статей 96, 206 ЗК України, статті 288 ПК України використання землі в Україні є платним і землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.
- Згідно з пунктом «д» статті 141 ЗК України підставою припинення права користування земельною ділянкою є систематична несплата земельного податку або орендної плати.
- У статті 24 Закону України «Про оренду землі» визначено, що орендодавець має право вимагати від орендаря своєчасного внесення орендної плати.
- За змістом частини першої статті 32 цього Закону України «Про оренду землі» на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених ЗК України та іншими законами України.
- Відповідно до статті 31 зазначеного Закону розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.
- Разом з тим згідно з частиною другою статті 651 ЦК України договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом. Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

## Чи є підставою для розірвання договору оренди систематична несплата орендної плати за користування земельною ділянкою?

- Як свідчить системний аналіз наведених положень законодавства, оскільки до відносин, пов'язаних з орендою землі, застосовуються також положення ЦК України, суд, вирішуючи питання про розірвання договору оренди землі у разі систематичного невнесення орендної плати, застосовує також і положення частини другої статті 651 ЦК України.
- При цьому застосування такого правового наслідку як розірвання договору судом саме з підстави істотності допущеного порушення договору, визначеної через іншу оціночну категорію – значну міру позбавлення того, на що особа розраховувала при укладенні договору, – відповідає загальним засадам цивільного законодавства, до яких за змістом пункту 6 частини першої статті 3 ЦК України належать, зокрема, справедливість, добросовісність та розумність.
- Комплексний аналіз наведених норм Закону України «Про оренду землі», ЗК України та ЦК України дає підстави для висновку, що систематична (два випадки або більше) несплата орендної плати, передбаченої договором, є підставою для розірвання договору оренди, натомість разове порушення умов договору оренди у цій частині не вважається систематичним і не може бути підставою для його розірвання.



*Відповідну правову позицію викладено у постановках ВП ВС:  
від 16.05.2018 у справі № 910/5394/15-г  
від 27.11.2018 у справі № 912/1385/17  
у постановках КГС ВС:  
від 16.04.2019 у справі № 905/1315/18  
від 26.06.2018 у справі № 909/815/16  
від 10.01.2019 у справі № 904/3953/17  
від 21.03.2019 у справі № 912/431/18  
від 17.04.2019 у справі № 922/1714/18*



Верховний  
Суд  
Касаційний  
господарський  
суд

КРУГЛИЙ СТІЛ

*«ЗЕМЕЛЬНІ СПОРИ: АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ЗАСТОСУВАННЯ  
ЗАКОНОДАВСТВА ТА СУДОВА ПРАКТИКА»*

# Частина IV

## Припинення договору оренди

---



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи припиняється  
в цілому дія договору  
оренди землі у разі  
відчуження об'єкта  
нерухомості,  
розташованого на спірній  
земельній ділянці?*

- Відповідно до частини першої статті 377 ЦК України до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).
- Згідно з частиною першою статті 120 ЗК України у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. Якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача (частина друга статті 120 ЗК України).
- За змістом частини третьої статті 7 Закону України «Про оренду землі» до особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда.
- Аналіз наведених норм дає підстави для висновку, що з моменту набуття права власності на нерухоме майно особа, яка стала новим власником такого майна, одночасно набуває право оренди земельної ділянки, на якій розташовано це майно, у зв'язку з припиненням права власності на нього та, відповідно, припиненням права користування попереднього власника земельною ділянкою, на якій це майно розташовано, згідно з частиною другою статті 120 ЗК України. Тобто особа, яка набула права власності на таке майно, фактично стає орендарем земельної ділянки, на якій воно розташовано, у тому ж обсязі та на умовах, що і попередній власник.





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

## *Чи припиняється в цілому дія договору оренди землі у разі відчуження об'єкта нерухомості, розташованого на спірній земельній ділянці?*

- При цьому договір оренди цієї земельної ділянки щодо попереднього її користувача (попереднього власника нерухомого майна) припиняється відповідним договором, на підставі якого новий власник набув право власності на розташоване на цій земельній ділянці майно.
- Відчуження об'єкта нерухомості, розташованого на орендованій земельній ділянці, не є підставою для розірвання договору оренди із попереднім власником чи внесення змін до нього, оскільки такий договір припиняється щодо попереднього власника з урахуванням вимог закону, однак діє на тих самих умовах стосовно особи, яка, набувши право власності на нерухоме майно, розташоване на орендованій земельній ділянці, з моменту набуття такого права набуває також і право оренди земельної ділянки, на якій це майно розташовано, а разом з тим і відповідні права та обов'язки, зокрема зі сплати орендної плати за користування земельною ділянкою.
- Отже, відчуження об'єкта нерухомості, розташованого на орендованій земельній ділянці, не припиняє договору оренди в цілому, натомість відбувається автоматична заміна сторони у такому зобов'язанні на підставі частини третьої статті 7 Закону України «Про оренду землі».



*Відповідну правову позицію викладено у постановках КГС ВС:  
від 17.04.2018 у справі № 922/2883/17  
від 29.05.2018 у справі № 915/242/17  
від 30.05.2018 у справі № 908/1990/17  
від 07.11.2018 у справі № 910/20774/17  
від 06.03.2019 у справі № 914/2687/17  
від 16.05.2019 у справі № 922/2469/18  
від 04.06.2019 у справі № 914/1925/18  
від 04.07.2019 у справі № 911/2244/18*



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи може бути  
підставою для  
припинення договору  
оренди землі  
завершення  
будівництва об'єкта  
на спірній ділянці?*

- Відповідно до частини першої статті 32 Закону України «Про оренду землі» на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених ЗК України та іншими законами України. При цьому у статтях 24 та 25 Закону України «Про оренду землі» визначено права та обов'язки орендодавця та орендаря за договором оренди земельної ділянки.
- За змістом статті 651 ЦК України зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом (частина друга статті 651 ЦК України).
- Частиною другою статті 19 Закону України «Про оренду землі» унормовано, що після завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію добросовісний орендар земельної ділянки, наданої для потреб будівництва та обслуговування відповідного об'єкта, має право на першочергове укладення договору оренди землі на строк до 50 років або припинення дії договору оренди землі.





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи може бути  
підставою для  
припинення договору  
оренди землі  
завершення  
будівництва об'єкта  
на спірній ділянці?*

- На підставі наведеної норми Закону України «Про оренду землі» після завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію в орендаря виникає право на дострокове припинення дії договору оренди. При цьому завершення будівництва має розглядатися у контексті припинення орендарем користування наданою йому для будівництва земельною ділянкою, що може бути підтверджено, зокрема, доказами передачі права власності на новозбудований об'єкт нерухомості іншій особі, передачі новозбудованого багатоквартирного будинку на баланс об'єднання співвласників багатоквартирних будинків чи іншої експлуатуючої організації, оформлення права власності, оренди чи постійного користування на земельну ділянку в порядку, встановленому статтями 41, 42 ЗК України.
- Отже, сам лише факт завершення будівництва на спірній земельній ділянці не свідчить про припинення користування орендарем наданою йому для будівництва земельною ділянкою та не може бути підставою для припинення договору оренди землі.



*Відповідну правову позицію викладено у постанові КГС ВС  
від 27.03.2019 у справі № 925/315/18*



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи є підставою  
для припинення прав та  
обов'язків орендодавця  
за договором оренди  
землі зміна  
розпорядника земельної  
ділянки державної форми  
власності?*

- За змістом статті 80 ЗК України держава як суб'єкт права власності на землі державної власності реалізує це право через відповідні органи державної влади.
- Згідно із Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», який набрав чинності 01.01.2013, внесено зміни до законодавчих актів, у тому числі до ЗК України, зокрема у частині переліку органів, наділених повноваженнями розпоряджатися землями державної форми власності.
- Так, відповідно до статті 122 ЗК України повноваженнями щодо передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у власність або у користування для всіх потреб наділені центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи.
- Наведена норма не передбачає зміни наявних прав і обов'язків, що виникли до запровадження зазначених змін, і не передбачає припинення прав та обов'язків орендодавця за чинними договорами оренди земельних ділянок, укладеними відповідно до законодавства України, яке діяло на час їх укладення.
- Законодавчі зміни у розподілі повноважень органів державної влади щодо розпорядження землями державної форми власності не впливають на чинність договорів оренди, укладених на підставі, зокрема, рішення органу виконавчої влади у межах повноважень, наданих до внесення відповідних змін, однак продовження строку дії таких договорів здійснюється вже на нових (загальних) засадах, передбачених чинним ЗК України.







ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи є підставою  
для припинення прав та  
обов'язків орендодавця  
за договором оренди  
землі зміна  
розпорядника земельної  
ділянки державної форми  
власності?*

- При цьому згідно з частиною четвертою статті 32 Закону України «Про оренду землі» передбачено можливість збереження орендних відносин як у разі зміни власника земельної ділянки, так і у разі зміни розпорядника земельних ділянок, які є представниками держави – власника земельної ділянки за договором оренди, якщо інше не передбачено договором оренди землі.
- Як свідчить аналіз зазначених норм, необхідність виходу із договірних зобов'язань попереднього орендодавця і вступ у договірні відносини нового, до якого перейшли повноваження у зв'язку зі зміною законодавства, може виникнути у разі продовження терміну дії договору оренди, а отже, за умови чинності договору оренди землі, укладеного органом державної влади у межах наданої законом компетенції, **зміна розпорядника земельної ділянки державної форми власності не є підставою для припинення прав та обов'язків відповідача як орендодавця за цим договором.**



*Відповідну правову позицію викладено у постанові КГС ВС  
від 05.12.2018 у справі № 916/410/18*



Верховний  
Суд  
Касаційний  
господарський  
суд

КРУГЛИЙ СТІЛ

*«ЗЕМЕЛЬНІ СПОРИ: АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ЗАСТОСУВАННЯ  
ЗАКОНОДАВСТВА ТА СУДОВА ПРАКТИКА»*

# Частина V

## Застосування окремих норм земельного законодавства

---



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Які наслідки матиме користування земельною ділянкою за відсутності документів, що посвідчують право власності, оренди або користування земельною ділянкою, та за відсутності належно оформлених речових прав на розташоване на цій ділянці нерухоме майно?*

- Відповідно до статті 116 ЗК України громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом, або за результатами аукціону.
- За змістом частини другої статті 16 Закону України «Про оренду землі» укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування – орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому ЗК України, або за результатами аукціону.
- Отже, єдиною підставою набуття права власності чи права користування земельними ділянками комунальної власності для громадян та юридичних осіб є відповідне рішення міської ради.
- Водночас відповідно до статті 376 ЦК України житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Які наслідки матиме користування земельною ділянкою за відсутності документів, що посвідчують право власності, оренди або користування земельною ділянкою, та за відсутності належно оформлених речових прав на розташоване на цій ділянці нерухоме майно?*

- За змістом статті 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» **самовільне зайняття земельної ділянки** – будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними.
- Згідно зі статтею 212 ЗК України самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ними. Приведення земельних ділянок у придатний для використання стан, включаючи знесення будинків, будівель і споруд, здійснюється за рахунок громадян або юридичних осіб, які самовільно зайняли земельні ділянки. Повернення самовільно зайнятих земельних ділянок провадиться за рішенням суду.
- *Отже, фактичне користування земельною ділянкою за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) є підставою для власника земельної ділянки або землекористувача вимагати у судовому порядку звільнення самовільно зайнятої земельної ділянки і приведення її у придатний для використання стан шляхом звільнення від будівель та споруд.*



Відповідну правову позицію викладено у постанові КГС ВС від 05.06.2018 у справі № 910/12967/17



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи може орендодавець  
вимагати від орендаря  
повернення земельної  
ділянки, переданої  
орендареві  
у користування  
за договором оренди,  
який не було  
зареєстровано в порядку,  
передбаченому  
законодавством?*

- За змістом частини першої статті 210 ЦК України правочин підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом. Такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації.
- Відповідно до статті 125 ЗК України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.
- Згідно зі статтею 17 Закону України «Про оренду землі» об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом.
- У частині другій статті 152 ЗК України визначено, що 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.
- Отже, якщо державної реєстрації договору оренди у встановленому законом порядку здійснено не було, орендар не має правових підстав користуватися земельною ділянкою.
- Як наслідок, орендодавець вправі вимагати повернення належної йому земельної ділянки, оскільки безпідставне користування нею орендарем порушує права орендодавця щодо володіння, користування та розпорядження такою ділянкою.



Відповідну правову позицію викладено у постанові КГС ВС  
від 11.04.2019 у справі № 927/268/18



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи є статус суб'єкта  
звернення – гаражно-  
будівельного кооперативу  
достатньою підставою  
для передачі йому  
у власність земельної  
ділянки в порядку  
статті 41 ЗК України?*

- За змістом статті 116 ЗК України громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом, або за результатами аукціону.
- Відповідно до статті 41 ЗК України житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації.
- Згідно зі статтею 2 Закону України «Про кооперацію» кооператив – юридична особа, утворена фізичними та/або юридичними особами, які добровільно об'єдналися на основі членства для ведення спільної господарської та іншої діяльності з метою задоволення своїх економічних, соціальних та інших потреб на засадах самоврядування. Обслуговуючий кооператив – кооператив, який утворюється шляхом об'єднання фізичних та/або юридичних осіб для надання послуг переважно членам кооперативу, а також іншим особам з метою провадження їх господарської діяльності. Обслуговуючі кооперативи надають послуги іншим особам в обсягах, що не перевищують 20 відсотків загального обороту кооперативу.
- У статті 3 цього Закону визначено, що метою кооперації є задоволення економічних, соціальних та інших потреб членів кооперативних організацій на основі поєднання їх особистих та колективних інтересів, поділу між ними ризиків, витрат і доходів, розвитку їх самоорганізації, самоуправління та самоконтролю. Основними завданнями кооперації є: підвищення життєвого рівня членів кооперативів, захист їх майнових інтересів і соціальних прав; створення системи економічної і соціальної самопомоги населення та суб'єктів господарювання; залучення у виробництво товарів, робіт, послуг, додаткових трудових ресурсів, підвищення трудової і соціальної активності населення; створення і розвиток інфраструктури, необхідної для провадження господарської та іншої діяльності кооперативів з метою зростання матеріального добробуту їх членів та задоволення потреб у товарах і послугах; сприяння сталому розвитку та становленню засад демократичного розвитку суспільства.





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи є статус суб'єкта  
звернення – гаражно-  
будівельного кооперативу  
достатньою підставою  
для передачі йому  
у власність земельної  
ділянки в порядку  
статті 41 ЗК України?*

- Системне тлумачення положень статті 41 ЗК України у поєднанні з іншими положеннями цього Кодексу (зокрема статті 134 ЗК України щодо продажу земельних ділянок на торгах) дає підстави для висновку про винятковість можливості передачі гаражно-будівельним кооперативам згідно зі статтею 41 цього Кодексу земельних ділянок безоплатно у власність, тобто така передача має бути зумовлена особливими (винятковими) цілями, пов'язаними зі змістом діяльності гаражно-будівельного кооперативу та кооперативу в цілому – задоволенням економічних, соціальних та інших потреб його членів – та конкретного предмета (напрямку) його діяльності.
- Отже, стосовно передачі безоплатно у власність гаражно-будівельного кооперативу земельної ділянки, яку такий кооператив просить передати для гаражного будівництва в порядку статті 41 ЗК України, варто зазначити, що **сама лише відповідність статусу суб'єкта звернення – гаражно-будівельного кооперативу положенням зазначеної статті не є достатньою підставою для передачі безоплатно у власність кооперативу земельної ділянки будь-якого розміру**. Натомість заявник повинен довести та обґрунтувати, а орган, що здійснює розпорядження земельною ділянкою, – перевірити наявність чи відсутність тих обставин, що членам гаражно-будівельного кооперативу для задоволення їх мінімальних потреб у забезпеченні місця для зберігання транспортного засобу (гараж) необхідні відповідні (конкретно заявлені) земельні ділянки, тобто документація землеустрою має містити, в тому числі, належне обґрунтування (розрахунок) необхідності виділення членам кооперативу відповідних земельних ділянок заявленої площі.



*Відповідну правову позицію викладено у постановках КГС ВС:  
від 05.06.2018 у справі № 925/972/16  
від 30.05.2018 у справі № 910/9373/17*



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи поширюється  
дія положень статті 120  
ЗК України та  
статті 377 ЦК України  
на відносини щодо  
переходу права  
власності на  
багатоквартирний  
будинок?*

- Відповідно до статті 377 ЦК України до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).
- Частинами першою, другою статті 120 ЗК України передбачено, що у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення. Якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.







ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

## *Чи поширюється дія положень статті 120 ЗК України та статті 377 ЦК України на відносини щодо переходу права власності на багатоквартирний будинок?*

- За змістом частини шостої статті 120 ЗК України у разі набуття права власності на жилий будинок (крім багатоквартирного), розташований на землях державної або комунальної власності, що перебувають у користуванні іншої особи, та необхідності поділу земельної ділянки площа земельної ділянки, що формується, не може бути меншою, ніж максимальний розмір земельних ділянок відповідного цільового призначення, визначених статтею 121 цього Кодексу (крім випадків, коли формування земельної ділянки в такому розмірі є неможливим). Тобто у частині шостій статті 120 ЗК України передбачено виняток щодо багатоквартирних будинків.
- Багатоквартирний будинок є специфічним об'єктом права власності, визначення якого наведено у статті 1 Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», а саме: багатоквартирний будинок – житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири.
- Системний аналіз положень статей 120 ЗК України та 377 ЦК України свідчить, що наведені правові норми не регулюють питання переходу права власності на багатоквартирний будинок. Правове регулювання цих статей стосується жилого будинку, будівлі або споруди.



*Відповідну правову позицію викладено у постановах КГС ВС:  
від 19.06.2019 у справі № 914/269/18  
від 06.06.2018 у справі № 910/17652/17  
від 28.03.2018 у справі № 910/1200/17*



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи застосовуються  
положення статті 120 ЗК  
України у разі переходу  
права власності на  
об'єкти нерухомості,  
розташовані на землях  
оборони (військове  
майно)?*

- Чинне земельне та цивільне законодавство імперативно передбачає перехід права на земельну ділянку в разі набуття права власності на об'єкт нерухомості, що відображає принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди, який хоча безпосередньо і не закріплений у загальному виді в законі, тим не менше має прояв, зокрема, у положеннях статті 120 ЗК України, статті 377 ЦК України.
- Відповідно до частини п'ятої статті 20 ЗК України земельні ділянки, що належать до земель оборони, використовуються виключно згідно із Законом України «Про використання земель оборони».
- Спеціальні положення ЗК України та законодавства, яке регулює правовий режим військового майна у Збройних Силах України, передбачають належність земельних ділянок до земель оборони фактично за суб'єктною ознакою – надання їх для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, що не узгоджується із наведеним у статті 19 ЗК України поділом земель України на категорії за основним цільовим призначенням.
- Тому перехід права на земельну ділянку, що має правовий режим земель оборони, до приватного власника придбаного об'єкта нерухомості, розташованого на цій ділянці, об'єктивно зумовлює зміну її цільового призначення, зокрема на землі забудови (житлової або громадської) або землі промисловості, адже змінюється суб'єкт користування нею, земельна ділянка у такому разі використовується для експлуатації придбаного у власність об'єкта нерухомості, розташованого на цій земельній ділянці, а не є наданою для розміщення і діяльності військової частини.





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи застосовуються  
положення статті 120 ЗК  
України у разі переходу  
права власності на  
об'єкти нерухомості,  
розташовані на землях  
оборони (військове  
майно)?*

- Отже, особа, яка набула право власності на об'єкт нерухомості, розташований у межах земельної ділянки, якою користувався попередній власник нерухомого майна, набуває право вимагати оформлення на своє ім'я документів на користування земельною ділянкою на умовах і в обсязі, які були встановлені для попереднього землекористувача – власника об'єкта нерухомості, або частиною земельної ділянки, необхідною для обслуговування розташованого на ній об'єкта нерухомості.
- Набуття юридичними особами приватного права чи фізичними особами у визначеному законодавством порядку права приватної власності на будівлі, які належали до військового майна, створює правові підстави для переходу права на земельну ділянку до власника об'єкта нерухомості, розташованого на ній, у розмірі відповідно до положень статті 120 ЗК України, статті 377 ЦК України саме з огляду на правочин з придбання військового майна та автоматичний перехід права користування земельною ділянкою відповідно до принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди. Наведене зумовлює право власника такого об'єкта нерухомості вимагати оформлення у встановленому порядку свого права користування відповідною земельною ділянкою незалежно від отримання відмови уповноваженої особи від зазначених земель.



*Відповідну правову позицію викладено у постановвах КГС ВС:  
від 04.06.2019 у справі № 911/268/18  
від 25.04.2019 у справі № 910/31904/15  
від 25.04.2019 у справі № 909/436/17  
від 04.12.2018 у справі № 910/18560/16*



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Які наслідки прийняття  
органом виконавчої влади/  
органом місцевого  
самоврядування рішення  
про продаж земельної  
ділянки на конкурентних  
засадах (земельних торгах)  
без попереднього її  
включення до переліку  
ділянок, визначених  
для продажу?*

- Відповідно до статті 116 ЗК України громадяни, юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної та комунальної власності за рішеннями органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених законом або за результатами аукціону. Набуття права на землю громадянами або юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.
- Згідно з частиною першою статті 134 цього Кодексу земельні ділянки державної або комунальної власності, призначені для продажу суб'єктам підприємницької діяльності під забудову, підлягають продажу на конкурентних засадах (земельні торги).
- За змістом статей 135, 136 ЗК України земельні торги проводяться у формі аукціону або конкурсу. Органи державної влади або органи місцевого самоврядування, уповноважені приймати рішення про відчуження земель, що перебувають у державній або комунальній власності, визначають переліки земельних ділянок, призначених для продажу суб'єктам підприємницької діяльності під забудову на земельних торгах.
- У статті 21 ЦК України визначено, що суд визнає незаконним та скасовує правовий акт індивідуальної дії, виданий органом державної влади, органом влади Автономної Республіки Крим або органом місцевого самоврядування, якщо він суперечить актам цивільного законодавства і порушує цивільні права або інтереси.
- Отже, якщо земельна ділянка, не включена до переліку ділянок, призначених для продажу на земельних торгах, була продана, рішення органу, що здійснює реалізацію права державної чи комунальної власності на земельні ділянки, яким визначається такий перелік, має бути визнано недійсним.



*Відповідну правову позицію викладено у постанові КГС ВС  
від 14.08.2018 у справі № 914/1964/17*



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

## *З яких підстав договір про встановлення земельного сервітуту може бути визнано недійсним?*

- Відповідно до частин першої, другої статті 98 ЗК України право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Земельні сервітуту можуть бути постійними і строковими. Строк дії земельного сервітуту, що встановлюється договором між особою, яка вимагає його встановлення, та землекористувачем, не може бути більшим за строк, на який така земельна ділянка передана у користування землекористувачу. Види права земельного сервітуту обумовлено статтею 99 Кодексу.
- У статті 401 ЦК України передбачено, що право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут).
- Правовий аналіз наведених норм свідчить, що потреба у встановленні сервітуту виникає у тих випадках, коли особа не може задовольнити свої потреби будь-яким іншим способом.
- Водночас у разі з'ясування, що договір про встановлення земельного сервітуту за природою є договором оренди земельної ділянки, до нього застосовуються положення законодавства, яке регулює саме правовідносини, пов'язані з орендою земельних ділянок державної та комунальної власності, а недотримання цих положень може бути підставою для визнання зазначеного правочину недійсним.
- Так, за змістом статті 16 Закону України «Про оренду землі» укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування – орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому ЗК України, або за результатами аукціону.





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

## *З яких підстав договір про встановлення земельного сервітуту може бути визнано недійсним?*

- Відповідно до частини другої статті 124 ЗК України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу.
- За змістом частини першої статті цього Кодексу земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.
- Згідно зі статтею 215 ЦК України підставою недійсності правочину є недодержання в момент вчинення правочину стороною (сторонами) вимог, які встановлені частинами першою–третьою, п'ятою та шостою статті 203 цього Кодексу.
- Водночас відповідно до частини першої статті 203 ЦК України зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також моральним засадам суспільства.
- За таких умов, якщо суд установить, що земельну ділянку надано у користування поза процедурою торгів і за відсутності рішення власника земельної ділянки із цього приводу, договір про встановлення земельного сервітуту (який за природою є договором оренди) вважатиметься таким, що не відповідає вимогам законодавства стосовно надання у користування земельних ділянок. Отже, цей договір належить визнати недійсним на підставі статті 215 ЦК України із застосуванням наслідків визнання правочину недійсним.



*Відповідну правову позицію викладено у постанові КГС ВС  
від 21.02.2018 у справі № 905/3280/16*



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи можуть бути продані на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі розташування на цих земельних ділянках тимчасових споруд (малих архітектурних форм), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб?*

- Відповідно до частини першої статті 134 ЗК України земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.
- Згідно з абзацом другим частини другої статті 134 цього Кодексу не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.
- За змістом статті 377 ЦК України до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором. Якщо договором про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди розмір земельної ділянки не визначений, до набувача переходить право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка є необхідною для їх обслуговування. Якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, наданій у користування, то у разі їх відчуження до набувача переходить право користування тією частиною земельної ділянки, на якій вони розміщені, та частиною ділянки, яка необхідна для їх обслуговування.
- Статтею 120 ЗК України (у редакції від 20.11.2012) визначено, що при переході права власності на будівлю і споруду право власності на земельну ділянку або її частину може переходити на підставі цивільно-правових угод, а право користування – на підставі договору оренди.





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи можуть бути продані на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі розташування на цих земельних ділянках тимчасових споруд (малих архітектурних форм), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб?*

- У пункті 1.3 наказу Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.10.2011 № 244 «Про затвердження Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності» зазначено, що тимчасовою спорудою торговельного, побутового, соціально-культурного чи іншого призначення для здійснення підприємницької діяльності є одноповерхова споруда, що виготовляється з полегшених конструкцій, з урахуванням основних вимог до споруд, визначених технічним регламентом будівельних виробів, будівель і споруд, і встановлюється тимчасово, без улаштування фундаменту.
- Відповідно до пункту 4 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 № 868, не підлягають державній реєстрації речові права та їх обтяження на копалини, рослини, а також на малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, що розташовані на земельній ділянці, переміщення яких можливе без їх знецінення та зміни призначення.
- Отже, тимчасова споруда не має статусу нерухомого майна та, відповідно, не потребує реєстрації як об'єкт права, тому отримання позивачем права оренди земельної ділянки під тимчасовою спорудою відповідно до частини першої статті 134 ЗК України має здійснюватися на конкурентних засадах.



*Відповідну правову позицію викладено у постанові КГС ВС від 28.02.2018 у справі № 920/1195/16*





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи має право  
фермерське  
господарство на  
отримання додаткової  
земельної ділянки  
(ділянок)  
після державної  
реєстрації цього  
господарства як  
юридичної особи?*

- За змістом статті 124 ЗК України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їхніми повноваженнями, визначеними статтею 122 цього Кодексу. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів.
- Згідно з частиною другою статті 134 ЗК України (у редакції, чинній до 03.04.2016) не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної або комунальної власності або права на них, зокрема у разі передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства.
- У статті 7 Закону України «Про фермерське господарство» (у редакції, чинній станом на 10.12.2015) передбачено, що для отримання (придбання) у власність або в оренду земельної ділянки державної власності з метою ведення фермерського господарства громадяни звертаються до відповідної районної державної адміністрації. Для отримання у власність або в оренду земельної ділянки із земель комунальної власності з метою ведення фермерського господарства громадяни звертаються до місцевої ради.
- За змістом частини першої статті 8 зазначеного Закону у відповідній редакції після одержання засновником державного акта на право власності на земельну ділянку або укладення договору оренди земельної ділянки та його державної реєстрації фермерське господарство підлягає державній реєстрації у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб.





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи має право  
фермерське  
господарство на  
отримання додаткової  
земельної ділянки  
(ділянок)  
після державної  
реєстрації цього  
господарства як  
юридичної особи?*

- Відповідно до статей 89, 91, 92 ЦК України та статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців» (у редакції, чинній станом на 10.12.2015) державна реєстрація юридичних осіб – це засвідчення факту створення юридичної особи, після чого виникає цивільна правоздатність юридичної особи.
- У статті 31 ЗК України передбачено, що землі фермерського господарства можуть складатися, у тому числі, із земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі.
- Отже, фермерське господарство після державної реєстрації має право на отримання додаткової земельної ділянки, але як юридична особа, а не як громадянин із метою створення фермерського господарства.



*Відповідну правову позицію викладено у постановках КГС ВС:  
від 26.06.2018 у справі № 907/768/16  
від 29.05.2018 у справі № 911/3202/16  
від 07.03.2018 у справі № 911/436/17*



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

## *Чи може фермерське господарство набути право постійного користування земельною ділянкою?*

- Відповідно до частини першої статті 50 ЗК України (у редакції, чинній станом на 12.04.2000) громадянам України, які виявили бажання вести селянське (фермерське) господарство, передаються за їх бажанням у власність або надаються в користування, в тому числі на умовах оренди, земельні ділянки, включаючи присадибний наділ.
- За змістом статті 2 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» (у редакції, чинній станом на 12.04.2000) селянське (фермерське) господарство є формою підприємництва громадян України, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією. Членами селянського (фермерського) господарства можуть бути подружжя, їх батьки, діти, які досягли 16-річного віку, та інші родичі, які об'єдналися для роботи в цьому господарстві. Членами селянського (фермерського) господарства не можуть бути особи, в тому числі родичі, які працюють у ньому за трудовим договором (контрактом, угодою). Селянське (фермерське) господарство може бути створено однією особою. Головою селянського (фермерського) господарства є його засновник або особа, яка є його правонаступником.
- У статті 7 ЗК України (у редакції, чинній станом на 17.03.1999) передбачено, що користування землею може бути постійним або тимчасовим. Постійним визнається землекористування без заздалегідь установленого строку. У постійне користування земля надається радами народних депутатів із земель, що перебувають у державній власності, зокрема, громадянам України для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства.
- Згідно з частинами першою і третьою статті 23 ЗК України (у редакції, чинній станом на 17.03.1999) право власності або право постійного користування землею посвідчується державними актами, які видаються і реєструються сільськими, селищними, міськими, районними радами народних депутатів. Форми державних актів затверджуються Верховною Радою України.





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

## *Чи може фермерське господарство набути право постійного користування земельною ділянкою?*

- Відповідно до частин першої і третьої статті 9 Закону України «Про селянське (фермерське) господарство» (у редакції, чинній станом на 07.09.2000) після одержання державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право постійного користування землею або укладення договору на тимчасове користування землею, в тому числі на умовах оренди, селянське (фермерське) господарство підлягає у 30-денний термін державній реєстрації у раді народних депутатів, що передала у власність чи надала у користування земельну ділянку. Сільська, селищна, міська рада народних депутатів заносить до спеціальної погосподарської книги дані про склад господарства, передану у власність та надану у користування господарству земельну ділянку.
- Із 01.08.2003 набув чинності Закон України від 19.06.2003 № 973-IV «Про фермерське господарство», за змістом статті 2 якого відносини, пов'язані зі створенням, діяльністю та припиненням діяльності фермерських господарств, регулюються Конституцією України, ЗК України, цим Законом та іншими нормативно-правовими актами України.
- У статті 7 цього Закону передбачено, що надання земельних ділянок державної та комунальної власності у власність або користування для ведення фермерського господарства здійснюється в порядку, передбаченому ЗК України.
- Згідно з пунктом «а» частини третьої статті 22 ЗК України (у редакції, чинній станом на 28.09.2017) землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування громадянам, зокрема, для ведення фермерського господарства.





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

## *Чи може фермерське господарство набути право постійного користування земельною ділянкою?*

- У Рішенні Конституційного Суду України від 22.09.2005 № 5-рп/2005 у справі за конституційним поданням 51 народного депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень статті 92, пункту 6 розділу Х «Перехідні положення» ЗК України (справа про постійне користування земельними ділянками) зазначено, що суб'єктивне право на земельну ділянку виникає і реалізується на підставах і в порядку, визначених Конституцією України, ЗК України та іншими законами України, що регулюють земельні відносини.
- Підставою для виникнення права на земельну ділянку є відповідний юридичний факт. У чинному ЗК України в числі підстав набуття права на землю громадянами та юридичними особами оформлення чи переоформлення прав на земельні ділянки не зазначено.
- Відповідно до статті 116 ЗК України громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом або за результатами аукціону; набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.
- Право власності та право постійного користування на земельну ділянку виникає після одержання її власником або користувачем документа, що посвідчує право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, та його державної реєстрації (частина перша статті 125 ЗК України).





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

## *Чи може фермерське господарство набути право постійного користування земельною ділянкою?*

- У Рішенні Конституційного Суду України від 22.09.2005 № 5-рп/2005 у справі за конституційним поданням 51 народного депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень статті 92, пункту 6 розділу Х «Перехідні положення» ЗК України (справа про постійне користування земельними ділянками) наголошено, що суб'єктивне право постійного користування земельною ділянкою суттєво відрізняється від суб'єктивного права власності на землю та суб'єктивного права оренди. Хоча власники землі та орендарі поряд із повноваженнями щодо володіння та користування наділяються і повноваженнями щодо розпорядження земельними ділянками (орендарі – у частині передачі земель у суборенду за згодою власника), а постійні користувачі такої можливості позбавлені, у їх праві на землю є певні особливості та переваги:
  - право постійного землекористування є безстроковим, на відміну від права оренди, і може бути припинено лише з підстав, передбачених законодавством;
  - права та обов'язки постійних землекористувачів визначені чинним земельним законодавством і не підлягають договірному регулюванню (не можуть бути звужені);
  - постійні землекористувачі, як і землевласники, сплачують земельний податок, розмір якого визначається відповідно до чинного законодавства, на відміну від орендної плати, розмір якої має договірний характер;
  - земельні ділянки у постійне користування передаються у порядку відведення безоплатно з наступним посвідченням цього права шляхом видачі державного акта на право постійного користування земельною ділянкою; оплаті має підлягати лише виготовлення технічної документації на земельну ділянку, що здійснюється на договірних засадах із уповноваженою землевпорядною організацією.





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

## *Чи може фермерське господарство набути право постійного користування земельною ділянкою?*

- Відповідно до статей 13, 14, пункту 7 частини першої статті 92 Конституції України правовий режим власності та користування землею визначається законами України. Правовий режим власності означає врегулювання нормами закону земельних відносин, порядку та умов поділу земель на категорії, правове визначення форм власності на землю, порядку набуття і здійснення права власності, а також права постійного чи тимчасового землекористування щодо управління землями тощо, реалізацію та позбавлення цього права, функції, компетенцію органів державної влади і місцевого самоврядування.
- Згідно з пунктом 14.1.73 пункту 14.1 статті 14 ПК України землекористувачами є юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності, у тому числі на умовах оренди.
- Земельні ділянки, надані громадянам або юридичним особам у постійне користування, перебувають у власності держави або у власності територіальної громади до переоформлення у встановленому порядку та отримання у власність чи користування.
- Відповідно до частини третьої статті 407 ЦК України право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для сільськогосподарських потреб не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу.
- За змістом пункту «а» частини першої статті 141 ЗК України (у редакції, чинній станом на 06.04.2017) підставою припинення права користування земельною ділянкою є добровільна відмова від права користування земельною ділянкою.





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

## *Чи може фермерське господарство набути право постійного користування земельною ділянкою?*

- Частинами третьою, четвертою статті 142 ЗК України передбачено, що припинення права постійного користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови землекористувача здійснюється за його заявою до власника земельної ділянки. Власник земельної ділянки на підставі заяви землекористувача приймає рішення про припинення права користування земельною ділянкою, про що повідомляє органи державної реєстрації.
- Крім того, право користування земельною ділянкою, що виникло в особи лише на підставі державного акта на право користування земельною ділянкою, без укладення договору про право користування земельною ділянкою із власником землі, припиняється зі смертю особи, якій належало таке право, і не входить до складу спадщини.
- При цьому єдиним належним і допустимим доказом належності спірної земельної ділянки тій чи іншій особі є наявність правовстановлюючого документа.
- Отже, якщо суд установить, що фермерське господарство не надало доказів на підтвердження наявності у нього оформленого права постійного користування спірною земельною ділянкою, натомість належність права постійного користування спірною земельною ділянкою члену такого фермерського господарства підтверджено відповідним державним актом, наведене виключає можливість приналежності земельної ділянки фермерському господарству на титулі постійного користування.
- Крім того, за змістом статті 31 ЗК України, статті 12 Закону України «Про фермерське господарство» землі фермерського господарства можуть складатися із:
  - а) земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі;
  - б) земельних ділянок, що належать громадянам – членам фермерського господарства на праві приватної власності;
  - в) земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди.







ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

## Чи може фермерське господарство набути право постійного користування земельною ділянкою?

- Згідно з частиною другою статті 92 ЗК України права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають: а) підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності; б) громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації; в) релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності; г) публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування»; ґ) заклади освіти незалежно від форми власності; д) співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.
- Отже, згідно з наведеними положеннями земельного законодавства набуття права постійного користування земельною ділянкою фермерськими господарствами (для ведення фермерського господарства) не передбачено.



*Відповідну правову позицію викладено у постановках КГС ВС:  
від 02.08.2019 у справі № 915/823/18  
від 11.06.2019 у справі № 912/3219/17  
від 16.05.2019 у справі № 922/2448/18  
від 24.04.2019 у справі № 922/2103/17  
від 18.03.2019 у справі № 922/3312/17*



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Якою є правова природа відносин з фактичного користування земельною ділянкою без укладення договору оренди, що призводить до недоотримання власником цієї ділянки доходів у виді орендної плати?*

- За змістом пункту 2 частини другої статті 22 ЦК України збитками є доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (упущена вигода).
- Відповідно до частини другої статті 152 ЗК України власник земельної ділянки 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. При цьому згідно з пунктом «д» частини першої статті 156 зазначеного Кодексу власникам землі відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки.
- За змістом наведених положень ЦК України та ЗК України відшкодування шкоди (збитків) є заходом відповідальності, зокрема, за завдану шкоду майну чи за порушення прав власника земельної ділянки.
- Шкода, завдана майну юридичної особи, відшкодовується в повному обсязі особою, яка її завдала (частина перша статті 1166 ЦК України). Підставою для відшкодування є наявність таких елементів складу цивільного правопорушення: шкода; протиправна поведінка її заподіювача; причинний зв'язок між шкодою та протиправною поведінкою заподіювача; вина. За відсутності хоча б одного із цих елементів цивільно-правова відповідальність не настає. Особа, яка завдала шкоду, звільняється від обов'язку її відшкодувати, якщо доведе, що шкоди заподіяно не з її вини (частина друга статті 1166 ЦК України).





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Якою є правова природа відносин з фактичного користування земельною ділянкою без укладення договору оренди, що призводить до недоотримання власником цієї ділянки доходів у виді орендної плати?*

- Відповідно до частин першої та другої статті 1212 ЦК України особа, яка набула майно або зберегла його у себе за рахунок іншої особи (потерпілого) без достатньої правової підстави (безпідставно набуте майно), зобов'язана повернути потерпілому це майно. Особа зобов'язана повернути майно і тоді, коли підстава, на якій воно було набуте, згодом відпала. Положення глави 83 ЦК України застосовуються незалежно від того, чи безпідставне набуття або збереження майна було результатом поведінки набувача майна, потерпілого, інших осіб чи наслідком події.
- Кондикційні зобов'язання виникають за наявності одночасно таких умов: набуття чи збереження майна однією особою (набувачем) за рахунок іншої (потерпілого); набуття чи збереження майна відбулося за відсутності правової підстави або підстава, на якій майно набувалося, згодом відпала.
- При цьому за змістом положень ЦК України для деліктних зобов'язань, які виникають із заподіяння шкоди майну, характерним є, зокрема, зменшення майна потерпілого, а для кондикційних – приріст майна у набувача без достатніх правових підстав. Вина заподіювача шкоди є обов'язковим елементом настання відповідальності у деліктних зобов'язаннях. Натомість для кондикційних зобов'язань вина не має значення, оскільки важливим є сам факт неправомірного набуття (збереження) майна однією особою за рахунок іншої.
- Таким чином, обов'язок набувача повернути потерпілому безпідставно набуте (збережене) майно чи відшкодувати його вартість не є заходом відповідальності, оскільки набувач зобов'язується повернути тільки майно, яке безпідставно набув (зберігав), або вартість цього майна.





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Якою є правова природа відносин з фактичного користування земельною ділянкою без укладення договору оренди, що призводить до недоотримання власником цієї ділянки доходів у виді орендної плати?*

- Перехід прав на земельну ділянку, пов'язаний із переходом права на будинок, будівлю або споруду, регламентується ЗК України. Так, якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача (частина друга статті 120 ЗК України). Набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці, є підставою припинення права користування земельною ділянкою у попереднього землекористувача (пункт «е» частини першої статті 141 цього Кодексу).
- Згідно з частиною першою статті 93 ЗК України право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Землекористувачі також зобов'язані своєчасно сплачувати орендну плату (пункт «в» частини першої статті 96 цього Кодексу).
- Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цього права (стаття 125 ЗК України).
- Зважаючи на зазначене, виникнення права власності на будинок, будівлю, споруду не є підставою для виникнення права оренди земельної ділянки, на якій вони розміщені та яка не була відведена в оренду попередньому власнику. Право оренди земельної ділянки виникає на підставі відповідного договору з моменту державної реєстрації цього права. Проте з огляду на положення частини другої статті 120 ЗК України не вважається правопорушенням відсутність у власника будинку, будівлі, споруди зареєстрованого права оренди на земельну ділянку, яка має іншого власника і на якій розташоване це нерухоме майно.





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

**Якою є правова природа відносин з фактичного користування земельною ділянкою без укладення договору оренди, що призводить до недоотримання власником цієї ділянки доходів у виді орендної плати?**

- Отже, немає підстав для застосування до спірних правовідносин положень чинного законодавства України про відшкодування шкоди (збитків) власникам земельних ділянок, оскільки до моменту оформлення власником об'єкта нерухомого майна права оренди земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, відносини з фактичного користування земельною ділянкою без укладення договору оренди, що призводить до недоотримання власником цієї ділянки доходів у виді орендної плати, є за своїм змістом кондикційними.
- За таких обставин, зважаючи на встановлення факту користування відповідачем земельною ділянкою без достатніх правових підстав, а також безпідставне збереження відповідачем коштів у розмірі орендної плати за користування цією ділянкою, обґрунтованим є висновок про необхідність застосування до спірних правовідносин саме положень статей 1212–1214 ЦК України, оскільки для кондикційних зобов'язань доведення вини особи не має значення, важливим є сам факт неправомірного набуття (збереження) майна однією особою за рахунок іншої.



*Відповідну правову позицію викладено у постановах ВП ВС:*

*від 20.11.2018 у справі № 922/3412/17*

*від 23.05.2018 у справі № 629/4628/16-ц*

*від 13.03.2019 у справі № 320/5877/17*

*у постановах КГС ВС:*

*від 16.04.2019 у справі № 922/744/18*

*від 01.02.2019 у справі № 916/678/18*

*від 12.06.2019 у справі № 922/902/18*

*від 15.01.2019 у справі № 920/1161/17*

*від 19.02.2019 у справі № 908/220/18*

*від 28.01.2019 у справі № 922/3782/17*

*від 13.02.2019 у справі № 922/392/18*



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи можна визнати правомірними дії відповідної сільської/селищної/міської ради, на території якої розташована земельна ділянка, що входить до складу спадщини, стосовно розпорядження такою ділянкою, зокрема передачі її в оренду, за відсутності спадкоємців та укладеного договору на управління спадщиною?*

- За змістом частини п'ятої статті 4 Закону України «Про оренду землі» орендодавцем земельної ділянки, що входить до складу спадщини, у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття після спливу шести місяців з дня відкриття спадщини, є особа, яка управляє спадщиною.
- Відповідно до частини шостої статті 19 цього Закону особа, яка управляє спадщиною, у складі якої є земельна ділянка сільськогосподарського призначення, що не перебуває в оренді, має право передати таку ділянку в оренду на строк до моменту державної реєстрації права власності спадкоємця на таку земельну ділянку або до набрання законної сили рішенням суду про визнання спадщини відумерлою, про що обов'язково зазначається у договорі оренди земельної ділянки.
- Згідно з частиною першою статті 1285 ЦК України, якщо у складі спадщини є майно, яке потребує утримання, догляду, вчинення інших фактичних чи юридичних дій для підтримання його в належному стані, нотаріус, а в населених пунктах, де немає нотаріуса, – відповідний орган місцевого самоврядування, у разі відсутності спадкоємців або виконавця заповіту укладають договір на управління спадщиною з іншою особою. У разі відсутності спадкоємців або виконавця заповіту особою, яка управляє спадщиною, до складу якої входить земельна ділянка, є сільська, селищна, міська рада за місцезнаходженням такої земельної ділянки.
- Отже, відповідна сільська, селищна, міська рада з урахуванням вимог закону автоматично є особою, яка управляє такою спадщиною за місцезнаходженням зазначеної земельної ділянки, без додаткового укладення договору на управління спадщиною.
- При цьому наведені положення також підтверджують, що у такому випадку не має значення, чи розташована земельна ділянка у межах населеного пункту чи за його межами, головне, що на території відповідної ради.



*Відповідну правову позицію викладено у постановвах КГС:  
від 08.11.2018 у справі № 914/2613/17  
від 22.11.2018 у справі № 914/2637/17*



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи має бути задоволено вимогу власника земельної ділянки про стягнення за користування орендарем цією ділянкою без правовстановлюючих документів суми орендної плати як збитків відповідно до статей 22, 1166 ЦК України?*

- За змістом частини другої статті 152 ЗК України власник земельної ділянки 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. При цьому згідно з пунктом «д» частини першої статті 156 ЗК України власникам землі відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки.
- Відповідно до пункту 2 частини другої статті 22 ЦК України збитками є доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (упущена вигода).
- Шкода, завдана майну юридичної особи, відшкодовується в повному обсязі особою, яка її завдала (частина перша статті 1166 ЦК України). Підставою для відшкодування є наявність таких елементів складу цивільного правопорушення, як: шкода; протиправна поведінка її заподіювача; причинний зв'язок між шкодою та протиправною поведінкою заподіювача; вина. За відсутності хоча б одного із цих елементів цивільно-правова відповідальність не настає. Особа, яка завдала шкоду, звільняється від обов'язку її відшкодувати, якщо доведе, що шкоди заподіяно не з її вини (частина друга статті 1166 ЦК України).
- Відповідно до частин першої та другої статті 1212 ЦК України особа, яка набула майно або зберегла його у себе за рахунок іншої особи (потерпілого) без достатньої правової підстави (безпідставно набуте майно), зобов'язана повернути потерпілому це майно. Особа зобов'язана повернути майно і тоді, коли підстава, на якій воно було набуте, згодом відпала. Положення глави 83 ЦК України застосовуються незалежно від того, чи безпідставне набуття або збереження майна було результатом поведінки набувача майна, потерпілого, інших осіб чи наслідком події.





ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи має бути задоволено вимогу власника земельної ділянки про стягнення за користування орендарем цією ділянкою без правовстановлюючих документів суми орендної плати як збитків відповідно до статей 22, 1166 ЦК України?*

- Кондикційні зобов'язання виникають за наявності одночасно таких умов: набуття чи збереження майна однією особою (набувачем) за рахунок іншої (потерпілого); набуття чи збереження майна відбулося за відсутності правової підстави або підстава, на якій майно набувалося, згодом відпала.
- За змістом положень глав 82 і 83 ЦК України для деліктних зобов'язань, які виникають із заподіяння шкоди майну, характерним є, зокрема, зменшення майна потерпілого, а для кондикційних – приріст майна у набувача без достатніх правових підстав. Вина заподіювача шкоди є обов'язковим елементом настання відповідальності в деліктних зобов'язаннях. Натомість для кондикційних зобов'язань вина не має значення, оскільки важливим є сам факт неправомірного набуття (збереження) майна однією особою за рахунок іншої.
- Отже, обов'язок набувача повернути потерпілому безпідставно набуте (збережене) майно чи відшкодувати його вартість не є заходом відповідальності, оскільки набувач зобов'язується повернути тільки майно, яке безпідставно набув (зберіг), або вартість цього майна.
- Зважаючи на положення глави 15, статей 120, 125 ЗК України, з урахуванням положень статті 1212 ЦК України до моменту оформлення власником об'єкта нерухомого майна права на земельну ділянку, на якій розташований цей об'єкт, відносини з фактичного користування земельною ділянкою без оформлення права на цю ділянку (за відсутності укладеного договору оренди тощо), що призводить до недоотримання її власником доходу у виді орендної плати, за змістом є кондикційними.







ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи має бути задоволено вимогу власника земельної ділянки про стягнення за користування орендарем цією ділянкою без правовстановлюючих документів суми орендної плати як збитків відповідно до статей 22, 1166 ЦК України?*

- Господарський суд, з'ясувавши під час розгляду справи, що сторона або інший учасник судового процесу в обґрунтування своїх вимог або заперечень послався не на ті норми, що фактично регулюють спірні правовідносини, самостійно здійснює їх правильну правову кваліфікацію та застосовує для прийняття рішення саме ті норми матеріального і процесуального права, предметом регулювання яких є відповідні правовідносини.
- Отже, саме на суд покладено обов'язок надати правову кваліфікацію відносинам сторін, зважаючи на факти, установлені під час розгляду справи, та визначити, яку правову норму має бути застосовано для вирішення спору.
- Ураховуючи викладене, **ПОМИЛКОВИМ** є висновок про відмову у задоволенні позову про стягнення з орендаря спірної суми коштів за користування ним земельною ділянкою без правовстановлюючих документів як збитків (стаття 1166 ЦК України тощо), тобто лише з підстав неправильної кваліфікації позивачем спірних правовідносин і визначення спірної суми вимог як збитків, а не як безпідставно збережених відповідачем за рахунок власника земельної ділянки коштів, які він мав сплатити у разі користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів, згідно з частиною першою статті 1212 ЦК України.

- Отже, з огляду на відсутність підстав для застосування до спірних правовідносин положень чинного законодавства України про відшкодування шкоди (збитків) власнику земельної ділянки та зважаючи на обрання позивачем неправильного способу захисту порушеного права (обґрунтування заявлених позовних положеннями статей 22, 1166 ЦК України), правомірним та умотивованим є висновок суду про відмову в задоволенні позову про стягнення суми орендної плати за користування орендарем зазначеною земельною ділянкою без правовстановлюючих документів як збитків.



*Відповідну правову позицію викладено у постанові КГС ВС від 07.06.2019 у справі № 924/638/18*

*Відповідну правову позицію викладено у постанові КЦС ВС від 03.06.2019 у справі № 712/3273/18*



ВЕРХОВНИЙ СУД  
КАСАЦІЙНИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД

*Чи має бути задоволено вимогу власника земельної ділянки про стягнення за користування орендарем цією ділянкою без правовстановлюючих документів суми орендної плати як збитків відповідно до статей 22, 1166 ЦК України?*

*(щодо права суду самостійно здійснити кваліфікацію спірних правовідносин)*

- На даний час правова позиція знаходиться на розгляді Великої Палати Верховного Суду.

Справа № 917/1739/17





Верховний  
Суд  
Касаційний  
господарський  
суд

КРУГЛИЙ СТІЛ

*«ЗЕМЕЛЬНІ СПОРИ: АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ ЗАСТОСУВАННЯ  
ЗАКОНОДАВСТВА ТА СУДОВА ПРАКТИКА»*

**ДЯКУЄМО ЗА УВАГУ!**