



—  
Верховний  
Суд

# ДАЙДЖЕСТ судової практики Великої Палати Верховного Суду

у справах зі спорів, що виникають  
із земельних відносин  
(застосування норм матеріального права)

Рішення, внесені до ЄДРСР за  
період з 20.04.2018 по 18.09.2019

## ЗМІСТ

Показчик термінів	3
1. Визначення правового режиму земель	4
2. Застосування способів захисту прав у справах зі спорів, що виникають із земельних відносин	17
2.1. Визнання недійсними і скасування рішень органів державної влади та місцевого самоврядування	17
2.2. Визнання недійсними державних актів на право власності та право користування земельними ділянками	28
2.3. Витребування земельної ділянки	30
2.4. Усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою	36
2.5. Визнання права власності на земельні ділянки	40
2.6. Зміна цільового призначення земельної ділянки	42
2.7. Інші способи захисту прав на земельні ділянки	44
3. Справи зі спорів, що виникають із договорів оренди землі	50
4. Справи зі спорів щодо землеустрою	64
5. Вимоги у справах зі спорів, що виникають із земельних відносин, які не підлягають судовому розгляду	70

## Показчик термінів

акт обстеження земельної ділянки  
акт погодження меж земельних ділянок  
відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам  
грошова оцінка земель  
добросусідство  
договір оренди земельної ділянки  
землі водного фонду  
землі історико-культурного призначення  
землі лісогосподарського призначення  
землі оборони  
землі сільськогосподарського призначення  
землі, які не підлягають приватизації  
кондикційні вимоги, безпідставно набуте майно  
межі земельних ділянок  
об'єкти культурної спадщини  
орендна плата  
прибережна захисна смуга  
приватизація земельної ділянки  
сервітут  
спадкування земельних ділянок  
суміжне землекористування  
цільове призначення земельної ділянки

## 1. Визначення правового режиму земель

1.1. Оскільки відповідно до статей 5, 6 Водного кодексу України землі водного фонду не підлягають передачі у власність, приймаючи рішення щодо розпорядження такими земельними ділянками, органи місцевого самоврядування діють за межами наданих їм повноважень і не відповідно до суспільних, публічних інтересів. Отже, спірні земельні ділянки вибули з власності держави незаконно і підлягають витребуванню на підставі статей 387, 388 Цивільного кодексу України

Задовольняючи позов про визнання незаконним рішення міськради, скасування реєстрації права власності на земельні ділянки та витребування земельних ділянок із чужого незаконного володіння, суд першої інстанції, з висновками якого погодився апеляційний суд, виходив із того, що розробку проекту землеустрою щодо встановлення прибережної захисної смуги було замовлено з метою подальшого отримання на березі р. Стугна земельних ділянок для житлової забудови ОСОБА\_5, ОСОБА\_6, ОСОБА\_8, ОСОБА\_7. Цей проект було розроблено та затверджено міськрадою з порушенням вимог законодавства, що встановлено постановою Київського окружного адміністративного суду від 12 листопада 2014 року у справі № 810/4470/14. У результаті послідовно прийнятих рішень № 602-43-VI та № 619-44-VI порушено водоохоронну зону уздовж р. Стугна, а землі прибережної захисної смуги передано у власність вказаних громадян для будівництва і обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд. Крім того, згідно з положеннями статті 61 ЗК України та статті 89 ВК України землі прибережних захисних смуг віднесені до природоохоронних територій з режимом обмеженої господарської діяльності, у межах яких забороняється розорювання земель, садівництво та городництво тощо. Оскільки відповідно до статей 5, 6 ВК України землі водного фонду не підлягають передачі у власність, міська рада, приймаючи рішення № 619-44-VI, вийшла за межі наданих їй повноважень. Отже, спірні земельні ділянки вибули з власності держави незаконно та підлягають витребуванню на підставі статей 387, 388 ЦК України.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 15 травня 2018 року у справі № 372/2180/15-ц (провадження № 14-76цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75287005>.

1.2. Надання у приватну власність земельних ділянок, які знаходяться у прибережній захисній смузі, без урахування обмежень, зазначених у статті 59 Земельного кодексу України, суперечить нормам статей 83, 84 цього Кодексу. Органам державної влади та місцевого самоврядування при наданні земельної ділянки у приватну власність за відсутності проекту землеустрою зі встановлення прибережної захисної смуги необхідно виходити з нормативних розмірів прибережних захисних смуг, установлених статтею 88 Водного кодексу України, та орієнтовних розмірів і меж водоохоронних зон, що визначаються відповідно до нормативних актів

Існування прибережних захисних смуг визначеної ширини передбачене нормами закону (стаття 60 ЗК України, стаття 88 ВК України). Відтак відсутність проекту землеустрою щодо встановлення прибережної захисної смуги не свідчить про відсутність самої прибережної захисної смуги, оскільки її розміри встановлені законом. Системний аналіз наведених норм законодавства дає підстави для висновку про те, що при наданні земельної ділянки за відсутності проекту землеустрою зі встановлення прибережної захисної смуги необхідно виходити з нормативних розмірів прибережних захисних смуг, установлених статтею 88 ВК України, та орієнтовних розмірів і меж водоохоронних зон, що визначаються відповідно до Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 8 травня 1996 року № 486. Надання у приватну власність земельних ділянок, які знаходяться у прибережній захисній смузі, без урахування обмежень, зазначених у статті 59 ЗК України, суперечить нормам положенням статей 83, 84 цього Кодексу.

За правилами статті 59 ЗК України землі водного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Однак громадяни та юридичні особи за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно одержати у власність лише замкнені природні водойми (загальною площею до 3 га). Натомість землі водного фонду можуть передаватися цим суб'єктам тільки на умовах оренди для визначених законом потреб (частина четверта статті 59 ЗК України). Отже, стосовно землі водного фонду закон забороняє органам місцевого самоврядування та органам виконавчої влади передавати в приватну власність землю відповідного цільового призначення окремо від дозволеного для передачі об'єкта замкненої природної водойми загальною площею до 3 га.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 30 травня 2018 року у справі № 469/1393/16-ц (провадження № 14-71цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74475898>.

1.3. Виходячи з принципу використання земельних ділянок за цільовим призначенням (стаття 96 Земельного кодексу України) на землях історико-культурного призначення забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню. Землі історико-культурного призначення можуть використовуватися в дозвільному порядку відповідно до їх цільового призначення

У березні 2017 року Представництво Американського об'єднання Комітетів для Євреїв Бувшого Радянського Союзу звернулося до Господарського суду Львівської області з позовом до Жидачівської районної ради Львівської області про визнання недійсним пункту 2 рішення Жидачівської районної ради Львівської області від 10 квітня 2003 року № 93 «Про передачу об'єктів у комунальну власність Жидачівської районної ради» в частині прийняття у комунальну власність приміщень гаражів по вул. Загір'я, 2 у м. Жидачів.

Позовні вимоги мотивовані посиланням на такі обставини.

Рішенням від 30 листопада 2007 року № 343 Виконавчого комітету Жидачівської міської ради відмовлено відповідачу в наданні дозволу на оформлення права власності на приміщення гаражів, розміщених на вул. Загір'я, 2 у м. Жидачів.

Земельна ділянка, на якій розташовані вищезгадані гаражі, входить до складу охоронної зони пам'ятки історії та культури, встановленої рішенням від 14 жовтня 1998 року Жидачівської міської ради.

Спірне майно вибуло з володіння держави поза волею власника майна у зв'язку з незаконними діями відповідача.

Відповідно до частини першої статті 150 ЗК України землі історико-культурного призначення відносяться до особливо цінних земель.

Виходячи з принципу використання земельних ділянок за цільовим призначенням (стаття 96 ЗК України) на землях історико-культурного призначення забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню.

Законодавством встановлений дозвільний порядок використання земель історико-культурного призначення.

Кабінет Міністрів України розпорядженням від 20 липня 1998 року № 604-р «Про додаткові заходи щодо збереження місць поховань у населених пунктах України» зобов'язав органи місцевого самоврядування та державної влади взяти на облік місця, де залишилися сліди давніх поховань, організувати їх обстеження та вивчення; провести роботу з вивчення стану закритих кладовищ, у тому числі кладовищ національних меншин; продовжувати здійснювати заходи щодо облаштування цих місць, їх утримання та збереження; не допускати проведення будівельних робіт у місцях, де залишилися сліди давніх поховань, та на території закритих кладовищ.

Відповідно до частини другої статті 14 та статті 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини» об'єкт культурної спадщини, у тому числі і щойно виявлений, до вирішення питання про його занесення до державного реєстру нерухомих пам'яток України підлягає охороні відповідно до вимог цього Закону.

Суди першої та апеляційної інстанцій встановили, що земля, що знаходиться під гаражами, які на підставі оскаржуваного рішення прийнято у комунальну

власність Жидачівської районної ради Львівської області, належить до земель історико-культурного призначення і має спеціальний режим охорони як об'єкт культурної спадщини. Суди не встановили обставин, які б засвідчували існування у відповідача прав на землю під об'єктами, прийнятими в комунальну власність відповідача.

Вищенаведене у сукупності спростовує доводи скаржника про те, що на цей час відповідач на законних підставах добросовісно і безперервно та відкрито користується гаражами й земельною ділянкою.

Приймаючи оспорюване рішення, Жидачівська районна рада Львівської області здійснила розпорядження майном шляхом його прийняття у комунальну власність Жидачівської районної ради Львівської області без встановлених законом підстав, суди дійшли правомірного висновку, що рішення Жидачівської районної ради Львівської області від 10 квітня 2003 року № 93 в частині пункту 2, яким прийнято в комунальну власність приміщення гаражів по вул. Загір'я, 2 у м. Жидачеві, не відповідає законодавству, що регулює відповідні правовідносини щодо підстав і порядку набуття права власності, та про прийняття такого поза межами компетенції, визначеної Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 26 червня 2018 року у справі № 914/582/1 (провадження № 12-121гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75265992>.

1.4. Передання земельної ділянки, віднесеної до територій зелених насаджень загального користування (земельної ділянки зелених зон і зелених насаджень міст), для будівництва й обслуговування житлового будинку без зміни її цільового призначення суперечить приписам Земельного кодексу України, навіть якщо така ділянка за функціональним призначенням лише частково належить до територій зелених насаджень загального користування, тобто до земель рекреаційного призначення

Землі України за основним цільовим призначенням поділяються, зокрема, на землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі рекреаційного призначення (стаття 19 ЗК України у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин).

До земель рекреаційного призначення належать, зокрема, земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст (стаття 51 ЗК України). На землях рекреаційного призначення забороняється діяльність, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан цих земель (частина друга статті 52 ЗК України у зазначеній редакції).

Отже, передання земельної ділянки, віднесеної до територій зелених насаджень загального користування (земельної ділянки зелених зон і зелених насаджень міст), для будівництва й обслуговування житлового будинку без зміни її цільового

призначення суперечить приписам ЗК України, навіть якщо така ділянка за функціональним призначенням лише частково (як встановив Апеляційний суд міста Києва в ухвалі від 10 грудня 2015 року) належить до територій зелених насаджень загального користування, тобто до земель рекреаційного призначення.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 12 грудня 2018 року у справі № 761/31121/14-ц (провадження № 14-218цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/79365520>.

**1.5. Право держави на земельні ділянки лісового фонду України як об'єкти підвищеного захисту зі спеціальним режимом використання та спеціальною процедурою надання є доведеним, якщо встановлено, що Кабінет Міністрів України не вчиняв жодних дій щодо розпорядження спірними земельними ділянками**

За нормами статті 8 ЛК України у державній власності перебувають усі ліси України, крім лісів, що перебувають у комунальній або приватній власності. Право державної власності на ліси набувається і реалізується державою в особі Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій відповідно до закону.

Статтею 13 ЗК України передбачено, що саме до повноважень Кабінету Міністрів України в галузі земельних відносин належить розпорядження землями державної власності в межах, визначених цим Кодексом.

Відповідно до статті 84 ЗК України в державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності.

До земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать, зокрема, землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом (пункт «г» частини четвертої статті 84 ЗК України).

Громадянам та юридичним особам за рішенням органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади можуть безоплатно або за плату передаватись у власність замкнені земельні ділянки лісогосподарського призначення загальною площею до 5 га у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств. Громадяни та юридичні особи в установленому порядку можуть набувати у власність земельні ділянки деградованих і малопродуктивних угідь для заліснення (стаття 56 ЗК України).

Земельні ділянки лісогосподарського призначення за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються в постійне користування спеціалізованим державним або комунальним лісогосподарським підприємствам, іншим державним і комунальним підприємствам, установам та організаціям, у яких створено спеціалізовані підрозділи, для ведення лісового господарства (стаття 57 ЗК України, частина перша статті 17 ЛК України).

Згідно зі статтею 21 Закону України «Про місцеві державні адміністрації», статтею 31 ЛК України (у редакції, яка була чинною на час виникнення спірних правовідносин) до повноважень державних адміністрацій у сфері лісових відносин



належать, у тому числі, передача у власність, надання в постійне користування для нелісогосподарських потреб земельних лісових ділянок площею до 1 га, що перебувають у державній власності, на відповідній території, а також у межах міст республіканського (Автономної Республіки Крим) й обласного значення та припинення права користування ними.

Передача у власність, надання в постійне користування для нелісогосподарських потреб земельних лісових ділянок площею більше як 1 га, що перебувають у державній власності, належать до повноважень Кабінету Міністрів України у сфері лісових відносин (стаття 27 ЛК України у редакції, яка була чинною на час виникнення спірних правовідносин).

Стаття 57 ЛК України визначає вимоги щодо порядку та умов зміни цільового призначення земельних лісових ділянок з метою їх використання в цілях, не пов'язаних з веденням лісового господарства.

Відповідно до частини дев'ятої статті 149 ЗК України (у редакції, яка була чинною на час виникнення спірних правовідносин) Кабінет Міністрів України вилучає земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні – ріллю, багаторічні насадження для несільськогосподарських потреб, ліси – площею понад 1 га для нелісогосподарських потреб, а також земельні ділянки природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення, крім випадків, визначених частинами п'ятою – восьмою цієї статті, та у випадках, установлених статтею 150 цього Кодексу.

Місцевий суд, з висновками якого погодився суд апеляційної інстанції, з'ясувавши, що ліси та землі лісового фонду України є об'єктами підвищеного захисту зі спеціальним режимом використання та спеціальною процедурою надання, при цьому в даному випадку жодних дій щодо розпорядження зазначеною земельною ділянкою Кабінет Міністрів України не вчиняв, дійшов обґрунтованого висновку про доведеність прокурором права держави на спірну земельну ділянку, у зв'язку із чим правильно визнав незаконним та скасував рішення Сільради від 16 жовтня 2009 року у частині затвердження проекту із землеустрою щодо відведення ОСОБА\_4 земельної ділянки площею 1,6 га для ведення особистого селянського господарства в с. Воронівці Кагарлицького району Київської області та передачі її у власність.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 30 травня 2018 року у справі № 368/1158/16-ц (провадження № 14-140цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74506124>.

1.6. Право постійного користування землями державної власності, що належить науково-дослідній установі, зберігається в процесі реорганізації установи шляхом правонаступництва, якщо суди не встановили обставин вилучення земельної ділянки або припинення права постійного користування нею, здійсненого відповідно до вимог законодавства

У травні 2017 року Вінницький національний аграрний університет (далі – Університет) звернувся до Господарського суду Вінницької області з позовом до Агрономічної сільської ради Вінницького району Вінницької області (далі – Сільрада) про визнання недійсними пунктів 1, 3 рішення відповідача від 2 грудня 2016 року № 195 «Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації частини земель, які включені в межі населеного пункту села Агрономічного Вінницького району Вінницької області», якими визнано комунальною власністю територіальної громади с. Агрономічного землі, включені в межі цього населеного пункту рішенням Вінницької районної ради Вінницької області від 29 січня 2016 року № 1 (крім земель приватної власності та земельних ділянок державної власності, що не можуть передаватися у комунальну власність), а також визнано таким, що втратив чинність, державний акт на право постійного користування землею серії І-ВН № 001263, виданий Вінницькій обласній державній сільськогосподарській дослідній станції на підставі рішення Сільради від 5 квітня 1996 року та зареєстрований у Книзі записів державних актів на право постійного користування землею за № 2.

Як установили суди попередніх інстанцій, Вінницьку державну сільськогосподарську дослідну станцію створено на підставі постанови ЦК КПРС і Ради Міністрів СРСР від 14 лютого 1956 року.

На підставі рішення Агрономічної сільської ради народних депутатів Вінницького району Вінницької області від 5 квітня 1996 року Вінницькій державній сільськогосподарській дослідній станції (далі – Станція) видано державний акт серії І-ВН № 001263 на право постійного користування землею площею 1229,6 га, зареєстрований у Книзі записів державних актів на право постійного користування землею за номером 2. Суди першої та апеляційної інстанцій встановили, що УААН наказом від 29 листопада 2002 року № 95 зобов'язала керівників науково-дослідних установ провести зміни в організації наукової та виробничої діяльності наукових установ та їх дослідних господарств, реорганізувавши наукові установи шляхом виділення дослідних господарств, у тому числі зі складу Станції виділено юридичну особу – дослідне господарство Станції (перейменоване надалі в Державне підприємство «Дослідне господарство Вінницької державної сільськогосподарської дослідної станції Української академії аграрних наук»), яке є правонаступником майна, майнових прав і зобов'язань Станції в частині майна, належного її структурному підрозділу – відповідному дослідному господарству «Нива».

7 вересня 2010 року Національна академія аграрних наук України (далі – НААН України) наказом № 69 «Про найменування установ, підприємств та організацій НААН України» назву Станції змінила на «Вінницька державна сільськогосподарська

дослідна станція Інституту кормів Національної академії аграрних наук України», а наказом від 24 травня 2011 року № 107 (з урахуванням наказу цієї установи від 11 липня 2011 року) – реорганізувала її в Державне підприємство «Науковий інноваційно-технологічний центр Інституту кормів та сільського господарства Поділля Національної академії аграрних наук України», а також зобов'язала здійснити інвентаризацію та оцінку землі, майна та інших її майнових цінностей з метою передачі їх цьому підприємству.

У свою чергу 25 січня 2012 року Кабінет Міністрів України постановою № 61 передав ДП «Дослідне господарство Вінницької державної сільськогосподарської дослідної станції Інституту кормів Національної академії аграрних наук України» до сфери управління Міністерства аграрної політики та продовольства України, а наказами цього Міністерства від 28 січня 2012 року № 94 і від 8 серпня 2012 року № 492 його відповідно перейменовано на Державне підприємство «Агрономічне» та реорганізовано шляхом приєднання до Університету як структурного підрозділу без права юридичної особи.

За таких обставин суди першої та апеляційної інстанцій указали, що матеріали справи не містять доказів наявності в позивача прав на землю за державним актом серії І-ВН № 001263, тому відсутні й підстави для задоволення його позовних вимог у відповідній частині.

Однак суди попередніх інстанцій не з'ясували, чи було припинено право постійного користування на спірну земельну ділянку площею 1229,6 га у Станції та її правонаступників внаслідок їх реорганізацій, не встановили обсягу майнових прав, які перейшли від Станції до ДП «Дослідне господарство Вінницької державної сільськогосподарської дослідної станції Інституту кормів Національної академії аграрних наук України» (перейменоване надалі в ДП «Агрономічне» та приєднане до Університету як структурний підрозділ без права юридичної особи), зокрема й стосовно зазначеної земельної ділянки, та належним чином не дослідили відповідних актів приймання-передачі цілісних майнових комплексів та земельних ділянок цих юридичних осіб, складені внаслідок проведення вказаних реорганізацій.

Згідно з частинами першою, третьою статті 5 Закону України «Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу» об'єкти майнового комплексу НАН України та галузевих академій наук використовуються відповідно до законодавства України, а також Статуту НАН України та статутів галузевих академій наук, а також статутів організацій, що віднесені до їх відання. Вилучення земельних ділянок НАН України та галузевих академій наук може здійснюватися лише за згодою Президії НАН України та президій галузевих академій наук відповідно до ЗК України.

Незважаючи на наведені правові приписи, суди першої та апеляційної інстанцій не з'ясували, чи погоджувався перехід майнових прав від Станції до її правонаступників внаслідок їх реорганізацій із Національної академії аграрних наук України, у підпорядкуванні якої були ці установи, не дослідили, чи припинялося право постійного користування та чи вилучалася спірна земельна ділянка в приєданого до Університету ДП «Агрономічне», не проаналізували повноважень

Сільради з визнання державного акта серії І-ВН № 001263 на право постійного користування землею площею 1229,6 га, зареєстрованого у Книзі записів державних актів на право постійного користування землею за номером 2, таким, що втратив чинність.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 26 червня 2018 року у справі № 902/517/17 (провадження № 12-78гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75241913>.

1.7. Вилучення земельної ділянки, на якій розташоване майно вищого навчального закладу, здійснюється за згодою Міністерства освіти і науки України, яке за дорученням і в межах, установлених Кабінетом Міністрів України, реалізує права й обов'язки уповноваженого органу стосовно заснованих державою вищих навчальних закладів

За змістом частини другої статті 149 ЗК України вилучення земельних ділянок провадиться за згодою землекористувачів на підставі рішень Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій, сільських, селищних, міських рад відповідно до їх повноважень.

Суди встановили, що передана Херсонському державному педагогічному інституту ім. Н. К. Крупської в постійне користування земельна ділянка під розміщення СОТ «Буревісник» належить до державної власності, перебуває у сфері управління Міністерства освіти і науки України та була закріплена за вищим навчальним закладом на праві оперативного управління, отже, будь-які дії з розпорядження вказаною земельною ділянкою мали вчинятися лише за згодою Міністерства освіти і науки України.

З огляду на викладене уповноважений розпорядник землі при вилученні земельної ділянки, на якій було розташоване майно навчального закладу, мав отримати згоду Міністерства освіти і науки України та Херсонського державного університету, а не Кабінету Міністрів України, оскільки останній не є землекористувачем земель рекреаційного призначення, закріплених за вказаним державним навчальним закладом.

Отже, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що саме Міністерство освіти і науки України здійснює контроль та управління спірною земельною ділянкою від імені держави і саме прав цього міністерства стосується рішення Лазурненської селищної ради від 20 травня 2015 року № 820, оскільки воно є центральним органом виконавчої влади, на який покладено функцію здійснення державної політики в галузі освіти і науки. Тому прокурор має право звернутися з позовом про визнання недійсним спірного рішення в інтересах Міністерства освіти і науки України та Херсонського державного університету.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 30 травня 2018 року у справі № 923/466/17 (провадження № 12-89гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74506122>.

1.8. Велика Палата Верховного Суду відступила від правового висновку Верховного Суду України щодо застосування підпункту «б» пункту 15 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України у редакції, що була чинною до 1 січня 2019 року, стосовно можливості обміну земельних ділянок сільськогосподарського призначення лише за схемою «пай на пай», зазначивши, що встановлена пунктом 15 розділу X «Перехідні положення» ЗК України заборона відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення у редакції, чинній до 1 січня 2019 року, передбачала винятки, одним з яких була можливість обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону, а не земельної частки (паю) на іншу земельну частку (пай)

Відповідно до висновку Верховного Суду України, сформульованого у постанові від 12 жовтня 2016 року у справі № 6-464цс16, обмінюватися за схемою «пай на пай» земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть лише у випадку, передбаченому статтею 14 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», тоді як у вказаній справі за умовами договору міни власники земельних ділянок передали у власність один одному належні їм ділянки, які не є земельними частками (паями) та складовими єдиного масиву.

За договором міни відповідачі обмінялися сформованими земельними ділянками з цільовим призначенням для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Обидві земельні ділянки призначені для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. За договором міни ОСОБА\_1 отримала грошову доплату в сумі 229 813,68 грн. Правовідносини, які виникли між відповідачами на підставі договору міни, не суперечать пункту 15 розділу X «Перехідні положення» ЗК України у редакції, чинній на час укладення договору міни, а приписи статті 14 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» до спірних правовідносин не застосовуються. Заборона відчуження, встановлена пунктом 15 розділу X «Перехідні положення» ЗК України у редакції, чинній на час укладення договору міни, і яка діяла до 1 січня 2019 року, передбачає винятки, а саме: можливість вилучення (викупу) земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності для суспільних потреб; можливість передання земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв) у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб; можливість зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок з метою їх надання інвесторам учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами. Суд апеляційної інстанції відхилив довід апеляційної скарги про неврахування судом першої інстанції висновку, викладеного у постанові Верховного Суду України

від 5 листопада 2014 року у справі № 6-172цс14, від 11 лютого 2015 року у справі № 6-5цс15, від 12 жовтня 2016 року у справі № 6-464цс16 щодо можливості обміну земельних ділянок сільськогосподарського призначення лише за схемою «пай на пай» у випадку, передбаченому статтею 14 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», оскільки вказаний висновок був сформульований до ухвалення рішення ЄСПЛ у справі «Зеленчук і Цицюра проти України». Суд першої інстанції, застосувавши висновки з рішення ЄСПЛ, вказав, що втручання держави у право особи на мирне володіння майном (розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення) не є виправданим, а держава з часу введення в дію відповідної заборони не змогла забезпечити протягом багатьох років належного механізму реалізації права власності на землі сільськогосподарського призначення.

Велика Палата Верховного Суду погоджується з висновком суду першої інстанції про те, що держава з часу введення в дію заборони відчуження не змогла забезпечити протягом багатьох років належного механізму реалізації права власності на землі сільськогосподарського призначення. Проте з огляду на зміст рішення ЄСПЛ обґрунтованим є також довід касаційної скарги про те, що це рішення ЄСПЛ не може трактуватися як спеціальний дозвіл на вільний обіг, зокрема обмін, земельних ділянок сільськогосподарського призначення безвідносно до приписів нормативних актів України.

Велика Палата Верховного Суду звертає увагу на те, що Верховний Суд України застосував звужувальне тлумачення підпункту «б» пункту 15 розділу X «Перехідні положення» ЗК України у редакції, чинній на час укладення договору міни, щодо можливості обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону, оскільки на підставі статей 5 і 14 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» встановив, що такий обмін може відбутися за схемою «пай на пай». Суди встановили, що ОСОБА\_1 обміняла свою більшу за розміром земельну ділянку з цільовим призначенням для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на меншу за розміром земельну ділянку такого ж призначення, належну ТзОВ «Агрофірма «Каравай», за що отримала грошову доплату у сумі 229 813,68 грн. Вказане не суперечить частині третій статті 715 ЦК України щодо можливості встановлення доплати у договорі міни.

Отже, необґрунтованим є довід касаційної скарги про те, що оскільки у договорі міни відповідачі включили умову про доплату, цей договір укладений не для обміну земельними ділянками сільськогосподарського призначення, а для того, щоби приховати реальний договір їх купівлі-продажу. Крім того, договір міни є різновидом договору купівлі-продажу (§ 6 «Міна» розміщений у главі 54 «Купівля-продаж» ЦК України); сторонами договору міни, як і сторонами договору купівлі-продажу, є продавець і покупець (стаття 655, частина друга статті 715 ЦК України). Тому укладення договору міни з доплатою, як у цій справі, не приховує укладення договору купівлі-продажу.

Суди у цій справі, дійшовши правильних висновків щодо суті спору, помилково в основу своїх рішень поклали лише факт встановлення у рішенні ЄСПЛ порушення Україною статті 1 Першого протоколу до Конвенції безвідносно до обставин справи та неправильно вважали, що Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» регулює виключно обмін розподілених і визначених у натурі земельних ділянок, які ще не зареєстровані за власниками земельних часток (паїв). Частина перша статті 14 цього Закону визначає один з випадків можливого обміну земельними ділянками, що використовуються їхніми власниками для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а не регулює обмін земельними частками (паями), права на які підтверджені сертифікатом, і розподіленими та визначеними у натурі земельними ділянками, які ще не зареєстровані за власниками земельних часток (паїв).

Велика Палата Верховного Суду погоджується з висновками судів попередніх інстанцій про те, що договір міни відповідає приписам статей 203 і 715 ЦК України та не суперечить підпункту «б» пункту 15 розділу X «Перехідні положення» ЗК України у редакції, чинній на час укладення договору міни.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 15 травня 2019 року у справі № 227/1506/18 (провадження №14-66цс19) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/82568415>.

**1.9. Інвентаризація земель оборони органами місцевого самоврядування без дотримання встановленого Законом України «Про використання земель оборони» порядку передачі вказаних земель таким органам порушує право державної власності та охоронювані законом права структурних одиниць Збройних Сил України на користування ними**

Статтею 4 Закону України «Про використання земель оборони» визначено вичерпний перелік видів використання земель оборони в господарських цілях. При цьому відчуження земельних ділянок, віднесених до земель оборони, може відбуватися виключно в порядку, передбаченому вказаним Законом. Тобто відповідач наділений правом проводити інвентаризацію земель оборони лише у випадку передачі вказаних земель відповідачу відповідно до порядку, встановленого чинним законодавством.

Згідно з пунктом 5.14 Положення про організацію квартирно-експлуатаційного забезпечення Збройних Сил України, затвердженого наказом Міністерства оборони України від 3 липня 2013 року № 448, фонди військових містечок та земельні ділянки, обліковуються у КЕВ.

Виконавчим комітетом Міськради позивачу видані державні акти на право постійного користування серії Б № 041671, 041646 від 1980 та 1979 років, згідно з якими позивачу належать земельні ділянки, які охоплюють військові містечка № 9, 22 в межах м. Старокостянтинів.

Зміна цільового призначення земельних ділянок державної або комунальної власності провадиться Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та передачу цих ділянок у власність або надання у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу (частина друга статті 20 ЗК України).

Як встановлено судами попередніх інстанцій, з акта обстеження земельної ділянки від 18 жовтня 2017 року, який складений відповідачем і передував оспорюваному рішенню, вбачається невикористання позивачем земель оборони, тому Міськрада рекомендувала провести їх інвентаризацію відповідно до статті 35 Закону України «Про землеустрій».

Істотною передумовою для припинення права постійного користування землями оборони, закріпленими за структурними одиницями Збройних Сил України, та подальшої передачі їх у власність або користування третім особами є отримання згоди на це МО України, яка в цьому випадку відсутня.

Натомість відповідач, за відсутності дотримання встановленого законодавством порядку визначив характер земельних ділянок як землі житлової забудови. При цьому внесені відповідачем в оспорювані рішення подальші зміни не прийняті судами попередніх інстанцій до уваги з огляду на ту обставину, що при вирішенні спору про визнання незаконними та скасування рішень відповідача господарський суд повинен виходити з оцінки дій органу місцевого самоврядування, вчинених останнім на момент прийняття оскаржуваних рішень. Тому проведення інвентаризації землі при наявній у відповідача інформації про належність її до земель оборони свідчить про протиправність оскаржуваних рішень. Позивач не може бути позбавлений законного права користування земельною ділянкою на тій підставі, що земельна ділянка не використовується або використовується нераціонально з огляду на її правовий статус.

Враховуючи правовий режим спірних земельних ділянок оборонного значення, оскаржуване рішення порушує охоронювані законом права позивача на користування ними та спрямоване на подальше вилучення і передачу у власність іншим особам.

З урахуванням цього правильним є висновок судів попередніх інстанцій про наявність підстав для задоволення позову, який заперечується скаргником лише з підстав порушення правил юрисдикції, оскільки вважає, що цей спір підлягав вирішенню в порядку адміністративного судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 11 вересня 2019 року у справі № 924/174/18 (провадження № 12-82гс19) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84275099>.



## 2. Застосування способів захисту прав у справах зі спорів, що виникають із земельних відносин

### 2.1. Визнання недійсними і скасування рішень органів державної влади та місцевого самоврядування

#### 2.1.1. Визнання недійсним і скасування рішення органу місцевого самоврядування є належним самостійним способом захисту порушеного права державної власності, якщо це має наслідком поновлення порушеного права

Велика Палата Верховного Суду відступила від правового висновку про те, що в разі прийняття органом місцевого самоврядування (як суб'єктом владних повноважень) ненормативного акта, який застосовується одноразово, після реалізації вичерпує свою дію фактом його виконання і з прийняттям якого виникають правовідносини, пов'язані з реалізацією певних суб'єктивних прав та охоронюваних законом інтересів (зокрема, рішення про передачу земельних ділянок у власність, укладення договору оренди), позов, предметом якого є спірне рішення органу місцевого самоврядування, не повинен розглядатися, оскільки обраний позивачем спосіб захисту порушених прав не забезпечує їх реального захисту, та дійшла висновку про те, що розгляд позову про визнання спірного рішення ради недійсним без заявлення вимоги про визнання недійсними правовстановлюючих документів, виданих на підставі зазначеного рішення щодо права користування земельною ділянкою, вплине на законність таких документів та відновить порушені права для користувачів спірної земельної ділянки.

Велика Палата Верховного Суду вважає необґрунтованими висновки суду апеляційної інстанції про необхідність пред'явлення позову прокурором, де були б об'єднані вимоги про визнання протиправними та скасування рішення Лазурненської селищної ради від 20 травня 2015 року № 820 «Про вчинення дій на виконання суду» та вимоги про скасування правовстановлюючих документів, виданих на підставі цього рішення, яке селищна рада прийняла з перевищенням повноважень. Відновленням становища, яке існувало до порушення, є також визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування. На підставі оскаржуваного рішення селищної ради було здійснено державну реєстрацію права власності на спірну земельну ділянку, отже, вимоги про визнання оспорюваного рішення недійсним як окремий спосіб захисту поновлення порушених прав можуть бути предметом розгляду в господарських судах.

Ураховуючи викладене вище, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку про те, що розгляд позову про визнання спірного рішення ради недійсним без заявлення вимоги про визнання недійсними правовстановлюючих документів, виданих на підставі зазначеного рішення щодо права користування земельною ділянкою, вплине на законність таких документів та відновить порушені права для користувачів спірної земельної ділянки. Натомість Верховний Суд України у постанові від 11 листопада 2014 року у справі № 21-405а14, яку прийнято

за подібних правовідносин, зробив правовий висновок про те, що в разі прийняття органом місцевого самоврядування (як суб'єктом владних повноважень) ненормативного акта, який застосовується одноразово, після реалізації вичерпує свою дію фактом його виконання і з прийняттям якого виникають правовідносини, пов'язані з реалізацією певних суб'єктивних прав та охоронюваних законом інтересів (зокрема, рішення про передачу земельних ділянок у власність, укладення договору оренди), позов, предметом якого є спірне рішення органу місцевого самоврядування, не повинен розглядатися, оскільки обраний позивачем спосіб захисту порушених прав не забезпечує їх реального захисту. Скасовуючи рішення суду першої інстанції, апеляційний господарський суд послався на цей висновок Верховного Суду України. Однак відповідно до норм чинного законодавства викладений у заявленому позові спосіб захисту порушеного права відновить становище, яке існувало до порушення.

Велика Палата Верховного Суду відступає від висновку щодо застосування норми права в подібних правовідносинах, викладеного в раніше ухваленій постанові Верховного Суду України від 11 листопада 2014 року у справі № 21-405а14.

Особа, законний інтерес або право якої порушено, може скористатися способом захисту, який прямо передбачено нормою матеріального права. На таку особу (позивача) не можна покласти обов'язку об'єднання вимог про визнання протиправним і скасування рішення органу місцевого самоврядування та вимог про скасування правостановлюючих документів на земельну ділянку, укладених (виданих) на підставі такого рішення.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 30 травня 2018 року у справі № 923/466/17 (провадження № 12-89гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74506122>.

2.1.2. Визнання судом недійсним і скасування рішення органу місцевого самоврядування (сільської ради) про вилучення земельної ділянки з державного лісового фонду та зміну її цільового призначення має наслідком недійсність наступних рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, договорів, інших правочинів щодо спірного майна і документів, що посвідчують відповідне право

Суд першої інстанції встановив, що відповідно до постанови Дніпропетровського апеляційного господарського суду від 13 листопада 2013 року у справі № 20/5005/9915/2012, яка набрала законної сили, земельні ділянки НОМЕР\_3 та НОМЕР\_4 кварталу ДП «Новомосковське лісове господарство» є власністю держави, тоді як Піщанська сільська рада на підставі рішень від 29 грудня 2007 року незаконно вилучила ці земельні ділянки із земель лісового фонду, ввела їх у межі с. Піщанки та змінила цільове призначення на землі житлової та громадської забудови. Зазначеною постановою Дніпропетровський апеляційний господарський суд визнав недійсними та скасував вказані рішення Піщанської сільської ради, оскільки держава в особі уповноваженого органу як власник відповідних земельних

ділянок рішення про їх відчуження Піщанській сільській раді не приймала, а остання, вилучивши земельні ділянки з державного лісового фонду та змінивши їх цільове призначення, перевищила свої повноваження.

Суди також вказали, що з цих земельних ділянок Піщанська сільська рада на підставі оскарженого рішення передала у власність громадян 133 земельні ділянки, зокрема і ОСОБА\_3 згідно з пунктом 32 зазначеного рішення.

З огляду на те, що необхідною передумовою виникнення права власності на земельну ділянку за певних обставин має бути рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, які діють від імені власника, про передання у власність земельної ділянки (див. висновок Верховного Суду України, викладений у постанові від 31 жовтня 2012 року у справі № 6-53цс12), відсутність у справі № 183/1617/16 такого рішення з боку держави як власника земельних ділянок НОМЕР\_3 та НОМЕР\_4 кварталу ДП «Новомосковське лісове господарство», включно із земельною ділянкою, наданою згідно з пунктом 32 оскарженого рішення ОСОБА\_3 (квартал 75 виділ 2), свідчить про відсутність рішення уповноваженого органу виконавчої влади, на підставі якого територіальна громада с. Піщанки набула право власності на земельні ділянки НОМЕР\_3 і НОМЕР\_4 кварталу ДП «Новомосковське лісове господарство». Отже, оскаржене рішення не є первинною підставою вибуття земельних ділянок з власності держави в особі Дніпропетровської ОДА.

Велика Палата Верховного Суду вже звертала увагу на те, що право чи інтерес мають бути захищені судом у належний спосіб, який є ефективним (пункт 57 постанови від 5 червня 2018 року у справі № 338/180/17).

Відповідно до висновку Верховного Суду України, викладеного у постанові від 17 грудня 2014 року у справі № 6-140цс14, захист порушених прав особи, що вважає себе власником майна, яке було неодноразово відчужене, можливий шляхом пред'явлення в'индикаційного позову до останнього набувача цього майна з підстав, передбачених статтями 387 та 388 ЦК України.

Велика Палата Верховного Суду погоджується з цим висновком Верховного Суду України, оскільки задоволення вимоги про витребування майна з незаконного володіння особи, за якою воно зареєстроване на праві власності, відповідає речово-правовому характеру в'индикаційного позову та призводить до ефективного захисту прав власника. У тих випадках, коли має бути застосована вимога про витребування майна з чужого незаконного володіння, вимога власника про визнання права власності чи інші його вимоги, спрямовані на уникнення застосування приписів статей 387 і 388 ЦК України, є неефективними.

Велика Палата Верховного Суду вважає, що власник з дотриманням вимог статей 387 і 388 ЦК України може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння останнього набувача (близький за змістом підхід сформулював Верховний Суд України у висновку, викладеному у постанові від 17 грудня 2014 року у справі № 6-140цс14). Для такого витребування оспорювання наступних рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, договорів, інших правочинів щодо спірного майна і документів,

що посвідчують відповідне право, не є ефективним способом захисту права власника.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 року у справі № 183/1617/16 (провадження № 14-208цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81574015>.

Аналогічна правова позиція висловлена в постанові Великої Палати Верховного Суду від 1 жовтня 2019 року у справі № 911/2034/16 (провадження № 12-303гс18), з якою можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84726145>.

2.1.3. Визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування про набуття права комунальної власності на нерухоме майно (гаражі), що знаходиться на землях історико-культурного призначення, за позовом, пред'явленим громадською організацією в межах її статутної діяльності, є належним способом захисту охоронюваного законом інтересу

Охоронюваний законом інтерес стосується: 1) права на розвиток етнічної, культурної, мовної та релігійної самобутності позивача як національної меншини України (стаття 11 Конституції України); 2) права на збереження історичних пам'яток та інших об'єктів, що становлять культурну цінність (стаття 54 Конституції України); 3) права на розвиток національних культурних традицій, відзначення національних свят, сповідування своєї релігії (стаття 6 Закону України «Про національні меншини в Україні»); 4) права на збереження життєвого середовища у місцях їх історичного й сучасного розселення (стаття 10 Закону України «Про національні меншини в Україні»).

Велика Палата Верховного Суду зазначає, що інтерес до прагнення користування конкретним матеріальним та нематеріальним благом зумовлений загальним змістом об'єктивного і прямо не опосередкованого у суб'єктивному праві простого легітимного дозволу на розвиток етнічної, культурної, мовної та релігійної самобутності як національної меншини України, збереження історичних пам'яток та інших об'єктів, що становлять культурну цінність, розвиток національних культурних традицій, відзначення національних свят, сповідування своєї релігії, збереження життєвого середовища в місцях їх історичного й сучасного розселення з метою задоволення індивідуальних та колективних потреб.

Ураховуючи те, що спірні приміщення гаражів розміщені на території іудейського давнього кладовища в м. Жидачеві, інтерес позивача до згаданих об'єктів цілком відповідає поняттю «охоронюваний законом інтерес», тлумачення якому надано в Рішенні Конституційного Суду України від 1 грудня 2004 року № 18-рп/2004, та підлягає захисту в порядку та спосіб, визначені статтею 152 ЗК України, статтею 16 ЦК України.

Отже, позивач має право на звернення із позовом у цій справі, а обраний позивачем спосіб захисту охоронюваного законом інтересу не суперечить вимогам чинного законодавства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 26 червня 2018 року у справі № 914/582/17 (провадження № 12-121гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75265992>.

2.1.4. Скасування органом місцевого самоврядування свого попереднього рішення у зв'язку зі змінами в законодавстві, що унеможливають його виконання, є правомірним, якщо таке скасування не має наслідком порушення суб'єктивних прав та інтересів, що пов'язується із сукупністю умов, зокрема з відсутністю факту виконання рішення, що скасовується; відсутністю факту виникнення правовідносин, пов'язаних з реалізацією певних суб'єктивних прав та охоронюваних законом інтересів, або ж відсутністю заперечень суб'єктів правовідносин щодо їх зміни чи припинення у разі виникнення таких правовідносин

Предметом спору у справі, що розглядається, є правомірність прийняття органом місцевого самоврядування рішення про скасування свого попереднього рішення.

Вищий адміністративний суд України постановою від 29 листопада 2016 року, скасовуючи рішення судів попередніх інстанцій і приймаючи нове рішення про відмову у задоволенні позову, керувався тим, що після прийняття Одеською міською радою рішення № 2405-XXIII набрали чинності положення ЗК України 2001 року, які не передбачали можливості набуття підприємством, установою та організацією, що належать до приватної власності, земельної ділянки на праві постійного користування, що відповідно до пункту 1 розділу X «Перехідні положення» ЗК України 2001 року унеможливує виконання рішення № 2405-XXIII. За вказаних обставин, ураховуючи те, що з набранням чинності ЗК України 2001 року рішення № 2405-XXIII не породжувало, зокрема для позивача, будь-яких суб'єктивних прав чи охоронюваних законом інтересів, касаційний суд вказав на помилковість позиції судів попередніх інстанцій щодо виникнення на підставі цього рішення будь-яких правовідносин, пов'язаних із реалізацією таких суб'єктивних прав та інтересів, у тому числі з мотивів замовлення ТОВ «Водолій» будь-якої землевпорядної документації або прийняття рішень про вилучення чи надання вказаної земельної ділянки. Також касаційний суд не погодився із позицією судів попередніх інстанцій щодо неможливості скасування Одеською міською радою рішення № 2405-XXIII з тих мотивів, що після його прийняття частину земельної ділянки було вилучено у ТОВ «Водолій» та передано у власність фізичним особам, оскільки чинність рішення про надання юридичній особі в постійне користування земельної ділянки у цих правовідносинах не є необхідною умовою для наступної передачі земельної ділянки у власність фізичних осіб.

Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що існує неоднакове застосування судом касаційної інстанції положень Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», що спричинило ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах, а тому наявні підстави для задоволення цих заяв.

Вирішуючи питання про усунення розбіжностей у застосуванні судом касаційної інстанції зазначених норм матеріального права, Велика Палата Верховного Суду виходить із такого.

Ненормативні правові акти місцевого самоврядування є актами одноразового застосування, вони вичерпують свою дію фактом їх виконання, а тому не можуть бути скасовані чи змінені органом місцевого самоврядування після їх виконання.

Ураховуючи, що рішення № 2405-XXIII є ненормативним правовим актом одноразового застосування, яке вичерпало свою дію фактом його виконання, а саме було розроблено технічну документацію щодо складення державного акта на право постійного користування земельною ділянкою та встановлено межі земельної ділянки в натурі (позивач розпочав реалізовувати своє право), а також те, що на реалізацію вказаного рішення в подальшому на підставі рішення № 3052-XXIII з користування ТОВ «Водолій» було вилучено частину земельної ділянки загальною площею 0,7820 га, яку передано у власність громадянам ОСОБА\_3, ОСОБА\_6, ОСОБА\_7, ОСОБА\_8, ОСОБА\_9, ОСОБА\_10, ОСОБА\_11, ОСОБА\_12, ОСОБА\_15, ОСОБА\_9, і ці громадяни отримали державні акти на право приватної власності на земельні ділянки, це рішення не може бути в подальшому скасоване органом місцевого самоврядування. Ненормативні правові акти місцевого самоврядування є актами одноразового застосування, вони вичерпують свою дію фактом їх виконання, а тому не можуть бути скасовані чи змінені органом місцевого самоврядування після їх виконання.

Таким чином, органи місцевого самоврядування не можуть скасовувати свої попередні рішення, вносити до них зміни, якщо відповідно до приписів цих рішень виникли правовідносини, пов'язані з реалізацією певних суб'єктивних прав та охоронюваних законом інтересів, і суб'єкти цих правовідносин заперечують проти їх зміни чи припинення.

Така правова позиція викладена у постановках Верховного Суду України від 4 червня 2013 року (№ 21-64a13) та 25 травня 2016 року (№ 21-5459a15), і Велика Палата Верховного Суду не вбачає правових підстав відступити від цієї позиції.

Аналіз наведених положень свідчить про можливість скасування органом місцевого самоврядування власного рішення, водночас реалізація зазначених повноважень можлива у разі дотримання сукупності умов, серед яких, зокрема: відсутність факту виконання рішення, що скасовується; відсутність факту виникнення правовідносин, пов'язаних з реалізацією певних суб'єктивних прав та охоронюваних законом інтересів або ж відсутність заперечень суб'єктів правовідносин щодо їх зміни чи припинення у разі виникнення таких правовідносин.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 20 вересня 2018 року у справі № 521/17710/15-а (провадження № 11-198ап18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77507889>.

2.1.5. Для розміщення тимчасової споруди за умови наявності відповідного рішення органу місцевого самоврядування земельна ділянка не відводиться, а обов'язок щодо зазначення площі земельної ділянки згідно з документами на землекористування стосується лише тих суб'єктів господарювання, які є власниками земельної ділянки

Як встановлено судами попередніх інстанцій, 19 грудня 2014 року Волноваська міська рада рішенням № 6/47-1283 «Про надання дозволу на розміщення нового торгового об'єкту на території міста Волноваха» надала ФОП Ветрову О. А. згоду на розміщення на території м. Волноваха по вул. Леніна біля автовокзалу нового торгового об'єкта – ТС для ведення підприємницької діяльності. 29 грудня 2014 року ФОП Ветрову О. А. видано паспорт прив'язки ТС для ведення підприємницької діяльності. Відповідно до вказаного паспорта прив'язки визначено назву та кількість ТС: торговельний павільйон (4,0x7,0 м), адреса місце розташування ТС: біля автовокзалу на вул. Леніна у м. Волноваха; паспорт прив'язки дійсний до 29 грудня 2019 року.

На виконання повноважень, установлених законодавством, Міністерство регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України наказом від 21 жовтня 2011 року № 244 затвердило Порядок розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності.

Отже, механізм розміщення ТС для провадження підприємницької діяльності регулюється вказаним Порядком.

Для розміщення ТС за умови наявності відповідного рішення органу місцевого самоврядування земельна ділянка не відводиться, а обов'язок щодо зазначення площі земельної ділянки згідно з документами на землекористування стосується лише тих суб'єктів господарювання, які є власниками земельної ділянки. Отже, посилення прокурора на те, що право встановлення ТС має лише власник землі або землекористувач, є безпідставним.

За змістом статті 28 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», з урахуванням положень законів України «Про благоустрій населених пунктів» і «Про місцеве самоврядування в Україні» та Порядку, отримання паспорта прив'язки тимчасової споруди на підставі відповідного рішення органу місцевого самоврядування про надання дозволу на її розміщення, а також наявність належним чином укладеного договору щодо пайової участі в утриманні об'єкта благоустрою є підставою для встановлення такої тимчасової споруди.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 12 червня 2018 року у справі № 905/1552/16 (провадження № 12-124гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74963900>.

2.1.6. Земельна ділянка для будівництва та обслуговування житлового будинку та господарських споруд, набута на підставі рішення органу місцевого самоврядування, прийнятого в умовах конфлікту інтересів, підлягає поверненню у власність територіальної громади

Для встановлення порушення процедури прийняття рішення визначальним є сам факт участі депутата у голосуванні за наявності конфлікту інтересів (незалежно, потенційного чи реального), а не вплив такого голосування на прийняте рішення з урахуванням наявності кваліфікованої більшості, необхідної для прийняття позитивного рішення колегіальним органом.

Прийняте в умовах реального конфлікту інтересів у одного з депутатів рішення органу місцевого самоврядування компроментує, паплюжить таке рішення, та, як наслідок, нівелює довіру суспільства до органів місцевого самоврядування в цілому.

За таких обставин Велика Палата Верховного Суду вважає за необхідне відступити від правового висновку, викладеного у постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 6 червня 2018 року у справі № 459/2673/16 у подібних правовідносинах, оскільки у ньому міститься помилковий висновок, що наявність потенційного або реального конфлікту інтересів не тягне за собою автоматичної недійсності прийнятих рішень колегіального органу, а лише у визначених законом випадках може вплинути на втрату правомочності органу.

Велика Палата Верховного Суду вважає, що рішення Летнянської сільської ради від 7 грудня 2015 року № 23, прийняте з порушенням частини другої статті 35, статті 67 Закону України «Про запобігання корупції», статті 59-1 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», є незаконним, оскільки прийняте в умовах реального конфлікту інтересів однієї з депутатів, яка голосувала за прийняття такого рішення, та бездіяльності інших депутатів відповідної ради, які як члени постійної комісії з врегулювання конфлікту інтересів не вчинили жодних дій для врегулювання такого конфлікту, що є підставою для скасування рішень судів попередніх інстанцій та прийняття нового рішення – про задоволення позову заступника керівника Дрогобицької місцевої прокуратури Львівської області.

Враховуючи, що рішення Летнянської сільської ради від 7 грудня 2015 року № 23 є незаконним, відтак ОСОБА\_3 безпідставно набув у власність земельну ділянку площею 0,17 га для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських споруд по АДРЕСА\_1, кадастровий № НОМЕР\_1, а тому вказана земельна ділянка підлягає поверненню у власність територіальної громади с. Летня Дрогобицького району Львівської області.

Це рішення відповідно до статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» є підставою для внесення відповідних записів до Державного реєстру прав.

Крім того, особа, яка зверталася до органу місцевого самоврядування з відповідною заявою про передачу у власність земельної ділянки, а саме ОСОБА\_5,



не позбавлений можливості звернутися до Летнянської сільської ради про розгляд відповідної заяви у встановленому законом порядку, оскільки порушення, допущене радою при прийнятті оскаржуваного рішення, не є перешкодою для повторного розгляду вказаного питання із дотриманням вимог чинного законодавства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 20 березня 2019 року у справі № 442/730/17 (провадження № 14-557цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80854671>.

2.1.7. Позовні вимоги, сформульовані позивачем як зобов'язання відповідача усунути перешкоди у здійсненні права власності на належну земельну ділянку шляхом визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування про затвердження детального плану населеного пункту, є оскарженням нормативно-правового акта органу місцевого самоврядування

Особливості провадження у справах щодо оскарження нормативно-правових актів органів виконавчої влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування та інших суб'єктів владних повноважень закріплені у статті 171 КАС України у редакції, чинній на час звернення до суду з цим позовом.

Правила цієї статті поширюються на розгляд адміністративних справ щодо законності та відповідності правовим актам вищої юридичної сили нормативно-правових актів міністерств, інших центральних органів виконавчої влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій, органів місцевого самоврядування, інших суб'єктів владних повноважень.

Право оскаржити нормативно-правовий акт мають особи, щодо яких його застосовано, а також особи, які є суб'єктом правовідносин, у яких буде застосовано цей акт.

У позові ОСОБА\_1 просила зобов'язати відповідача усунути перешкоди у здійсненні права власності на належну їй земельну ділянку з кадастровим номером НОМЕР\_1 шляхом визнання недійсним рішення Сільради від 31 липня 2017 року № 846 «Про затвердження детального плану села Нові Петрівці» у частині затвердження детального плану території на належну їй на праві власності земельну ділянку.

Із наведених норм процесуальних законів можна зробити висновок, що здійснення захисту прав позивачки в обраній нею спосіб віднесено до компетенції адміністративного суду.

Незважаючи на те, що позивачка сформулювала позовну вимогу як зобов'язання відповідача усунути перешкоди у здійсненні права власності на належну їй земельну ділянку шляхом визнання недійсним вказаного рішення Сільради, фактично суть вимоги зводиться до оскарження рішення Сільради – органу місцевого самоврядування, яким затверджено детальний план села.

При цьому вказане рішення не є актом індивідуальної дії, який стосується конкретних прав чи обов'язків певної особи. Оспорюване рішення Сільради є нормативно-правовим актом, дія якого поширюється на необмежену кількість суб'єктів та застосовується багаторазово.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 15 травня 2019 року у справі № 363/3786/17 (провадження) № 14-145цс19 можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/82095816>.

2.1.8. У спорах про скасування рішень міської ради із земельних відносин депутат ради законодавчо не наділений правом здійснювати представництво інтересів територіальної громади в судах, у тому числі в земельних правовідносинах

Велика Палата Верховного Суду зауважує, що депутати Шумської міськради ОСОБА\_3 та ОСОБА\_4 звернулися до суду з позовом про визнання протиправними та скасування рішень Шумської міськради від 24 квітня та 25 жовтня 2012 року № 534 і № 691 нібито на захист інтересів територіальної громади м. Шумська Тернопільської області та з метою усунення порушень міськрадою законності при передачі в оренду ТОВ «Шумськ-Інвест» земельної ділянки комунальної власності.

Однак правовий статус депутата місцевої ради як представника інтересів територіальної громади, виборців свого виборчого органу та рівноправного члена місцевої ради, а також гарантії депутатської діяльності визначені та встановлені Конституцією України, законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», та «Про статус депутатів місцевих рад», відповідно до положень яких депутат місцевої ради має право реалізувати свої права щодо внесення пропозицій для розгляду їх радою та її органами, пропозицій і зауважень до порядку денного засідань ради та її органів, порядку розгляду обговорюваних питань та їх суті, на розгляд ради та її органів пропозицій з питань, пов'язаних з його депутатською діяльністю.

Саме в такий спосіб депутат місцевої ради реалізує своє право на участь у діяльності ради та у прийнятті радою відповідних рішень.

Отже, зважаючи на вищенаведене, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що депутат ради законодавчо не наділений правом здійснювати представництво інтересів територіальної громади в судах. Нормами чинного законодавства для депутата встановлений особливий спосіб впливу як на прийняття рішень органом місцевого самоврядування, так і на життя мешканців відповідної адміністративно-територіальної одиниці.

Така правова позиція викладена в постанові Великої Палати Верховного Суду від 30 січня 2019 року у справі № 803/413/18.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 13 березня 2019 року у справі № 1917/1188/2012 (№ 826/1291/17) (провадження № 11-1317ап18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/80555798>.

2.1.9. За існування спору про право у правовідносинах, зокрема земельних, які виникли у зв'язку з виданням акта індивідуальної дії, такий акт не може бути скасовано у позасудовому порядку, в тому числі шляхом видання Указу Президента України

Розпорядженням голови Первомайської РДА № 470-р змінено правовий статус земель (їх зараховано до земель запасу), який у контексті обставин справи був визначальною умовою для наступного виникнення права власності на землю у 775 фізичних осіб (у тому числі позивача). На час видання Указу ці особи вже понад 3 роки мали необхідні документи, що підтверджували відповідно до вимог законодавства України їх право власності. Відповідно до статті 1 Першого протоколу до Конвенції кожна фізична та юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права. Отже, особу може бути позбавлено її майна лише в інтересах суспільства, на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права, а при вирішенні питання про можливість позбавлення особи власності повинно бути дотримано справедливої рівноваги між інтересами суспільства та правами власника.

Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку про те, що у зв'язку з виданням Указу про скасування розпорядження голови Первомайської РДА № 470-р мало місце «втручання» у право позивача ОСОБА\_3 на майно – земельну ділянку з кадастровим номером НОМЕР\_5, про право на яку позивач отримав державний акт серії НОМЕР\_1. І таке втручання не було правомірним. Щодо дотримання при виданні Указу вимоги законності втручання слід зазначити, що стаття 118 Конституції України та частина третя статті 43 Закону України «Про місцеві державні адміністрації» не містять застережень щодо обмежень повноваження Президента України на скасування розпоряджень голови державної адміністрації, які вже виконані та викликали певні правові наслідки для прав, свобод та інтересів осіб. Отже, Президент, видаючи оскаржуваний Указ, діяв на виконання зазначених норм, тобто «на підставі закону». Водночас слід зауважити, що реалізація Президентом України зазначених повноважень не може здійснюватися без урахування прав та інтересів осіб, у яких на підставі скасовуваних надалі Президентом актів індивідуальної дії виникли певні суб'єктивні права та охоронювані законом інтереси і які заперечують проти їх зміни чи припинення. Тобто за існування спору про право у правовідносинах, зокрема земельних, які виникли у зв'язку з виданням акта індивідуальної дії, такий акт не може бути скасовано у позасудовому порядку, що відповідає закріпленому у частині другій статті 158 ЗК України правила, за яким виключно судом розглядаються земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб.

Щодо мети втручання, то стаття 1 Першого протоколу до Конвенції допускає можливість втручання у право на мирне володіння майном виключно «в інтересах

суспільства». І, на переконання Великої Палати Верховного Суду, у спірних правовідносинах цієї вимоги не дотримано. Одночасно з оскаржуваним Указом Президент України 13 квітня 2016 року видав Розпорядження № 98/2016-рп «Про деякі розпорядження голови Первомайської районної державної адміністрації Миколаївської області», яким голові Миколаївської обласної державної адміністрації надано доручення, в тому числі й щодо скасування розпоряджень голови Первомайської РДА, що суперечать Конституції та законам України, іншим актам законодавства України. Скасувавши розпорядження, які були передумовою надання земельних ділянок та виникнення права власності у 775 осіб, Президент України втрутився у сферу приватних правовідносин, ставши фактично на бік однієї зі сторін у правовому (земельному) спорі. Видання Указу викликало певні правові наслідки і може стати доказом у судових справах, пов'язаних із оспоруванням законності набуття права власності на земельні ділянки 775 громадянами. Правомірність отримання цими особами земельних ділянок у власність має вирішуватися судом у порядку цивільного провадження, яке наразі триває (справа № 484/5719/15-ц). Наведене, на переконання Великої Палати Верховного Суду, свідчить про недотримання гарантій, передбачених у статті 1 Першого протоколу до Конвенції. Таким чином, Указ про скасування розпорядження голови Первомайської РДА № 470-р виданий Президентом України з використанням такого повноваження не з метою, з якою воно надано, необґрунтовано, а також без дотримання принципу безсторонності та пропорційності, висновки ж суду першої інстанції про відповідність Указу зазначеним критеріям, визначеним частиною другою статті 2 КАС України, не відповідають встановленим у справі обставинам.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 14 травня 2019 року у справі № 800/283/17 (провадження № 11-6933зі18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/82157243>.

## 2.2. Визнання недійсними державних актів на право власності та право користування земельними ділянками

### 2.2.1. Визнання недійсними державних актів на право власності на землю вважається законним, належним та окремим способом поновлення порушених прав у судовому порядку

Державні акти на право власності на земельні ділянки є документами, що посвідчують право власності й видаються на підставі відповідних рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень. У спорах, пов'язаних із правом власності на земельні ділянки, недійсними можуть визнаватися як зазначені рішення, на підставі яких видано відповідні державні акти, так і самі акти на право власності на земельні ділянки. Визнання недійсними державних актів на право власності вважається законним, належним та окремим способом поновлення порушених прав у судовому порядку.

Крім того, згідно з абзацом першим пункту 12 розділу X «Перехідні положення» ЗК України (у редакції, яка була чинною на момент виникнення спірних правовідносин) до розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями (крім земель, переданих у приватну власність, та земель, зазначених в абзаці третьому цього пункту) у межах населених пунктів здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів – відповідні органи виконавчої влади.

У зв'язку із цим до розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями в межах м. Севастополя здійснює Севастопольська міська рада, а не Севастопольська міська державна адміністрація.

За таких обставин у справі, яка розглядається, суд першої інстанції, з висновками якого погодилися суди апеляційної та касаційної інстанцій, дійшов помилкового висновку про те, що обраний прокурором спосіб захисту не відповідає вимогам закону з тих підстав, що визнання недійсним державного акта на право приватної власності на землю можливе тільки у разі визнання недійсним (незаконним) зазначеного розпорядження, на підставі якого видано цей державний акт.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 12 грудня 2018 року у справі № 2-3007/11 (провадження № 14-525цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/82998289>.

2.2.2. Позовні вимоги Міністерства оборони України до Управління Держгеокадастру про визнання недійсними та скасування державних актів на право постійного користування земельною ділянкою, виданих на підставі рішення міської ради, що визнане нечинним рішенням суду, яке набрало законної сили, не підлягають задоволенню без заявлення вимог до суб'єктів права постійного користування про скасування запису про проведену державну реєстрацію права власності (користування)

У жовтні 2016 року Міністерство оборони України та Квартирно-експлуатаційний відділ м. Біла Церква заявили позов до Управління Держгеокадастру в Уманському районі Черкаської області про визнання недійсним та скасування державного акта на право постійного користування земельною ділянкою серії ЯЯ № 848395, виданого 8 лютого 2007 року Національному дендрологічному парку «Софіївка» на підставі рішення Уманської міської ради № 4.12-4/5 від 15 вересня 2006 року, і державного акта на право постійного користування земельною ділянкою серії ЯЯ № 848373, виданого 29 березня 2007 року Уманському державному аграрному університету ( правонаступник – Уманський національний університет садівництва).

Велика Палата Верховного Суду зазначає, що право або інтерес позивача, який вважає себе постійним користувачем земельної ділянки, може бути порушено внесенням до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про наявність права власності (користування) іншої особи. При цьому рішення суб'єкта

державної реєстрації прав про державну реєстрацію прав із внесенням відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вичерпує свою дію. Тому належним способом захисту права або інтересу позивача у такому разі є не скасування рішення суб'єкта державної реєстрації прав про державну реєстрацію прав, а скасування запису про проведену державну реєстрацію права власності (користування) (частина друга статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Велика Палата Верховного Суду вважає, що висновки Вищого господарського суду України не відповідають фактичним обставинам справи та зроблені з неправильним застосуванням норм матеріального та процесуального права, у зв'язку із чим постановою від 5 липня 2017 року підлягає скасуванню.

У свою чергу, оскільки суди першої та апеляційної інстанцій прийняли правильні процесуальні рішення про відмову в позові, але з помилкових мотивів пропуску позивачами позовної давності, а не з огляду на відсутність порушення визначених відповідачем прав позивачів та обранням останніми неефективного способу захисту прав, тобто з помилковим застосуванням норм матеріального права, то наявні підстави для зміни рішення Господарського суду Черкаської області від 20 грудня 2016 року та постанови Київського апеляційного господарського суду від 21 березня 2017 року в їх мотивувальних частинах згідно з наведеними вище висновками Великої Палати Верховного Суду.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 22 серпня 2018 року у справі № 925/1265/16 (провадження № 12-158гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76474144>.

### 2.3. Витребування земельної ділянки

2.3.1. Витребування земельної ділянки лісогосподарського призначення з володіння фізичної особи відповідає принципу пропорційності втручання у право мирного володіння майном з огляду на перевагу загальних екологічних інтересів і підтверджену в справі відсутність інтересу особи у збереженні земельної ділянки у власності

Велика Палата Верховного Суду звертає увагу на те, що у спорах стосовно земель лісогосподарського призначення, прибережних захисних смуг, інших земель, що перебувають під посиленою правовою охороною держави, остання, втручаючись у право мирного володіння відповідними земельними ділянками з боку приватних осіб, може захищати загальні інтереси, зокрема, у безпечному довіллі, непогіршенні екологічної ситуації, у використанні власності не на шкоду людині та суспільству (частина третя статті 13, частина сьома статті 41, частина перша статті 50 Конституції України). Ці інтереси реалізуються через цільовий характер використання земельних ділянок (статті 18, 19, пункт «а» частини першої статті 91 ЗК України), які набуваються лише згідно із законом (стаття 14 Конституції України), та через інші законодавчі

обмеження. Заволодіння приватними особами такими ділянками всупереч чинному законодавству, зокрема без належного дозволу уповноваженого на те органу, може зумовлювати конфлікт між гарантованим статтею 1 Першого протоколу до Конвенції правом цих осіб мирно володіти майном і правами інших осіб та всього суспільства на безпечне довкілля.

Велика Палата Верховного Суду вважає, що відсутність у ОСОБА\_3 інтересу у збереженні земельної ділянки у власності, видання довіреності на розпорядження цією ділянкою особі, точної адреси місцезнаходження якої ОСОБА\_3 не знає, відсутність у неї заперечень проти позову та небажання брати участь у судових засіданнях характеризує певним чином ставлення ОСОБА\_3 до результату розгляду спору та свідчить про те, що витребування у неї земельної ділянки не становитиме надмірний тягар.

З огляду на все викладене вище загальний інтерес у контролі за використанням земельної ділянки за цільовим призначенням для гарантування безпечності довкілля та непогіршення екологічної ситуації у цій справі переважає приватний інтерес ОСОБА\_3 у збереженні права на земельну ділянку. Крім того, з огляду на особливості принципів диспозитивності та змагальності у цивільному процесі України (згідно з якими сторони вільні у розпорядженні їхніми процесуальними правами, зокрема, і щодо подання зустрічного позову, а суд не має можливості розглянути не ініційовані сторонами питання) та враховуючи приписи частин третьої і четвертої статті 390 ЦК України, ОСОБА\_3 не позбавлена можливості заявити до власника земельної ділянки позов про відшкодування необхідних витрат на утримання та збереження останньої, здійснених з часу, з якого власникові належить право на її повернення, а у разі здійснення поліпшень земельної ділянки, які не можуть бути відокремлені від неї без завдання їй шкоди, – позов про відшкодування здійснених витрат у сумі, на яку збільшилася вартість земельної ділянки.

Отже, Велика Палата Верховного Суду вважає, що витребування земельної ділянки у ОСОБА\_3 не порушуватиме принципу пропорційності втручання у право мирного володіння майном.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 року у справі № 183/1617/16 (провадження № 14-208цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81574015>.

2.3.2. У спорах про витребування земельної ділянки, що вибула із володіння територіальної громади на підставі рішення суду, яке було скасоване, відчуження земельної ділянки вважається таким, що здійснено поза волею територіальної громади

За змістом статті 388 ЦК України, майно, яке вибуло з володіння власника на підставі рішення суду, ухваленого щодо цього майна, але в подальшому скасованого, вважається таким, що вибуло з володіння власника поза його волею.

Саме такий висновок викладений у постанові Верховного Суду України від 24 червня 2015 року у справі № 6-251цс15.

Велика Палата Верховного Суду з цим висновком Верховного Суду України погоджується.

Суди у справі № 522/2202/15-ц встановили, що судові рішення у справі № 2-1491-1/07, яке надалі було скасоване, виконане шляхом видання ОСОБА\_3 державного акта.

Суди вважали, що саме державний акт є належним документом на підтвердження права власності незалежно від підстави, на якій він був виданий, та дійшли висновку про те, що позовні вимоги про визнання недійсним акта прийому-передачі, витребування майна та встановлення порядку виконання судового рішення є похідними від вимог про визнання незаконним і скасування державного акта та визнання недійсним договору дарування. Проте такі висновки є помилковими.

Первинною підставою набуття ОСОБА\_3 права приватної власності на земельну ділянку було судові рішення у справі № 2-1491-1/07, надалі скасоване ухвалою Апеляційного суду міста Києва від 3 квітня 2008 року. А тому вимоги про визнання недійсним акта прийому-передачі, витребування земельної ділянки з чужого незаконного володіння та встановлення порядку виконання рішення суду не є похідними від вимог про визнання незаконним і скасування державного акта та визнання недійсним договору дарування.

Державний акт – це документ, що посвідчує право на земельну ділянку, із визнанням недійсним якого без внесення до державного реєстру відповідного запису щодо належного власника або землекористувача, спір про право може бути невіршеним (пункт 5.10 постанови Великої Палати Верховного Суду від 22 серпня 2018 року у справі № 925/1265/16).

Отже, визнання недійсним державного акта не є необхідним для вирішення питання про те, що земельна ділянка належить територіальній громаді міста Одеси, та для її витребування в інтересах Одеської міської ради.

Оскільки Одеська міська рада не вчиняла дій щодо розпорядження земельною ділянкою у спосіб, передбачений законом, шляхом прийняття відповідного рішення, а судові рішення у справі № 2-1491-1/07, на виконання якого був виданий державний акт, було скасоване ухвалою Апеляційного суду міста Києва від 3 квітня 2008 року, відчуження майна відбулось без вираження волі територіальній громаді м. Одеси.

З огляду на те, що державний акт був виданий на виконання судового рішення у справі № 2-1491-1/07, а не на підставі відповідного рішення органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади, то вирішення питання про правомірність видання державного акта безпосередньо залежить від законності судового рішення, на підставі якого такий акт виданий, і від дотримання вимог, передбачених земельним законодавством.

Відтак у цій справі не відповідають висновку Верховного Суду України, сформульованому у постанові від 24 червня 2015 року у справі № 6-251цс15, та є помилковими висновки судів про вибуття земельної ділянки за волею Одеської



міської ради, оскільки її виконавчий орган видав державний акт на виконання судового рішення, яке надалі було скасоване.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 5 грудня 2018 року у справі № 522/2202/15-ц (провадження № 14-132цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/79298391>.

Аналогічна правова позиція висловлена в постанові Великої Палати Верховного Суду від 5 грудня 2018 року у справі № 522/2110/15-ц (провадження № 14-247цс18), з якою можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/79834996>.

**2.3.3. Укладення органами місцевого самоврядування без згоди Кабінету Міністрів України договору оренди земельних ділянок, що відносяться до земель оборони, є підставою для задоволення позовних вимог про визнання його недійсним та витребування на користь держави відповідних земельних ділянок, на яких розташоване нерухоме майно відповідача**

Як установили суди першої та апеляційної інстанцій, постановою Ради народних комісарів Української РСР від 7 лютого 1946 року № 157/017 «Про відвід 3138 гектарів землі для будівництва головної бази Дунайської флотилії ВМФ в Ізмаїльській області» відведено для будівництва головної бази Дунайської флотилії ВМФ в Ізмаїльській області земельну ділянку площею 3138 га.

Рішенням звуженого засідання виконкому Ізмаїльської міської ради депутатів трудящих від 15 червня 1951 року № 025 «Про передачу в постійне користування військовій частині 69277 земельної ділянки» передано в постійне користування військовій частині 69277 земельну ділянку площею 7,6 га, розташовану в АДРЕСА\_2 для розширення раніше відведеного будівельного майданчика в межах території, відчуженої для спеціального будівництва Військової частини 69277 постановою Ради Народних Комісарів Української РСР від 7 лютого 1946 року № 157/017.

Рішенням звуженого засідання виконкому Ізмаїльської міської ради депутатів трудящих від 26 червня 1952 року № 031 «Про передачу в постійне користування військовій частині 69277 земельної ділянки» передано в постійне користування військовій частині 69277 земельну ділянку площею 1,7 га, розташовану в районі Копаної Балки для розширення раніше відведеного будівельного майданчика.

На підставі зазначених рішень 20 січня 1967 року представником управління головного архітектора м. Ізмаїла складено акт про відвід в натурі земельної ділянки загальною площею 8,55 га, розташованої в АДРЕСА\_1, в користування Військової частині 69277.

Відповідно до директиви Міністра оборони України від 12 вересня 1995 року № Д-08 та наказу Державного комітету у справах охорони державного кордону України від 15 вересня 1995 року № 359 здійснено приймання-передачу з бригади річкових кораблів ВМС України до складу Прикордонних військ України військового майна, в тому числі й військового містечка № 139 м. Ізмаїл, що підтверджується актом приймання-передачі від 12 грудня 1995 року.

Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2001 року № 573-р затверджено перелік нерухомого військового майна Прикордонних військ, що пропонується до відчуження, згідно з яким підлягала відчуженню, зокрема, казарма, будівля № 1, загальною площею 384 кв. м, розташована за адресою: АДРЕСА\_1.

На підставі вказаного розпорядження 21 березня 2003 року між Державним комітетом у справах охорони державного кордону України та ТОВ «Дунайбункер» укладено договір міни нерухомого військового майна на житло для військовослужбовців та членів їхніх сімей, предметом якого є обмін військового нерухомого майна, а саме: казарма, будівля № 1 військового містечка № 139, загальною площею 384 кв. м, що знаходиться в АДРЕСА\_1, на три квартири, які належать ТОВ «Дунайбункер».

На виконання зазначеного договору сторонами 21 березня 2003 року підписано акт приймання-передачі зазначеного майна.

Рішенням Ізмаїльської міськради від 28 вересня 2004 року № 738-IV «Про надання земельної ділянки в довгострокову оренду строком на 49 років ТОВ «Дунайбункер» для експлуатації адміністративної будівлі, ремонтних майстерень і відстою маломірних суден по АДРЕСА\_1» припинено Державному комітету у справах охорони державного кордону України право постійного користування земельною ділянкою площею 2,3881 га по АДРЕСА\_1; затверджено проект відводу земельної ділянки в довгострокову оренду строком на 49 років ТОВ «Дунайбункер» та надано в довгострокову оренду строком на 49 років ТОВ «Дунайбункер» вказану земельну ділянку для експлуатації адміністративної будівлі, ремонтних майстерень і відстою маломірних суден.

На виконання вказаного рішення між Ізмаїльською міськрадою (орендодавець) та ТОВ «Дунайбункер» (орендар) укладено договір оренди земельної ділянки від 15 листопада 2004 року, який зареєстрований 22 листопада 2004 року в Одеській регіональній філії державного підприємства «Центр державного земельного кадастру», про що у Державному реєстрі землі вчинено запис за № 030450700001, за умовами якого орендодавець за актом приймання-передачі передав, а орендар прийняв в оренду строком на 49 років земельну ділянку загальною площею 2,3881 га, на якій знаходяться об'єкти нерухомого майна, що належать орендарю, розташовану за адресою: АДРЕСА\_1, для експлуатації адміністративного приміщення, ремонтних майстерень і відстою маломірних суден. Осіб, які можуть бути постійними користувачами, визначено ЗК України. Згідно з частиною другою статті 92 цього Кодексу (у редакції, чинній на час продажу нерухомого майна) права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності.

Відповідно до частини другої статті 6 Закону України «Про правовий режим майна у Збройних Силах України» рішення про відчуження військового майна, що є придатним для подальшого використання, але не знаходить застосування у повсякденній діяльності військ, надлишкового майна, а також цілісних майнових

комплексів та іншого нерухомого майна приймає Кабінет Міністрів України за поданням Міністерства оборони України. Відповідно до цієї норми права нерухоме військове майно було відчужене на підставі розпорядження Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2001 року № 573-р. Таким чином, продавцем нерухомого майна слід вважати державу в особі Кабінету Міністрів України, а не Військову частину чи Державний комітет у справах охорони державного кордону України.

Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що до ТОВ «Дунайбункер» перейшло право лише на частину земельної ділянки, на якій розміщене придбане ним нерухоме майно та яка необхідна для обслуговування такого майна.

Водночас ТОВ «Дунайбункер» не вчинило дій щодо формування цієї частини земельної ділянки як об'єкта цивільних прав, а натомість безпідставно уклало договір щодо користування всією земельною ділянкою площею 2,3881 га.

У зв'язку з цим суди дійшли обґрунтованого висновку, що держава в особі Кабінету Міністрів України, як власник спірної земельної ділянки, вправі на підставі статті 387 ЦК України вимагати її повернення з чужого незаконного володіння ТОВ «Дунайбункер», яке отримало цю земельну ділянку за оспорюваним договором.

Правочини, що передбачають відчуження земельних ділянок, які відносяться до земель оборони, здійснюються з обов'язковим наданням Кабінетом Міністрів України як органом, що здійснює розпорядження цими землями, згоди на таке відчуження.

Виникнення права власності на нежитлові будівлі, розміщені на земельній ділянці, що перебувала у постійному користуванні, в осіб, які згідно із земельним законодавством не можуть бути суб'єктами права постійного користування, не є підставою для переходу права постійного користування на землю до названих осіб і не зумовлює автоматичного набуття права оренди такої земельної ділянки.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 12 червня 2018 року у справі № 916/3727/15 (провадження № 12-126гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75068891>.

2.3.4. Рішення суду про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запису про державну реєстрацію за позивачем права власності на нерухоме майно, зареєстроване у цьому реєстрі за відповідачем

Однією з підстав державної реєстрації права власності на нерухоме майно є рішення суду, яке набрало законної сили, щодо права власності на це майно (пункт 9 частини першої статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Рішення суду про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння є таким рішенням і передбачає внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

З огляду на вказане у разі задоволення позовної вимоги про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння суд витребує таке майно на користь позивача, а не зобов'язує відповідача повернути це майно власникові. Таке рішення суду є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запису про державну реєстрацію за позивачем права власності на нерухоме майно, зареєстроване у цьому реєстрі за відповідачем.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 року у справі № 183/1617/16 (провадження № 14-208цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81574015>.

### 2.4. Усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою

2.4.1. Право користування земельними ділянками, набуте відповідно до законодавства, чинного на час виникнення права постійного користування, належить громадянам або юридичним особам незалежно від отримання правовстановлюючих документів. Наявність неналежно оформленого дійсного права постійного користування земельною ділянкою виключає його оспорування шляхом пред'явлення вимог про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою іншими особами

Відповідно до статті 125 ЗК України право власності та право постійного користування на земельну ділянку виникають після одержання її власником або користувачем документа, що посвідчує право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, та його державної реєстрації.

Згідно із частиною четвертою статті 13 Конституції України держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, їх рівність перед законом. Основний Закон України гарантує кожному право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю відповідно до закону.

У пункті 6 розділу «Перехідні положення» ЗК України визначено, що громадяни та юридичні особи, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але за цим Кодексом не можуть мати їх на такому праві, повинні до 1 січня 2008 року переоформити у встановленому порядку право власності або право оренди на них.

Проте обов'язок переоформлення права користування земельною ділянкою, який міститься у пункті 6 розділу X «Перехідні положення» ЗК України, визнаний неконституційним Рішенням Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 року № 5-рп/2005.

Оскільки законодавство, чинне на час надання у користування НМУ імені О. О. Богомольця земельної ділянки, не визначало момент, з якого особа набувала прав землекористування, то право користування земельною ділянкою в нього виникло на підставі рішень виконавчого комітету Київської обласної ради депутатів трудящих від 7 вересня 1957 року № 640 та від 31 січня 1959 року № 85. Прийнятими у подальшому ЗК УРСР 1970 року і ЗК УРСР 1990 року було встановлено, що право

власності та право користування земельною ділянкою виникає після встановлення землевпорядними організаціями меж земельних ділянок на місцевості та видачі документа (державного акта), що посвічує відповідне право. З урахуванням принципу дії законів у часі, вказані нормативно-правові акти поширювали свою дію на відносини, що виникли після набрання ними чинності. Як ЗК УРСР 1970 року, так і ЗК УРСР 1990 року серед підстав припинення прав користування земельними ділянками не передбачали неоформлення або непереоформлення раніше наданих прав.

З матеріалів справи, яка переглядається, вбачається, що НМУ імені О.О. Богомольця набув право користування спірною земельною ділянкою на підставі рішень, прийнятих у 1957 і 1959 роках, які не скасовані, земельна ділянка в установленому законом порядку з користування університету не вилучалась, права користування нею в установленому законом порядку університет не позбавлений.

Отже, право користування земельною ділянкою зберігається за НМУ імені О. О. Богомольця до його належного переоформлення.

Встановивши, що всупереч статті 61 ЦПК України ОСОБА\_10, ОСОБА\_7 не надали доказів на підтвердження відсутності проїзду до їхніх земельних ділянок та що НМУ імені О.О. Богомольця користується земельними ділянками, на яких розташований спортивний табір, на підставі рішень, прийнятих у 1957 і 1959 роках, а ОСОБА\_6, ОСОБА\_7 набули права власності на належні їм земельні ділянки на підставі рішень, прийнятих у 2010 році, не встановив причинно-наслідкового зв'язку між діями НМУ імені О.О.Богомольця і перешкодами, що виникли в ОСОБА\_6, ОСОБА\_7.

Оскільки відповідно до пунктів 1, 7 розділу X «Перехідні положення» ЗК України право користування земельною ділянкою зберігається за НМУ імені О. О. Богомольця до його належного переоформлення, то питання про користування чужою земельною ділянкою (у тому числі про встановлення права проходу та проїзду через неї) має вирішуватись на підставі норм матеріального права, які відповідають цим правовідносинам, а не шляхом зобов'язання усунути перешкоди.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 12 грудня 2018 року у справі № 372/5635/13-ц (провадження № 14-122цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78977429>.

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

10 жовтня 2003 року голова Комінтернівської РДА Одеської області видав розпорядження № 765, яким затвердив проекти відведення виставлених на аукціон

земельних ділянок, що знаходяться на території Визирської сільської ради Комінтернівського району Одеської області, затвердив висновки про їх експертну грошову оцінку та склад аукціонної комісії і призначив проведення аукціону з продажу цих земельних ділянок.

Згідно з протоколом переможцем аукціону з продажу земельної ділянки визнане ТзОВ «Енерго Продукт-2», з яким 14 листопада 2003 року Комінтернівська РДА Одеської області уклала договір купівлі-продажу.

13 грудня 2003 року за договором міні ТзОВ «Енерго Продукт-2» передало ОСОБА\_14 у власність земельну ділянку, а ОСОБА\_14 передав ТзОВ «Енерго Продукт-2» іншу земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва загальною площею 42,94 га, розташовану на території Сичавської сільської ради Комінтернівського району Одеської області.

Під час проведення земельних торгів з продажу земельної ділянки були допущені порушення вимог земельного законодавства, оскільки Положення не регламентувало порядок продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення, а крім того, земельна ділянка на час продажу перебувала у межах прибережної захисної смуги Григорівського лиману.

У справі № 504/2864/13-ц між особами, в інтересах яких позов подав прокурор, і кінцевим набувачем відсутні договірні відносини, проте ТзОВ «Енерго Продукт-2» набуло земельну ділянку на підставі договору купівлі-продажу, укладеного за визначеними протоколом результатами аукціону.

Натомість прокурор просив зобов'язати повернути земельну ділянку фізичну особу, яка не є стороною правочину, що передбачав вибуття цієї ділянки з володіння власника, в інтересах якого прокурор подав позов.

Приписи частини першої статті 216 ЦК України не застосовуються як підстава позову про повернення майна, переданого на виконання недійсного правочину, яке було відчужене третій особі. Не можуть задовольнятися позови власників майна про визнання недійсними наступних правочинів щодо відчуження цього майна, які були вчинені після недійсного правочину (див. висновок Верховного Суду України, сформульований у постанові від 29 березня 2017 року у справі № 6-3104цс16).

Права особи, яка вважає себе власником майна, не захищаються шляхом задоволення позову до добросовісного набувача з використанням статей 215 і 216 ЦК України. Такий захист можливий шляхом задоволення виндикаційного позову, якщо для цього існують підстави, передбачені статтею 388 ЦК України, які дають право витребувати майно у добросовісного набувача (див. висновок Верховного Суду України, сформульований у постанові від 31 жовтня 2012 року у справі № 6-53цс12).

Власник з дотриманням вимог статей 387 і 388 ЦК України може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння останнього набувача (близький за змістом підхід сформулював Верховний Суд України у висновку, викладеному у постанові від 17 грудня 2014 року у справі № 6-140цс14). Для такого витребування оспорювання наступних рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, договорів, інших правочинів щодо

спірного майна і документів, що посвідчують відповідне право, не є ефективним способом захисту права власника.

Велика Палата Верховного Суду звертає увагу на те, що метою віндикаційного позову є забезпечення введення власника у володіння майном, якого він був незаконно позбавлений. У випадку позбавлення власника володіння нерухомим майном означене введення полягає у внесенні запису про державну реєстрацію за власником права власності на нерухоме майно (принцип реєстраційного підтвердження володіння нерухомістю).

Однією з підстав державної реєстрації права власності на нерухоме майно є рішення суду, яке набрало законної сили, щодо права власності на це майно (пункт 9 частини першої статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Рішення суду про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння є таким рішенням і передбачає внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

З огляду на вказане у разі задоволення вимоги власника про витребування земельної ділянки з чужого незаконного володіння особи, за якою зареєстроване право власності на цю ділянку, суд витребує останню на користь власника від вказаної особи, а не зобов'язує таку особу повернути відповідну ділянку власникові (див. пункти 142–144 постанови Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 року у справі № 183/1617/16).

Водночас Велика Палата Верховного Суду звертає увагу на те, що заволодіння громадянами та юридичними особами землями водного фонду всупереч вимогам ЗК України (перехід до них права володіння цими землями) є неможливим. Розташування земель водного фонду вказує на неможливість виникнення приватного власника, а отже, і нового володільця, крім випадків, передбачених у статті 59 цього кодексу (див. також висновок Великої Палати Верховного Суду, сформульований у постанові від 22 травня 2018 року у справі № 469/1203/15-ц).

Отже, зайняття земельної ділянки водного фонду з порушенням статті 59 ЗК України має розглядатися як не пов'язане з позбавленням володіння порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади. У такому разі позовна вимога зобов'язати повернути земельну ділянку має розглядатися як негаторний позов, який може бути заявлений упродовж всього часу тривання порушення прав законного володільця відповідної земельної ділянки водного фонду (див. також пункт 96 постанови Великої Палати Верховного Суду від 4 липня 2018 року у справі № 653/1096/16-ц).

З огляду на наведене правильним є висновок апеляційного суду про те, що застосування до договору міни наслідків недійсності правочину, передбачених статтею 216 ЦК України, не призводить до поновлення прав держави та не дає підстав для задоволення вимоги про повернення земельної ділянки у власність держави як наслідку недійсності договору міни.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 28 листопада 2018 року у справі № 504/2864/13-ц (провадження № 14-452 цс 18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/81842010>.

## 2.5. Визнання права власності на земельні ділянки

### 2.5.1. Позовні вимоги щодо встановлення (визнання) чинності державних актів на земельні ділянки є цивільно-правовими вимогами про визнання права власності на земельні ділянки

Ухвалюючи судові рішення, які є предметом цього касаційного розгляду, суди першої та апеляційної інстанцій виходили із того, що спір в частині позовних вимог про встановлення чинності державних актів на земельні ділянки з кадастровими номерами НОМЕР\_1; НОМЕР\_2, НОМЕР\_3 не є публічно-правовим, оскільки не пов'язаний із захистом прав, свобод чи інтересів позивача у сфері публічно-правових відносин від порушень з боку органів державної влади, а стосується захисту набутого права власності та розпорядження позивачами вказаними ділянками.

Однак, у касаційній скарзі позивачі стверджували, що суди неправомірно розділили їхні позовні вимоги, виділивши окремо вимогу про встановлення чинності державних актів на земельні ділянки як таку, що належить розглядати в порядку цивільного судочинства, оскільки від вирішення вимог по суті порушень, допущених відповідачем під час розгляду звернень позивачів (ненадання повної інформації та надання суперечливої інформації), залежить і встановлення чинності державних актів на земельні ділянки.

Велика Палата Верховного Суду доходить висновку, що твердження скажників про пов'язаність позовних вимог про встановлення чинності державних актів з іншими вимогами, розглянутими судами по суті в порядку адміністративного судочинства, не знайшли свого підтвердження під час перегляду судових рішень, оскільки вимоги, стосовно яких ухвалені рішення по суті в порядку адміністративного судочинства, стосувалися ненадання та неналежного надання відповідей на звернення позивачів згідно з вимогами Закону України «Про звернення громадян», що не впливає та не може впливати на майнові права позивачів на земельні ділянки, посвідчені актами на право власності, про визнання чинності яких позивачі ставлять вимогу.

Отже, у судів першої та апеляційної інстанцій не було правових підстав, передбачених чинним процесуальним законодавством, для розгляду цих позовних вимог в одному провадженні з огляду на їх різну юрисдикційну належність.

Крім того, Велика Палата Верховного Суду зазначає, що, як встановлено матеріалами справи, позивачі звернулися до адміністративного суду з позовом до Держгеокадастру, зокрема, з вимогою, направленою на встановлення чинності (дійсності) державних актів на земельні ділянки, стверджуючи про порушення їхнього права володіти та розпоряджатися землями, які належать їм на праві приватної власності.

Тобто, оскаржуючи дії Держгеокадастру, позивачі фактично просять підтвердити набуте ними право власності на земельні ділянки шляхом встановлення чинності державних актів на ці земельні ділянки.



Механізм визнання права власності на той чи інший об'єкт за певним суб'єктом визначений ЦК України.

Оскільки позовні вимоги щодо встановлення (визнання) чинності державних актів на земельні ділянки ОСОБА\_3 та ОСОБА\_4 заявлено з метою захисту їхнього цивільного (речового права), а саме права володіти та розпоряджатися належним їм на праві власності майном, то цей спір стосується приватноправових відносин і не підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства, а має вирішуватися судами за правилами ЦПК України.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 15 травня 2019 року у справі № 826/3985/17 (провадження № 11-20ап19) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/81877673>.

2.5.2. Спадкоємці мають право звертатися до суду із позовами про визнання права на завершення приватизації та одержання державного акта про право власності на землю на ім'я спадкоємця, а не права власності на земельну ділянку

Відповідно до пункту 1 розділу X «Перехідні положення» ЗК України 2002 року рішення про надання в користування земельних ділянок, прийняті відповідними органами, але не виконані на момент введення у дію цього Кодексу, підлягають виконанню відповідно до вимог цього Кодексу. Установлено, що рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок, прийняті органами місцевого самоврядування відповідно до Декрету, є підставою для виготовлення та видачі цим громадянам або їх спадкоємцям державних актів на право власності на земельну ділянку за технічною документацією щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку. У разі прийняття відповідними органами рішення про погодження місця розташування об'єкта або про надання дозволу на розроблення проекту відведення земельної ділянки до 1 січня 2008 року передача в оренду таких земельних ділянок із земель державної та комунальної власності здійснюється без проведення земельних торгів (аукціонів).

Якщо спадкодавець не набув права власності на земельну ділянку згідно зі статтею 125 ЗК України, проте розпочав процедуру приватизації земельної ділянки відповідно до чинного законодавства України, а органами місцевого самоврядування відмовлено спадкоємцям у завершенні процедури приватизації, то спадкоємці мають право звертатися до суду із позовами про визнання відповідного права в порядку спадкування – права на завершення приватизації та одержання державного акта про право власності на землю на ім'я спадкоємця, а не права власності на земельну ділянку.

Якщо видача державного акта про право власності на землю здійснюється на підставі рішення про передачу громадянам України безоплатно у приватну власність земельних ділянок, прийнятого органами місцевого самоврядування відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року № 15-92 «Про приватизацію земельних ділянок», до спадкоємців переходить право отримати

державний акт про право власності на земельну ділянку. Зазначений порядок встановлений законодавством у разі набуття права власності на земельні ділянки шляхом їх приватизації громадянами (частина третя статті 116 ЗК України).

Крім того, спадкоємець нерухомого майна у разі, якщо спадкодавцю належало право користування земельною ділянкою, вправі реалізувати своє право на безоплатне набуття у власність земельної ділянки у розмірах, встановлених ЗК України, та у порядку, визначеному статтями 116, 118, 122 ЗК України.

Суди, задовольняючи позовні вимоги, не врахували вказані положення ЦК України та ЗК України, не встановили, які саме права просить захистити позивачка, не визначили всіх обставин справи та доказів на їх підтвердження. Суди не перевірили чи існує рішення органу місцевого самоврядування про передачу ОСОБА\_7 безоплатно у приватну власність земельної ділянки за адресою: АДРЕСА\_1. Не уточнили, чи зверталася ОСОБА\_3 як спадкоємець до органів місцевого самоврядування про завершення процедури приватизації, розпочатої спадкодавцем, чи бажає реалізувати своє право на приватизацію земельної ділянки, яка перебуває у користуванні. Саме при вирішенні вказаних вимог суди і мали встановити як дотримання порядку щодо відновлення меж земельної ділянки, однією із складових якого є узгодження меж з власниками чи користувачами суміжних земельних ділянок і оцінити дотримання цих вимог з урахуванням наведеної правової позиції Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду у постанові від 28 березня 2018 року у справі № 681/1039/15-ц, так і дослідити рішення узгоджувальної комісії з визначенням межі земельної ділянки, та його відповідність акту про винос земельної ділянки у натурі від 27 грудня 1993 року чи іншого документа, залежно від уточнених позовних вимог ОСОБА\_3.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 20 березня 2019 року у справі № 350/67/15-ц (провадження № 14-652цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80854756>.

### 2.6. Зміна цільового призначення земельної ділянки

Суд не може перебирати на себе повноваження органів місцевого самоврядування з прийняття останніми рішення щодо реалізації їхньої виключної компетенції, зокрема, про зміну цільового призначення земельної ділянки із земель водного фонду на землі житлової та громадської забудови

ЗК України передбачає зміну цільового призначення землі органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу земель у власність або надання у користування, вилучення (викуп) земель і затверджують проекти землеустрою або приймають рішення про створення природоохоронного та історико-культурного призначення.

Суд першої інстанції, з рішенням якого погодився і суд апеляційної інстанції, задовольняючи цей позов, не врахував положення наведеного вище законодавства, крім того, задовольняючи позов, суди попередніх інстанцій не врахували права

органу місцевого самоврядування вирішувати питання щодо зміни цільового призначення земельної ділянки, оскільки відповідно до вимог чинного законодавства України до компетенції судів віднесено розгляд вимог виключно про спонукання розглянути подане зацікавленою особою клопотання без визначення змісту самого рішення.

Як наслідок, зобов'язавши Міськраду внести зміни до чинного рішення Міськради, суд перебрав на себе повноваження органу місцевого самоврядування та вийшов за межі своїх повноважень.

Так, оскаржуваними судовими рішеннями фактично змінено цільове призначення земельної ділянки із земель водного фонду на землі житлової та громадської забудови.

Разом із тим суди попередніх інстанцій на порушення норм матеріального права під час винесення судових рішень не врахували, що ПП «ІБК «Будгарант» не зверталось на адресу Міськради про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельних ділянок на перехресті вул. Козацької та вул. Героїв Дніпра у м. Черкасах та жодних рішень орган місцевого самоврядування з цього приводу не приймав.

Зважаючи на те, що необхідною умовою зміни цільового призначення земельної ділянки, яка перебуває у комунальній власності, є наявність рішення відповідного органу місцевого самоврядування – зобов'язання судом внести певні зміни до рішення міської ради за відсутності відповідного волевиявлення органу є порушенням його виключної, передбаченої Конституцією України, компетенції на здійснення права власності від імені Українського народу та управління землями, яке підлягає захисту.

Суд не може вирішувати питання, віднесені до компетенції органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, зокрема, про передачу земельних ділянок у постійне користування, оренду, укладення чи поновлення договору оренди земельної ділянки, зміну цільового призначення землі.

Тобто суди не можуть підміняти інші органи влади та зобов'язувати уповноважений орган прийняти рішення визначеного судом змісту.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 11 вересня 2018 року у справі № 712/10864/16-а (провадження № 11-518апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76912513>.

## 2.7. Інші способи захисту прав на земельні ділянки

2.7.1. Власник суміжної земельної ділянки може звернутися з вимогами про зобов'язання органу місцевого самоврядування розглянути питання про знесення самочинного будівництва, а не про зобов'язання звернутися до суду з позовом про знесення самочинного будівництва

Суди установили, що ОСОБА\_3 є власником житлового будинку на АДРЕСА\_1 в порядку спадкування після смерті ОСОБА\_7, що підтверджується рішенням Рожнятівського районного суду Івано-Франківської області від 17 травня 2013 року (т. 1, а. с. 9, 11, 12).

ОСОБА\_4, ОСОБА\_5 та ОСОБА\_6 є користувачами земельних ділянок, суміжних із земельною ділянкою ОСОБА\_3 (т. 1, а. с. 73), право власності на яку остання бажає оформити.

У січні 2015 року ОСОБА\_3 звернулася до суду з позовною заявою до Ясенської сільської ради, ОСОБА\_4, ОСОБА\_5, ОСОБА\_6, в якій просила, зокрема:

- визнати її право на завершення розпочатої ОСОБА\_7 процедури приватизації земельної ділянки площею 0,1452 га на її ім'я за адресою: АДРЕСА\_1, без погодження акта обстеження та показу меж земельної ділянки (акта визначення та погодження меж земельної ділянки) із користувачами суміжних земельних ділянок для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд та отримання свідоцтва про право власності на цю земельну ділянку згідно з розмежуванням належної ОСОБА\_7 земельної ділянки з ОСОБА\_4, ОСОБА\_5 та ОСОБА\_6, встановленим актом виносу земельної ділянки та планом-схемою виносу земельної ділянки для обслуговування житлового будинку і господарських споруд, що затверджені Ясенською сільською радою 27 грудня 1993 року;

- визнати незаконною відмову ОСОБА\_4, ОСОБА\_5 та ОСОБА\_6 як суміжних землекористувачів за адресою: АДРЕСА\_1, погодити акт обстеження та показу меж земельної ділянки (акт визначення та погодження меж земельної ділянки) ОСОБА\_3 на ділянку площею 0,1452 га за вказаною адресою;

- скасувати рішення двадцятої сесії шостого демократичного скликання Ясенської сільської ради від 14 грудня 2014 року про затвердження акта земельно-узгоджувальної комісії від 14 вересня 2014 року про розмежування земельних ділянок між ОСОБА\_3 та ОСОБА\_4; рішення двадцять другої сесії шостого демократичного скликання Ясенської сільської ради від 17 травня 2015 року про надання дозволу ОСОБА\_4 на виготовлення технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) площею 0,2219 га для будівництва та обслуговування господарських будівель та споруд на АДРЕСА\_2 та пункт 2 рішення двадцять другої сесії шостого демократичного скликання Ясенської сільської ради «Про надання дозволу на виготовлення технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості)», яким встановлено, що межа між земельними ділянками ОСОБА\_4 та ОСОБА\_3 проходить відповідно до акта розмежування, затвердженого рішенням

двадцятої сесії сільської ради шостого демократичного скликання від 14 грудня 2014 року;

- зобов'язати Ясенську сільську раду звернутися до суду з позовом до ОСОБА\_4 про знесення самовільного будівництва на АДРЕСА\_1. Щодо позовної вимоги про зобов'язання Ясенської сільської ради звернутися до суду з позовом до ОСОБА\_4 про знесення самовільного будівництва на АДРЕСА\_1. Ця вимога не відповідає такому принципу цивільного судочинства, як диспозитивність. Згідно з частинами першою, другою статті 11 ЦПК України у редакції, чинній на час розгляду справи у судах першої та апеляційної інстанцій, суд розглядає цивільні справи не інакше як за зверненням фізичних чи юридичних осіб, поданим відповідно до цього Кодексу, в межах заявлених ними вимог і на підставі доказів сторін та інших осіб, які беруть участь у справі. Особа, яка бере участь у справі, розпоряджається своїми правами спору на власний розсуд.

Отже, будь-яка особа, у тому числі і орган місцевого самоврядування, наділений правом звернутися до суду за захистом як власних прав, так і на захист прав інших осіб у випадках, передбачених законом. Ні Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні», ні ЦК України, ні Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності» не передбачають обов'язку органу місцевого самоврядування звертатися до суду з приводу знесення самочинного будівництва.

Тобто ніхто не може бути примушений до звернення з позовом до суду. Суд може (з урахуванням вимог статті 19 Конституції України) лише зобов'язати орган державної влади чи орган місцевого самоврядування вирішити питання, яке віднесено до компетенції цього органу, якщо рішенням, діями чи бездіяльністю такого органу порушено чи порушуються суб'єктивні права і їх поновлення можливе у такий спосіб.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 20 березня 2019 року у справі № 350/67/15-ц (провадження № 14-652цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80854756>.

2.7.2. Дія земельного сервітуту зберігається в разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлено земельний сервітут, належну садівницькому кооперативу до його членів, які мають право самостійно обирати спосіб, у який буде задоволено їх потреби доступу до належних на праві власності земельних ділянок, а саме: шляхом доступу до них як членів садівницького кооперативу, якому належить сервітут, або ж у спосіб самостійного звернення до суду

Велика Палата Верховного Суду звертає увагу, що належність сервітуту юридичній особі не означає, що право користування чужим майном належить цій юридичній особі виключно в особі її виконавчого чи іншого органу. Юридична особа, якій належить сервітут, може користуватися чужим майном так само, як ним звичайно користувався би власник, з урахуванням обсягу прав щодо користування, визначеного сервітутом. Так, якщо змістом сервітуту є право проїзду через частину

чужої земельної ділянки, то юридична особа, якій належить сервітут, може здійснювати своє право для проїзду членів виконавчого та інших органів юридичної особи, зокрема її членів, для проїзду працівників юридичної особи, відвідувачів юридичної особи, зокрема її контрагентів (які, наприклад, поставляють продукти, будівельні матеріали, здійснюють ремонт майна юридичної особи чи будівництво, здійснюють обслуговування комунікацій) тощо. Тому встановлення сервітуту для проїзду юридичної особи та її членів не означає, що сервітут належить одночасно і юридичній особі, і членам цієї юридичної особи як фізичним або юридичним особам. Натомість єдиним суб'єктом сервітуту є юридична особа, а не її члени.

У зв'язку з викладеним Велика Палата Верховного Суду вважає, що вирішення цієї справи належить до юрисдикції господарських судів з огляду на предмет спору та його суб'єктний склад. Не спростовує висновків про належність цього спору до юрисдикції господарського суду і факт приватизації частини земельної ділянки позивача громадянами – членами садівницького товариства, оскільки, здійснюючи свої цивільні права вільно, на власний розсуд, останні мають право самостійно обирати спосіб, у який буде задоволено їх потреби доступу до належних на праві власності земельних ділянок, а саме: шляхом доступу до них як членів садівницького кооперативу, якому належить сервітут, або ж у спосіб самостійного звернення до суду з відповідним позовом до ПАТ «Укресімбанк».

Земельний сервітут не може бути відокремлений від земельної ділянки, до якої має відношення. Зміна власника/користувача земельної ділянки зумовлює збереження земельного сервітуту для цієї ділянки, а не для особи. Тобто суб'єктом сервітутних правовідносин стає новий власник/користувач земельної ділянки замість колишнього власника/користувача, який перестає бути суб'єктом сервітутних правовідносин.

Ураховуючи викладене вище, Велика Палата Верховного Суду відхиляє доводи скаржника про безпідставність установа судом апеляційної інстанції безстрокового земельного сервітуту для позивача, оскільки за наведеними нормами законодавства позивач має право на встановлення земельного сервітуту, який зберігає свою дію безстроково, незалежно від подальшої зміни власника/орендаря земельної ділянки.

Доводи скаржника про те, що ГО «Садівницьке товариство «Гатне-1» не надало доказів того, що на земельній ділянці ПАТ «Укресімбанк» у розумінні положень чинного законодавства існує автомобільна дорога, експлуатаційний стан якої відповідає вимогам чинного законодавства для експлуатації транспортними засобами, не беруться до уваги Великою Палатою Верховного Суду, оскільки одним із видів сервітуту, відповідно до норми статті 99 ЗК України, є право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху, а не автомобільній дорозі, при цьому перше поняття є ширшим за друге, включає його, але не обмежується ним.

Доводи скаржника про те, що встановлення сервітуту, наслідком якого є зміна режиму використання земельної ділянки в частині, на яку встановлюється сервітут, неминуче призводить до заподіяння збитків її власнику у вигляді зменшення вартості земельної ділянки та/або зниження ступеня прибутковості здійснюваної діяльності,

що, безумовно, потрібно враховувати при визначенні плати за встановлення сервітуту, також не беруться до уваги Великою Палатою Верховного Суду, оскільки скаржник не довів ані факту зменшення вартості земельної ділянки, ані того, що таке зменшення вартості та зниження ступеня прибутковості здійснюваної діяльності є більшим за плату, встановлену судом другої інстанції. Крім того, Велика Палата Верховного Суду враховує, що ПАТ «Укрексімбанк» не надало власних пропозицій щодо розміру плати за право користування частиною належної йому земельної ділянки.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 25 червня 2019 року у справі № 911/2701/17 (провадження № 12-258гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/83454711>.

**2.7.3. Для набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю необхідно встановити в сукупності всі умови такого набуття, передбачені законом та підтверджені належними доказами за весь період давнісного користування**

Відповідно до статті 119 ЗК України громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку, можуть звернутися до органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування. Розмір цієї земельної ділянки встановлюється у межах норм, визначених цим Кодексом. Передача земельної ділянки у власність або у користування громадян на підставі набувальної давності здійснюється у порядку, встановленому цим Кодексом.

Умовами набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю є: 1) добросовісність користування земельною ділянкою, яке полягає у невчиненні особою перешкод власнику земельної ділянки у реалізації ним свого права власності на це майно протягом 15 років; 2) відкритість користування, яке має бути очевидним для усіх інших осіб; 3) безперервність користування протягом 15 років; 4) відсутність документів, які б свідчили про наявність у громадянина прав на цю земельну ділянку.

Відсутність будь-якого з перерахованих елементів виключає можливість набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю.

Суди першої та апеляційної інстанцій правильно застосували норми матеріального права, врахували умови набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю та зазначили, що позивач не надав доказів на підтвердження факту користування ним земельною ділянкою протягом 15 років. Надані позивачем докази про сплату податку за землю датовані 2012, 2013 та 2014 роками і не охоплюють всього того періоду, про який зазначив позивач, тобто 15 років, суди дослідили та надали їм правову оцінку.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 15 травня 2019 року у справі № 729/608/17 (провадження № 14-648цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/82095850>.

2.7.4. Рішення землекористувача щодо надання чи відмови в наданні згоди на вилучення частини земельної ділянки є реалізацією майнових прав, а не управлінським рішенням. Оскарження відмови у наданні погодження землекористувача на вилучення земель лісогосподарського призначення як самостійна позовна вимога підлягає судовому розгляду

Для отримання у користування чи у власність земельної ділянки, яка уже перебуває у користуванні інших осіб, необхідна згода землекористувача, який завжди є персоналізованим, визначеним.

Особливості землекористування та вилучення лісових земель урегульовано у ЛК України.

Лісові відносини – це суспільні відносини, які стосуються володіння, користування та розпоряджання лісами і спрямовуються на забезпечення охорони, відтворення та сталого використання лісових ресурсів з урахуванням екологічних, економічних, соціальних та інших інтересів суспільства. Об'єктом лісових відносин є лісовий фонд України та окремі лісові ділянки. Суб'єктами лісових відносин є органи державної влади, органи місцевого самоврядування, юридичні особи та громадяни, які діють відповідно до Конституції та законів України (стаття 2 ЛК України).

Згідно зі статтею 5 ЛК України до земель лісогосподарського призначення належать лісові землі, на яких розташовані лісові ділянки, та нелісові землі, зайняті сільськогосподарськими угіддями, водами й болотами, спорудами, комунікаціями, малопродуктивними землями тощо, які надані в установленому порядку та використовуються для потреб лісового господарства. Віднесення земельних ділянок до складу земель лісогосподарського призначення здійснюється відповідно до земельного законодавства.

За приписами статті 8 ЛК України у державній власності перебувають усі ліси України, крім лісів, що перебувають у комунальній або приватній власності. Право державної власності на ліси набувається і реалізується державою в особі Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій відповідно до закону.

Відповідно до статті 16 ЛК України право користування лісами здійснюється в порядку постійного та тимчасового користування лісами.

У постійне користування ліси на землях державної власності для ведення лісового господарства без встановлення строку надаються спеціалізованим державним лісогосподарським підприємствам, іншим державним підприємствам, установам та організаціям, у яких створено спеціалізовані лісогосподарські підрозділи (стаття 17 ЛК України).

Право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку. Права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають, зокрема



підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності (стаття 92 ЗК України).

У статті 12 ЛК України зазначено, що громадяни та юридичні особи України можуть безоплатно або за плату набувати у власність у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств замкнені земельні лісові ділянки загальною площею до 5 гектарів.

Оскільки земельні ділянки можуть перебувати у користуванні окремих юридичних і фізичних осіб і права кожного із землекористувачів визначено, то звернення до землекористувача, який окрім своїх повноважень як землекористувача наділений і іншими делегованими повноваженнями, не свідчить про позбавлення його, якщо ці обмеження прямо не передбачені у законі чи договорі, та не позбавляє його прав землекористувача висловлювати свою думку щодо цієї земельної ділянки, яка перебуває у користуванні.

Рішення землекористувача щодо надання чи відмови в наданні згоди на вилучення частини земельної ділянки є реалізацією майнових прав, а не управлінським рішенням.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 23 січня 2019 року у справі № 707/76/18 (провадження № 14-434цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/79472889>.

### 2.7.6. Вимоги про скасування державної реєстрації тварин за адресою земельної ділянки з іншим цільовим призначенням є цивільними спорами про додержання правил добросусідства

Дослідивши наведені в касаційній скарзі доводи та перевіrivши матеріали справи, Велика Палата Верховного Суду встановила таке.

ОСОБА\_4 є власником нерухомого майна за адресою: АДРЕСА\_2, а ОСОБА\_5 та ОСОБА\_6 є власниками сусідньої земельної ділянки за адресою: АДРЕСА\_2. Обидві земельні ділянки знаходяться в садовому товаристві «Більшовик» з цільовим призначенням – для ведення садівництва.

З матеріалів справи також убачається, що ОСОБА\_5 разом з ОСОБА\_3 є членами Всеукраїнського громадського об'єднання «Кінологічна спілка України», на ім'я яких зареєстровано розплідник собак «Сюрприз від Водоля» за адресою: АДРЕСА\_1.

При цьому, за адресою: АДРЕСА\_2, яка належить на праві приватної власності ОСОБА\_5 та ОСОБА\_3, зареєстровано 13 дорослих собак породи шнауцер (цвергшнауцер), що підтверджується копіями паспортів: від 5 серпня 2008 року № 054332-С, № 054333-С, № 054326-С; № 054327-С, № 054328-С, № 054329-С, № 054330-С, № 054331-С; від 9 листопада 2010 року № 060101-С, № 060102-С, № 060103-С; від 25 вересня 2013 року № 072550-С, № 072551-С.

Оспорюючи дії КП «Центр ідентифікації тварин» щодо реєстрації собак за адресою: АДРЕСА\_2, ОСОБА\_4 звернувся до суду з адміністративним позовом.

Згідно з підпунктом 3.1.6. пункту 3.1. розділу 3 Державного класифікатора України «Класифікація організаційно-правових форм господарювання» комунальне підприємство – підприємство, що діє на основі комунальної власності територіальної громади. Комунальна організація (установа, заклад) утворюється компетентним органом місцевого самоврядування в розпорядчому порядку на базі відокремленої частини комунальної власності і входить до сфери його управління (підпункт 3.4.5 пункту 3.4. розділу 3 цього Класифікатора). З огляду на викладене у спірних правовідносинах комунальні підприємства, установи чи організації не є суб'єктами владних повноважень у розумінні положень Кодексу адміністративного судочинства України, а діяльність таких підприємств, установ чи організацій не належить до владних управлінських функцій, делегованих державою. Не можуть бути віднесені до здійснення владних управлінських функцій і дії комунальних підприємств стосовно реєстрації собак.

В основу позову, який розглядається, покладено правомірність використання третіми особами (ОСОБА\_5 та ОСОБА\_3) земельної ділянки і, відповідно, захист права власності позивача щодо своєї земельної ділянки, а також дотримання сторонами правил добросусідства.

При цьому Велика Палата Верховного Суду звертає увагу, що позовні вимоги в цій справі є фактичним продовженням позовних вимог у цивільній справі № 2607/14962/12, а тому такі обставини виключають можливість розгляду цього спору у порядку адміністративного судочинства.

Крім того, Велика Палата Верховного Суду зауважує, що спори щодо додержання правил добросусідства (обов'язку власників і землекористувачів обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, за яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей), розглядаються судами у порядку цивільного судочинства за нормами статей 103–109 ЗК України і в тому разі, коли вони попередньо не розглядалися відповідним органом місцевого самоврядування чи органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Детальніше із текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 16 січня 2019 року у справі № 826/25099/15 (провадження № 11-1138апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/79365500>.

### 3. Справи зі спорів, що виникають із договору оренди землі

3.1. Якщо позивач не надав належних та допустимих доказів щодо дотримання орендарем процедури повідомлення орендодавця про намір реалізувати переважне право на поновлення договору оренди, це є підставою для відмови у задоволенні позовних вимог орендаря про поновлення договору оренди та про визнання недійсним договору оренди, укладеного з іншим орендарем

Переважне право орендаря, яке підлягає захисту відповідно до статті 3 ЦПК України, буде порушене в разі укладення договору оренди з новим орендарем при

дотриманні процедури повідомлення попереднього орендаря про намір реалізувати переважне право, продовження користування земельною ділянкою після закінчення строку дії договору оренди і відсутності протягом місяця після закінчення строку дії договору оренди заперечень орендодавця щодо поновлення договору. Відмовляючи в задоволенні повних вимог ТОВ «Мрія центр», суди виходили з того, що позивач не надав належних та допустимих доказів відправлення орендодавцю відповідних листів-повідомлень з проектом додаткової угоди, та з урахуванням зазначених вище вимог закону дійшли правильного висновку, що позивач не скористався своїм переважним правом на поновлення договору оренди землі.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 10 квітня 2018 року у справі № 594/376/17-ц (провадження № 14-65цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73532500>.

**3.2. Оспорювання зміни строку дії договору оренди землі, щодо всіх істотних умов якого сторони досягли згоди на момент його підписання, є підставою для встановлення строку дії договору, узгодженого сторонами, а не для визнання договору недійсним. У разі відмови у визнанні договору оренди землі недійсним позовна давність не застосовується**

Суд апеляційної інстанції вважав, що дописування цифри «1» у графу про строк дії договору відбулося після його підписання сторонами, але до його державної реєстрації. Однак вказана обставина не є підставою для визнання договору недійсним, а може бути підставою для встановлення строку дії договору протягом 5 років, як дійшли згоди сторони.

Тобто на час укладення договору оренди землі сторони досягли згоди з його істотних умов. Дописування цифри «1» у графі про строк дії договору вчинене після підписання сторонами договору та узгодження п'ятирічного строку дії договору оренди землі.

Позовна давність застосовується лише за наявності порушення права особи. Якщо таке право чи інтерес не порушені, суд відмовляє в позові з підстави його необґрунтованості.

Зважаючи на вказане, для висновків про пропущення позивачкою позовної давності та, як наслідок, відмову в задоволенні позову у зв'язку з цим у судів обох інстанцій підстав не було.

Керуючись статтею 412 ЦПК України, Велика Палата Верховного Суду доходить висновку про необхідність змінити судові рішення та виключити зі змісту цих рішень посилання на пропущення позивачкою позовної давності та на відмову в задоволенні позову з цих підстав.

При цьому Велика Палата Верховного Суду погоджується з висновками судів попередніх інстанцій про відмову в задоволенні позову через недоведеність позивачкою заявлених позовних вимог, відсутність підстав, установлених

статтями 203, 215 ЦК України, для визнання договору оренди земельної ділянки недійсним і повернення земельної ділянки позивачці.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 7 листопада 2018 року у справі № 575/476/16-ц (провадження № 14-306цс180) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/77910960>.

**3.3. Прийняття уповноваженим органом місцевого самоврядування рішення про передачу в користування (оренду) земельної ділянки, яка перебуває у комунальній власності, є необхідною умовою для передачі такої земельної ділянки в оренду**

Мотивуючи своє рішення про передачу справи на розгляд Великої Палати Верховного Суду, Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду зазначив, що в рішенні від 17 січня 2011 року у справі № 35/390 (провадження № 3-66г10) Верховний Суд України висловив правову позицію щодо застосування приписів статті 116 і частини першої статті 124 ЗК України при вирішенні спору про визнання укладеним договором оренди земельної ділянки комунальної власності та вказав, що визнання судом укладеним договором оренди земельної ділянки за відсутності рішення органу місцевого самоврядування про передачу позивачу цієї ділянки в оренду є порушенням виключної компетенції органу місцевого самоврядування на розпорядження землями від імені народу України.

Проте, за твердженням Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду, в цій справі суди встановили, що орган місцевого самоврядування надав дозвіл на розробку позивачем проекту відведення земельної ділянки, який ним розроблений і погоджений з відповідачем у встановленому законом порядку. Тобто ТОВ «ТД «Рибалка» добросовісно вчинило всі необхідні дії з метою оформлення права користування (оренди) земельною ділянкою, на якій розташоване належне йому нерухоме майно, а надання Київрадою дозволу на розробку відповідного проекту землеустрою може свідчити про наявність волі органу місцевого самоврядування на передачу цієї земельної ділянки у користування.

Велика Палата Верховного Суду вважає, що підстав для відступлення від наведеного висновку Верховного Суду України щодо застосування приписів статті 116 і частини першої статті 124 ЗК України при вирішенні спору про визнання укладеним договором оренди земельної ділянки комунальної власності немає.

За змістом статей 116, 124 ЗК України та статті 16 Закону України «Про оренду землі» передача земельної ділянки в оренду здійснюється на підставі рішення органу місцевого самоврядування шляхом укладення відповідного договору оренди. Прийняття уповноваженим органом місцевого самоврядування рішення про передачу в користування (оренду) земельної ділянки, яка перебуває у комунальній власності, є необхідною умовою для передачі такої земельної ділянки в оренду.

Отже, відсутність рішення Київради про передачу позивачеві в оренду для експлуатації та обслуговування нежитлих приміщень земельної ділянки, розташованої за адресою: м. Київ, вул. Центральна, 12а, тобто волевиявлення орендодавця на виникнення орендних земельних правовідносин, виключає можливість передачі

цієї земельної ділянки в користування (оренду) ТОВ «ТД «Рибалка» шляхом укладення з ним відповідного договору оренди.

Аналогічний правовий висновок щодо застосування приписів статті 116 і частини першої статті 124 ЗК України при вирішенні спору про визнання укладеним договором оренди земельної ділянки комунальної власності викладено, зокрема, в постанові Верховного Суду України від 17 січня 2011 року у справі № 35/390 (провадження № 3-66г10), для відступлення від якого Велика Палата Верховного Суду підстав не вбачає.

За таких обставин надання Київрадою дозволу на розробку проекту землеустрою спірної земельної ділянки не може свідчити про наявність волевиявлення органу місцевого самоврядування на передачу цієї земельної ділянки у користування (оренду), оскільки, надаючи дозвіл на виготовлення проекту землеустрою, орган місцевого самоврядування дозволяє особі здійснити певні дії на землі власника, щоб мати змогу в подальшому визначити предмет користування (оренди).

Надання дозволу вповноваженим органом місцевого самоврядування на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки із земель комунальної власності не означає позитивного рішення про передачу її в користування, а направлене на ідентифікацію земельної ділянки, яка в подальшому може стати предметом договору оренди за умови досягнення сторонами згоди щодо умов такого договору.

Подібний правовий висновок викладений у постанові Великої Палати Верховного Суду від 30 травня 2018 року у справі № 826/5737/16 (провадження № 11-475ап18). Суди попередніх інстанцій не встановили факт передачі Київрадою спірної земельної ділянки, належної до земельних ділянок комунальної власності, у власність чи в користування (оренду) будь-яким фізичним або юридичним особам, тому немає й підстави для переходу відповідного права власності чи користування (оренди) такою земельною ділянкою до власника зазначеного нерухомого майна (ТОВ «ТД «Рибалка»).

Таким чином, спірна земельна ділянка може надаватися в користування (оренду) власнику розташованого на ній нерухомого майна (ТОВ «ТД «Рибалка») у порядку, визначеному, зокрема статтями 116, 124 ЗК України, – на підставі рішення органу місцевого самоврядування шляхом укладення відповідного договору оренди.

Відповідно до частини чотирнадцятої статті 123 ЗК України відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки у користування або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

Отже, в разі відмови Київради у наданні спірної земельної ділянки у користування або ж залишення відповідного клопотання без розгляду позивач не позбавлений права оскаржити саме таку відмову або бездіяльність до суду.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 4 грудня 2018 року у справі № 32/563 (провадження № 12-172гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78977414>.

3.4. Позовні вимоги органу місцевого самоврядування про розірвання договору оренди земельної ділянки з підстав систематичного невнесення орендної плати не можуть доказуватися винятково порушеннями податкового законодавства та є необґрунтованими, якщо позивач отримав плату за оренду земельної ділянки, а отже, відсутнє істотне порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору

Велика Палата Верховного Суду відхиляє доводи касаційної скарги про порушення судом апеляційної інстанції положень пункту 87.9 статті 87 ПК України щодо порядку розподілу коштів, перерахованих на сплату заборгованості платника податків, оскільки спірні правовідносини склалися саме між орендодавцем та орендарем у межах виконання договору оренди земельної ділянки і їх правове регулювання здійснюється відповідно до статті 2 Закону України «Про оренду землі».

Отже, ураховуючи викладене, відсутні обставини, які б свідчили про неможливість досягнення позивачем як стороною договору оренди мети договору (отримання плати за оренду земельної ділянки) та неотримання того, на що розраховував орендодавець, укладаючи спірний договір, тобто не вбачається істотного порушення умов договору оренди.

Щодо необхідності відступити від правової позиції, висловленої Верховним Судом України у постанові № 910/16306/13 від 21 січня 2015 року, слід зазначити, що, виходячи з системного аналізу наведених положень законодавства та враховуючи, що до відносин, пов'язаних із орендою землі, застосовуються також положення ЦК України, слід дійти висновку, що при вирішенні судом питання щодо розірвання договору оренди землі за обставин систематичного невнесення орендної плати застосуванню також підлягають положення частини другої статті 651 ЦК України.

Отже, Велика Палата Верховного Суду, проаналізувавши правову позицію, викладену в постанові Верховного Суду України від 21 січня 2015 року у справі № 910/16306/13 та зміст судових рішень і суть спору у цій справі, вважає, що немає підстав для відступу від правової позиції, викладеної у вказаній постанові Верховного Суду України.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 27 листопада 2018 року у справі № 912/1385/17 (провадження № 12-201гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78529831>.

3.5. 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 укладеного договору оренди та недоотримання її власником доходів у вигляді орендної плати є за своїм змістом кондикційними. Фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки зберіг у себе кошти, які мав сплатити за користування нею, зобов'язаний повернути ці кошти власнику земельної ділянки на підставі частини першої статті 1212 Цивільного кодексу України

Суди попередніх інстанцій установили, що відповідач є власником нерухомого майна, розміщеного на відповідній земельній ділянці, на підставі договорів купівлі-продажу від 24 грудня 2015 року № 200 і № 204, укладених між ППФ «Сандра-Інтернешнел» (продавець) і ТОВ «Сінтрекс» (покупець).

При цьому матеріали справи не містять доказів належного оформлення права користування вказаною земельною ділянкою ні ППФ «Сандра-Інтернешнел» (попереднього землекористувача), ні ТОВ «Сінтрекс», зокрема укладення відповідних договорів оренди з Харківською міською радою та державної реєстрації такого права, а отже, при укладенні договору купівлі-продажу нерухомості право користування земельною ділянкою, якого не існувало у продавця на момент укладення договорів купівлі-продажу, до набувача не перейшло. Таким чином, відповідач користується цією земельною ділянкою без достатньої правової підстави.

Відтак Велика Палата Верховного Суду вважає, що немає підстав для застосування до спірних правовідносин приписів 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 укладеного договору оренди та недоотримання її власником доходів у вигляді орендної плати є за своїм змістом кондикційними.

З огляду на викладене ТОВ «Сінтрекс» як фактичний користувач земельної ділянки, що без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки зберіг у себе кошти, які мав заплатити за користування нею, зобов'язаний повернути ці кошти власнику земельної ділянки на підставі частини першої статті 1212 ЦК України.

Аналогічний правовий висновок викладено в постанові Великої Палати Верховного Суду від 23 травня 2018 року у справі 629/4628/16-ц (провадження № 14-77цс18), а також у постановах Верховного Суду України від 30 листопада 2016 року у справі № 922/1008/15 (провадження № 3-1271гс16), від 7 грудня 2016 року у справі № 922/1009/15 (провадження № 3-1348гс16), від 12 квітня 2017 року у справах № 922/207/15 (провадження № 3-1345гс16) і № 922/5468/14 (провадження № 3-1347гс16).

Отже, суд першої інстанції, встановивши факт використання відповідачем земельної ділянки без достатніх правових підстав, а також безпідставне збереження відповідачем коштів у розмірі орендної плати за її використання, дійшов

обґрунтованого висновку про необхідність застосування до спірних правовідносин саме приписів статей 1212–1214 ЦК України, оскільки для кондикційних зобов'язань доведення вини особи не має значення, а важливим є факт неправомірного набуття (збереження) майна однією особою за рахунок іншої. Натомість суд апеляційної інстанції без належного обґрунтування зазначив, що для застосування такої міри відповідальності, як відшкодування шкоди, необхідною умовою є наявність усіх елементів складу цивільного правопорушення.

За змістом приписів 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 в 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, а важливим є факт неправомірного набуття (збереження) майна однією особою за рахунок іншої.

Не вважається правопорушенням відсутність у власника будинку, будівлі, споруди зареєстрованого права оренди на земельну ділянку, яка має іншого власника і на якій розміщене це нерухоме майно.

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 укладеного договору оренди та недоотримання її власником доходів у вигляді орендної плати є за своїм змістом кондикційними. Фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки зберіг у себе кошти, які мав сплатити за користування нею, зобов'язаний повернути ці кошти власнику земельної ділянки на підставі частини першої статті 1212 ЦК України.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 20 листопада 2018 року у справі 922/3412/1 (провадження № 12-182гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78297802>.

### 3.6. Спір про розірвання договору оренди земельної ділянки комунальної власності з підстав необхідності надання її для суспільних потреб не є спором щодо вилучення або примусового відчуження майна для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності

Правові, організаційні та фінансові засади регулювання суспільних відносин, що виникають у процесі відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності врегульовані Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» з подальшими змінами до нього.



За статтею 1 цього Закону відчуженням земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності є перехід права власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за плату в державну чи комунальну власність шляхом їх викупу чи примусового відчуження для потреб держави, територіальної громади, суспільства в цілому; примусовим відчуженням земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності є перехід права власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, до держави чи територіальної громади з мотивів суспільної необхідності за рішенням суду.

У цих правовідносинах об'єктом відчуження відповідно до частини першої статті 3 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» є земельна ділянка (її частина), житловий будинок, інші будівлі, споруди, багаторічні насадження, що на ній розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

За частинами першою, другою статті 2 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» його дія поширюється на суспільні відносини, пов'язані з викупом земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для забезпечення суспільних потреб чи пов'язані з примусовим відчуженням зазначених об'єктів нерухомого майна з мотивів суспільної необхідності, якщо такі потреби не можуть бути забезпечені шляхом використання земель державної чи комунальної власності.

Дія цього Закону не поширюється на суспільні відносини, що виникають у разі вилучення (викупу) земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у державній та/або комунальній власності.

За пунктом «б» частини першої статті 141 ЗК України вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим Кодексом, є однією з підстав припинення права користування земельною ділянкою; порядок вилучення земельних ділянок унормовано статтею 149 ЗК України.

Водночас за частинами першою–шостою статті 32-1 Закону України «Про оренду землі» договір оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності може бути розірваний у разі прийняття рішення про використання земельної ділянки для розміщення об'єктів, визначених частиною першою статті 7 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

У разі прийняття рішення про використання для суспільних потреб лише частини земельної ділянки може бути заявлена вимога про виділення такої частини в окрему земельну ділянку та розірвання договору оренди.

Вимога про розірвання договору оренди, зазначена у частині другій цієї статті, може бути пред'явлена органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, уповноваженими надавати земельні ділянки для суспільних потреб відповідно до статті 122 ЗК України, а також однією із сторін цього договору.

Розірвання договору оренди земельної ділянки в порядку, визначеному цією статтею, допускається у разі, якщо об'єкти, які передбачається розмістити на земельній ділянці, неможливо розмістити на іншій земельній ділянці або якщо розміщення таких об'єктів на інших земельних ділянках завдасть значних матеріальних збитків або спричинить негативні екологічні наслідки для відповідної територіальної громади, суспільства чи держави в цілому.

Розірвання договору оренди земельної ділянки у разі прийняття рішення про надання її для суспільних потреб здійснюється за умови повного відшкодування орендарю і третім особам збитків, спричинених цим, зокрема витрат, пов'язаних з виділенням частини земельної ділянки в окрему земельну ділянку та укладенням нового договору оренди. У разі недосягнення сторонами договору згоди щодо розірвання договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

Ураховуючи наведене, спір про розірвання договору оренди земельної ділянки комунальної власності з підстав необхідності надання її для суспільних потреб не є спором щодо вилучення або примусового відчуження майна для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 6 лютого 2019 року у справі № 911/1357/18 (провадження № 12-288гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/79834>.

### 3.7. Договір оренди земельної ділянки, укладений орендодавцем з новим орендарем, може бути визнаний недійсним за позовом орендодавця за чинним і нерозірваним укладеним раніше договором оренди, який є належним позивачем в таких спорах

Вирішуючи спори про визнання правочинів недійсними, суд має встановити наявність обставин, з якими закон пов'язує визнання правочинів недійсними на момент їх вчинення (укладення) і настання відповідних наслідків, та у разі задоволення позовних вимог – зазначити у судовому рішенні, в чому конкретно полягає неправомірність дій сторони та яким нормам права не відповідає оскаржений правочин.

З огляду на вказане Велика Палата Верховного Суду вважає, що оскільки предметом спору є, зокрема, недійсність з моменту вчинення оскарженого договору, то укладення відповідачами додаткової угоди про розірвання цього договору та повернення земельної ділянки під час розгляду справи з внесенням запису про припинення речового права ФГ «Натон» до відповідного реєстру не є підставою для закриття провадження у справі через відсутність предмета спору (близькі за змістом висновки сформульовані у постановках Великої Палати Верховного Суду

від 27 листопада 2018 року у справі № 905/1227/17 та від 20 березня 2019 року у справі № 587/2110/16-ц).

Внаслідок укладення оскарженого договору ФГ «Натон» отримало право оренди земельної ділянки, що стало перешкодою для позивача у реалізації аналогічного права щодо тієї самої земельної ділянки.

З огляду на це Велика Палата Верховного Суду погоджується з висновками судів першої й апеляційної інстанцій про порушення права позивача на оренду земельної ділянки та наявність підстав для визнання оскарженого договору недійсним.

Велика Палата Верховного Суду відхиляє наведені у касаційній скарзі доводи про те, що позивач обрав неналежний спосіб захисту та не міг звертатися з позовом про визнання недійсним договору оренду, стороною якого він не був. Крім учасників правочину (сторін договору), позивачем у справі про визнання недійсним правочину може бути будь-яка заінтересована особа, чії права та охоронювані законом інтереси порушує цей правочин (частина третя статті 215 ЦК України).

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 10 квітня 2019 року у справі № 587/2135/16-ц (провадження № 14-74цс19) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/83482781>.

### 3.8. Позовні вимоги про дострокове розірвання договору оренди з підстав несплати орендної плати протягом всього часу існування договору не є майновими вимогами й не можуть розглядатися у справі про банкрутство відповідача

ОСОБА\_1 звернувся до суду в порядку цивільного судочинства з позовом до ТОВ «Вишевичі» про дострокове розірвання договору оренди. При цьому жодних позовних вимог майнового характеру, тобто таких вимог, які підлягають вартісній оцінці, до відповідача заявлено не було.

У матеріалах справи відсутні будь-які відомості та судами не встановлено, що на спірній земельній ділянці знаходиться будь-яке майно ТОВ «Вишевичі», яке можна вважати активом боржника, що в подальшому може бути направлений на погашення грошових вимог кредиторів боржника.

Тобто позовні вимоги до відповідача є немайновими, спір не стосується питання щодо формування активу боржника, тому не є пов'язаним із здійсненням провадження у справі про банкрутство ТОВ «Вишевичі», отже, підлягає розгляду в порядку цивільного судочинства.

Аналогічний правовий висновок викладений у постановках Великої Палати Верховного Суду від 15 травня 2019 року у справі № 289/2217/17, від 12 червня 2019 року у справі № 289/233/18, і підстав для відступу не вбачається.

Відповідно до частини другої статті 651 ЦК України договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

Згідно зі статтею 15 Закону України «Про оренду землі» орендна плата є істотною умовою договору оренди землі.

Частиною першою статті 32 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що 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.

Згідно з пунктом «д» частини першої статті 141 ЗК України підставою припинення права користування земельною ділянкою є систематична несплата земельного податку або орендної плати.

Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

Оскільки з часу укладення договору оренди землі, тобто з 2015 року, відповідач жодного разу не виконав свого обов'язку щодо виплати ОСОБА\_1 орендної плати, суд дійшов обґрунтованого висновку щодо наявності правових підстав для задоволення позову та розірвання договору оренди внаслідок невиконання відповідачем істотних умов договору щодо сплати орендної плати.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 19 червня 2019 року у справі № 289/718/18 (провадження № 14-126цс19) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/82997467>.

**3.9. Орендодавець-спадкоємець не має законних підстав укласти договір оренди цього ж предмета з іншою особою – орендарем на той же часовий проміжок, що й дійсний та не розірваний договір оренди, укладений із спадкодавцем**

За частиною другою статті 792 ЦК України відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом, зокрема, ЗК України, Законом України «Про оренду землі».

Відповідно до 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.

Статтею 31 цього Закону (у редакції, чинній на час укладення договору) передбачено умови припинення договору оренди землі, а саме: закінчення строку, на який його було укладено; викуп земельної ділянки для суспільних потреб та примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом; поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря; смерть фізичної особи – орендаря, засудження його

до позбавлення волі та відмова осіб, зазначених у статті 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки; ліквідація юридичної особи – орендаря; відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем; набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці. Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом (за згодою сторін; на вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду). Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

Новий договір з іншим орендарем може бути укладено лише після припинення дії попереднього договору.

Статтю 16 Закону України «Про оренду землі» визначено порядок укладення договору оренди землі. Так, землі приватної власності передаються в оренду за згодою орендодавця та особи, яка згідно із законом вправі набувати його прав. Такою особою є орендодавець, який належно виконує умови договорів відповідно до частини першої статті 33 цього Закону з урахуванням дотримання ним порядку повідомлення про це орендодавця відповідно до статті 33 зазначеного Закону.

Спірний договір не передбачає припинення договору оренди у зв'язку зі смертю орендодавця. Не зазначено такої підстави припинення договору оренди земельної ділянки і у статті 31 Закону України «Про оренду землі» та у статті 141 ЗК України.

Разом з тим відповідно до статей 1216 та 1218 ЦК України до спадкоємця перейшли право власності на земельну ділянку та права й обов'язки орендодавця за договором оренди.

Оскільки строк дії договору оренди від 1 вересня 2010 року не закінчився, правові підстави для припинення цього договору не зазначені та не доведені, а сторони не дійшли згоди про його розірвання, орендодавець не мав законних підстав укласти договір оренди цього ж предмета з іншою особою – орендарем на той же часовий проміжок, що і чинний договір оренди.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 7 серпня 2019 року у справі № 193/11/17(провадження № 14-342цс19) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84152989>.

3.10. У справах за позовами прокурора до Головного управління Держгеокадастру про визнання незаконними та скасування наказів, визнання недійсним договору оренди і повернення земельної ділянки суд згідно з принципом *jura novit curia* («суд знає закони») під час розгляду справи має самостійно перевірити доводи сторін щодо наявності чи відсутності повноважень органів влади здійснювати у спосіб, який обрав прокурор, захист законних інтересів держави у спірних правовідносинах

Велика Палата Верховного Суду неодноразово зазначала, що у випадку, коли держава вступає у цивільні правовідносини, вона має цивільну правоздатність нарівні з іншими їх учасниками. Держава набуває і здійснює цивільні права

й обов'язки через відповідні органи, які діють у межах їхньої компетенції. Отже, поведінка органів, через які діє держава, розглядається як поведінка держави у відповідних, зокрема у цивільних, правовідносинах. Тому у відносинах, в які вступає держава, органи, через які вона діє, не мають власних прав і обов'язків, а наділені повноваженнями (компетенцією) представляти державу у відповідних правовідносинах (див. висновки Великої Палати Верховного Суду, викладені у пунктах 6.21, 6.22 постанови від 20 листопада 2018 року у справі № 5023/10655/11, у пунктах 4.19, 4.20 постанови від 26 лютого 2019 року у справі № 915/478/18).

Велика Палата Верховного Суду вже звертала увагу на те, що і в судовому процесі, зокрема у цивільному, держава бере участь у справі як сторона через відповідний її орган, наділений повноваженнями у спірних правовідносинах (див. пункт 35 постанови від 27 лютого 2019 року у справі № 761/3884/18). Тобто, під час розгляду справи у суді фактичною стороною у спорі є держава, навіть якщо позивач визначив стороною у справі певний орган.

Прокурор заявив позов до ГУ Держгеокадастру у Сумській області та ОСОБА\_1 і на виконання абзацу другого частини другої статті 45 ЦПК України, абзацу першого частини третьої, абзацу першого частини четвертої статті 23 Закону України «Про прокуратуру» у тексті позовної заяви обґрунтував, на його думку, відсутність органу, уповноваженого державою здійснювати функції захисту її інтересів у спірних правовідносинах (тобто навів підставу для представництва інтересів держави), а також обґрунтував, у чому, з погляду позивача, полягає порушення цих інтересів (тобто навів підстави позову). Тому суди першої й апеляційної інстанцій не мали підстав вважати помилковими доводи прокурора щодо відсутності органу, уповноваженого державою на виконання функцій розпорядника земельними ділянками сільськогосподарського призначення державної форми власності та на здійснення державного нагляду у цій сфері. Такі доводи відсутні як у позовній заяві, так і в листі від 13 вересня 2016 року заступника керівника Сумської місцевої прокуратури, надісланому до суду (т. 1, а. с. 95).

Прокурор здійснює представництво в суді законних інтересів держави у разі порушення або загрози порушення інтересів держави, якщо захист цих інтересів не здійснює або неналежним чином здійснює орган державної влади, орган місцевого самоврядування чи інший суб'єкт владних повноважень, до компетенції якого віднесені відповідні повноваження, а також у разі відсутності такого органу. Наявність таких обставин обґрунтовується прокурором у порядку, передбаченому частиною четвертою цієї статті (абзаци перший і другий частини третьої статті 23 Закону України «Про прокуратуру»).

Наявність підстав для представництва має бути обґрунтована прокурором у суді. Прокурор здійснює представництво інтересів громадянина або держави в суді виключно після підтвердження судом підстав для представництва. Прокурор зобов'язаний попередньо, до звернення до суду, повідомити про це громадянина та його законного представника або відповідного суб'єкта владних повноважень. У разі підтвердження судом наявності підстав для представництва прокурор користується процесуальними повноваженнями відповідної сторони процесу

(абзаци перший, другий і третій частини четвертої статті 23 Закону України «Про прокуратуру»).

Прокурор, який звертається до суду в інтересах держави, в позовній заяві (заяві) самостійно визначає, в чому полягає порушення інтересів держави, та обґрунтовує необхідність їх захисту, а також зазначає орган, уповноважений державою здійснювати відповідні функції у спірних правовідносинах. У разі відсутності такого органу або відсутності у нього повноважень щодо звернення до суду прокурор зазначає про це в позовній заяві і в такому разі прокурор набуває статусу позивача (абзац другий частини другої статті 45 ЦПК України у редакції, чинній до 15 грудня 2017 року). Аналогічний припис закріплений у частині четвертій статті 56 ЦПК України у редакції, чинній з 15 грудня 2017 року.

Оскільки повноваження органів влади, зокрема і щодо здійснення захисту законних інтересів держави, є законодавчо визначеними, суд згідно з принципом *jura novit curia* («суд знає закони») під час розгляду справи має самостійно перевірити доводи сторін щодо наявності чи відсутності повноважень органів влади здійснювати у спосіб, який обрав прокурор, захист законних інтересів держави у спірних правовідносинах.

Якщо підставою для представництва інтересів держави прокурор зазначив відсутність органу, до компетенції якого віднесені повноваження здійснювати захист законних інтересів держави у спірних правовідносинах, цей довід прокурора суд повинен перевірити незалежно від того, чи надав прокурор докази вчинення ним дій, спрямованих на встановлення відповідного органу. Процедура, передбачена абзацами третім і четвертим частини четвертої статті 23 Закону України «Про прокуратуру» застосовується тільки до встановлення наявності підстав для представництва інтересів держави в суді у випадку, якщо захист законних інтересів держави не здійснює або неналежним чином здійснює суб'єкт владних повноважень, до компетенції якого віднесені повноваження з такого захисту.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 26 червня 2019 року у справі 587/430/16-ц (провадження № 14-104 цс 19) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84573553>.

## 4. Справи зі спорів щодо землеустрою

4.1. Рішення органу місцевого самоврядування про відмову у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою новому власнику нерухомого майна, розташованого на спірній земельній ділянці, є незаконним з огляду на положення статті 120 Земельного кодексу України, якщо судом не встановлено наявності права власності на земельну ділянку попереднього власника нерухомого майна, що здійснює правомірне користування нею, зокрема, й для обслуговування нерухомого майна

Рішенням Апеляційного суду Чернівецької області від 18 березня 2015 року, яке є преюдиційним для розгляду цієї справи, встановлено, що на території Новоселицького району Чернівецької області є два різні населені пункти: с. Буда та с. Магала, тому земельна ділянка, яка надана ОСОБА\_4 у власність згідно з рішенням виконавчого комітету Сільради від 18 травня 1995 року (адреса: с. Магала Новоселицького району Чернівецької області), та земельна ділянка, що розташована на АДРЕСА\_1, – це не одна і та сама земельна ділянка.

Сільрада безпідставно посилалася у своєму рішенні від 14 травня 2015 року № 16/05 на рішення Апеляційного суду Чернівецької області від 18 березня 2015 року як на підставу, що підтверджує належність земельної ділянки на АДРЕСА\_1 ОСОБА\_4, і, як наслідок, – причину відмови позивачці у задоволенні заяви про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок їй у власність.

Порядок безоплатної приватизації громадянами земельних ділянок визначений статтею 118 ЗК України, відповідно до якої складовою частиною порядку приватизації громадянами земельних ділянок, до прийняття остаточного рішення про надання земельної ділянки у власність, є дозвіл органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування на розробку проекту приватизації земель. Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

Відповідно до частин першої, другої статті 120 ЗК України 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.

На підставі системного аналізу вказаних законодавчих положень суди зробили правильний висновок, що власник житлового будинку та господарських споруд має право на приватизацію земельної ділянки, у тому числі шляхом безоплатної передачі йому земельних ділянок із земель державної або комунальної власності, на якій розташовані вказані споруди, а також необхідної частини земельної ділянки для їх обслуговування, в межах норм, визначених статтею 121 ЗК України.

При цьому, не встановивши підтверджень наявності права власності у ОСОБА\_4 на земельну ділянку, що розташована на АДРЕСА\_1, місцевий суд, з висновками якого погодився й суд апеляційної інстанції, дійшов обґрунтованого висновку про те,



що рішення Сільради про відмову у наданні дозволу позивачці на розробку проекту землеустрою на згаданий об'єкт нерухомості є незаконним з огляду на положення статті 120 ЗК України.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 5 червня 2018 року у справі № 720/1716/15-ц (провадження № 14-151цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74777584>.

### 4.2. Правомірність відмови в затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність у межах визначених законом повноважень органу місцевого самоврядування є предметом судового контролю

Частинами десятою, одинадцятою статті 118 ЗК України передбачено, що відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду. У разі відмови органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду питання вирішується в судовому порядку.

З аналізу наведених правових норм убачається, що хоч підстави прийняття рішення про відмову в затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність не визначені в статті 118 ЗК України, однак правомірність такої відмови є предметом судового контролю.

Вирішуючи питання про правомірність рішення Міськради про відмову в затвердженні проекту землеустрою та наданні земельної ділянки у власність ОСОБА\_3, необхідно виходити з визначених законом меж повноважень органів місцевого самоврядування у сфері розпорядження землями комунальної власності.

У касаційній скарзі Міськрада вказує на наявність у неї дискреційних повноважень стосовно прийняття рішення про затвердження або відмову у затвердженні проекту землеустрою, а тому, реалізуючи ці повноваження, Міськрада прийняла рішення про відмову в затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки позивачці, обґрунтовуючи це тим, що доцільнішим є продаж такої ділянки на земельному аукціоні, оскільки ця земля знаходиться в комерційно привабливій частині міста.

Проте Велика Палата Верховного Суду відхиляє зазначені доводи скаржника з огляду на таке.

Згідно з положеннями частини третьої статті 134 ЗК України земельні торги не проводяться при наданні (передачі) земельних ділянок громадянам у випадках, передбачених статтями 34, 36, 121 цього Кодексу, а також у разі передачі земель загального користування садівницькому товариству та дачному кооперативу. Натомість статтею 121 ЗК України визначено норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам.

Як установили суди попередніх інстанцій, позивачці на підставі рішення органу місцевого самоврядування надано право безоплатно набути у власність із земель

комунальної власності ділянку для будівництва й обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд загальною площею 0,10 га. При цьому ОСОБА\_3 повністю дотримано регламентованої законодавством процедури виготовлення та погодження проекту землеустрою.

В свою чергу наявність обмежень, установлених генеральним планом міста, або заборон, які б не узгоджувались із цільовим призначенням, визначеним в проекті землеустрою щодо відведення відповідної ділянки для надання її у власність ОСОБА\_3, а також наявності прав інших громадян чи юридичних осіб на відповідну земельну ділянку, судами не встановлено.

Аналіз наведених правових норм та обставин справи дає підстави Великій Палаті Верховного Суду дійти висновку, що рішення судів першої та апеляційної інстанцій стосовно визнання протиправним та скасування рішення Міськради про відмову у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва й обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд та зобов'язання відповідача розглянути заяву ОСОБА\_3 про затвердження проекту землеустрою є законними й обґрунтованими та не підлягають скасуванню з огляду на правильне застосування судами норм матеріального й процесуального права.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від лютого 2019 року у справі № 346/2888/16-а (провадження № 11-1222апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/79776454>.

**4.3. Зобов'язання судом органу місцевого самоврядування надати містобудівні умови та обмеження проектування житлового будинку і забудови земельної ділянки не є втручанням у його дискреційні повноваження та є належним способом захисту особою своїх прав**

Єдиною підставою для відмови у видачі містобудівних умов та обмежень є невідповідність намірів забудови земельної ділянки положенням відповідної містобудівної документації на місцевому рівні. Водночас у разі відсутності невідповідності намірів забудови земельної ділянки положенням відповідної містобудівної документації на місцевому рівні у спеціально уповноваженого органу містобудування та архітектури виникає обов'язок видати заявнику містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки.

Як встановили суди попередніх інстанцій у цій справі, мотивуючи відмову у наданні містобудівних умов та обмежень, Управління посилається на те, що рішенням № 1930-XXIV Виконком затвердив «Містобудівне обґрунтування розміщення багатofункціонального суспільно-житлового готельного комплексу «Южний» на 16-Станції Великого Фонтану», яке згідно з пунктом 2 цього рішення вважається зміною «Схеми функціонально-планувальної організації приморських територій м. Одеси», відповідно до якої земельна ділянка на АДРЕСА\_1 відноситься

до рекреаційно-курортної зони, в якій непередбачено нове розміщення індивідуальної житлової забудови.

Суди попередніх інстанцій також установили, що рішенням № 3633-IV Одеська міська рада встановила цільове призначення земельної ділянки площею 3,3155 га, розташованої за адресою: АДРЕСА\_1, затвердила проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок та безоплатно передала із земель міста у приватну власність громадянам (всього 35 особам) вказану ділянку для будівництва та обслуговування житлового будинку. Вищезазначене рішення Одеської міської ради прийнято пізніше, ніж рішення Виконкому, на яке посилається Управління, а тому мало враховувати містобудівну документацію на час його прийняття. На час розгляду справи таке рішення є чинним і у встановленому законодавством порядку не було скасоване та не було визнане недійсним. Ураховуючи, що наміри позивача по забудові належної йому земельної ділянки відповідають цільовому призначенню, зазначеному у державному акті серії НОМЕР\_2 на право власності позивача на земельну ділянку, а також той факт, що рішенням № 3633-IV Одеська міська рада встановила цільове призначення земельної ділянки за вказаною адресою з передачею її у приватну власність громадянам саме для будівництва та обслуговування житлового будинку, відмова Управління у наданні містобудівних умов та обмежень забудови є неправомірною. При цьому, задовольняючи вимоги позивача в частині зобов'язання відповідача надати містобудівні умови та обмеження проектування житлового будинку і забудови земельної ділянки за вищевказаною адресою, суди обґрунтовано зазначили, що обрання такого способу захисту та відновлення прав позивача не є втручанням у дискреційні повноваження відповідача, оскільки частина п'ята статті 29 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» та пункт 2.4 Порядку надання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, їх склад та зміст, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 7 липня 2011 року № 109, передбачають лише єдину підставу для відмови у видачі містобудівних умов та обмежень – невідповідність намірів забудови земельної ділянки положенням відповідної містобудівної документації на місцевому рівні. Оскільки факт такої невідповідності судами не встановлений, то підстав для відмови у наданні Управлінням позивачу містобудівних умов та обмежень забудови вказаної земельної ділянки немає. У спірних правовідносинах Управління не мало права відмовити у видачі містобудівних умов та обмежень у зв'язку з відсутністю визначеної чинним законодавством єдиної підстави для такої відмови, що свідчить про відсутність у відповідача можливості вибору конкретного рішення з певного кола варіантів на власний розсуд та наявність обов'язку надати містобудівні умови та обмеження. Водночас реалізацією відповідачем своїх дискреційних повноважень при наданні містобудівних умов та обмежень буде вважатися визначення Управлінням змісту таких умов та обмежень.

З огляду на викладене висновок судів попередніх інстанцій про зобов'язання Управління надати ОСОБА\_1 містобудівні умови та обмеження проектування житлового будинку і забудови земельної ділянки є правильним.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 5 червня 2019 року у справі № 522/6069/14-а (провадження № 11-1362апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/82885492>.

4.4. Позовні вимоги про визнання незаконним рішення державного кадастрового реєстратора про присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, що знаходиться у користуванні третьої особи – суміжного землекористувача та реєстрацію цієї ділянки у Державному земельному кадастрі є цивільним спором про встановлення/відновлення/зміну меж земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян

Спір у частині позовних вимог ОСОБА\_3 про визнання незаконним рішення державного кадастрового реєстратора щодо реєстрації земельної ділянки, розташованої за адресою: АДРЕСА\_2, з присвоєнням їй кадастрового номера та внесення відповідного запису до Поземельної книги, а також зобов'язання відповідача на підставі виправленої технічної документації внести зміни до Державного земельного кадастру щодо вказаної земельної ділянки не належить до юрисдикції адміністративних судів, оскільки спрямований на поновлення прав позивача у сфері земельних відносин (щодо встановлення/відновлення/зміни меж земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян), а тому має вирішуватися судами за правилами цивільного судочинства.

Також скасування рішення державного кадастрового реєстратора про присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, що знаходиться у користуванні третьої особи, та реєстрацію цієї ділянки у Державному земельному кадастрі не призведе до поновлення прав ОСОБА\_3, оскільки суміжний з позивачем землекористувач (ОСОБА\_4) вже отримав державний акт на право власності на земельну ділянку під належним йому будинковолодінням, а тому поновити своє порушене право щодо набуття у власність земельної ділянки під будинком, який належить позивачу, він може виключно шляхом звернення до суду в порядку цивільного судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 24 квітня 2019 року у справі № 128/3751/14-а (провадження № 11-1454апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/81841935>.

4.5. Непогодження меж земельної ділянки із суміжними власниками та землекористувачами не може слугувати підставою для відмови відповідної місцевої ради в затвердженні технічної документації, за умови правомірних дій кожного із землекористувачів. Суд розглядає справи по відновленню меж земельної ділянки як спір про поновлення права, встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) не є компетенцією суду

При добросовісному виконанні набувачем земельної ділянки обов'язків щодо узгодження меж з користувачами чи власниками суміжних земельних ділянок, у разі, якщо користувач чи власник суміжної земельної ділянки безпідставно ухилився від погодження меж та не підписав акт, сама відсутність такого акта погодження меж не свідчить про незаконність рішення про затвердження проекту землеустрою та про передачу земельної ділянки у власність.

Необхідно зазначити, що належними відповідачами у таких справах є особа, яка є власником чи користувачем суміжної земельної ділянки та отримала оскаржуваний державний акт на право власності на земельну ділянку, а також орган місцевого самоврядування, який вирішив питання про передачу у власність чи у користування суміжну земельну ділянку та комісією якого було визначено межі земельної ділянки.

Крім того, апеляційний суд, залишаючи без змін рішення суду першої інстанції, не звернув уваги та не виправив допущенні судом першої інстанції порушення норм процесуального права, а саме: рішенням суду першої інстанції у задоволенні позовних вимог ОСОБА\_3 про зміну меж земельної ділянки відмовлено, тоді як додатковим рішенням цього ж суду зобов'язано Тарутинську селищну раду змінити існуючі межі землекористування співвласників будинку, чим порушено статтю 220 ЦПК України (у редакції, чинній на час розгляду справи у суді першої інстанції), оскільки додатковим рішенням суду фактично змінено рішення суду у частині висновків.

Суди не звернули уваги, що при вирішенні земельних спорів потрібно відрізнити позовні вимоги про встановлення та вимоги про відновлення меж земельної ділянки.

Межі земельної ділянки в натурі (на місцевості) закріплюються межовими знаками. Механізм встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками визначено Інструкцією про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженою наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18 травня 2010 року № 376 (zareestrovano в Міністерстві юстиції України 16 червня 2010 року за № 391/17686).

Тобто встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) не є компетенцією суду.

Відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється при повній (частковій) втраті в натурі (на місцевості) межових знаків, їх пошкодженні, яке унеможлиблює використання межових знаків, а також при розгляді земельних

спорів між власниками (користувачами) суміжних земельних ділянок (пункт 4.1 Інструкції).

За умови, що межі земельної ділянки ОСОБА\_3 були визначені, але оскаржуваним рішенням ради порушені чи змінені, суд у межах заявлених позовних вимог зобов'язаний ухвалити рішення по суті таких вимог, а саме про поновлення межі земельної ділянки позивачки із зазначенням ідентифікуючих ознак – розміру і поворотних точок та іншого, чи відмовити у позові у разі, якщо порушення, на які вказувала позивачка, не знайдуть свого підтвердження.

Встановивши, що позивачка не надала згоди на погодження меж земельної ділянки ОСОБА\_5, суди попередніх інстанцій зробили помилковий висновок про порушене право ОСОБА\_3, зазначивши, що ОСОБА\_5 видано державний акт на право власності на земельну ділянку з порушенням вимог статті 198 ЗК України, виходячи лише з факту відсутності підпису ОСОБА\_3 на акті узгодження меж і без дослідження, яким чином порушені права позивачки як землевласника.

У матеріалах справи відсутні докази на підтвердження, що право ОСОБА\_3 порушене, оскільки для таких висновків мають бути надані належні та допустимі докази, які б беззаперечно вказували, яка саме земельна ділянка перебувала у власності позивачки, де проходить її межа, чи порушена межа її земельної ділянки відповідачем. Такі докази зазвичай можуть підтверджуватися висновками експерта чи спеціаліста.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 20 березня 2019 року у справі № 514/1571/14-ц (провадження № 14-552цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80854677>.

Аналогічна правова позиція висловлена в постанові Великої Палати Верховного Суду від 20 березня 2019 року у справі № 350/67/15-ц (провадження № 14-652цс18), з якою можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80854756>.

## 5. Вимоги у справах зі спорів, що виникають із земельних відносин, які не підлягають судовому розгляду

5.1. Не підлягають судовому розгляду позовні вимоги про визнання протиправним та скасування рішення органу державної влади про затвердження акта щодо визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, а також розміру таких збитків, завданих внаслідок користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів, як такого, що немає безпосереднім наслідком порушення суб'єктивних прав та інтересів та охоплюються спором про відшкодування завданих збитків

Як убачається з матеріалів справи, оспорюваним рішенням Бершадської РДА, зокрема, затверджено акт про визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, розмір збитків, завданих ОСОБА\_3 внаслідок користування земельною ділянкою.

Ураховуючи наведене, Велика Палата Верховного Суду вважає, що повноваження відповідача у цьому випадку обмежуються лише обчисленням розміру збитків у встановленому порядку. Що стосується відшкодування виявлених збитків, то вони не можуть бути примусово відшкодовані на підставі рішення Бершадської РДА. Такі збитки відшкодовуються у добровільному порядку або шляхом звернення до суду з відповідним позовом.

Таким чином, оскаржуване рішення від 6 жовтня 2017 року № 479 не створює жодних правових наслідків для ОСОБА\_3, а тому не може порушувати його права чи інтереси.

Закриваючи провадження в цій справі, суд апеляційної інстанції керувався тим, що предметом спору у цій справі є цивільні правовідносини, на які не поширюється юрисдикція адміністративних судів. Окрім того, апеляційний суд послався на те, що аналогічна правова позиція викладена у постанові Верховного Суду України від 10 жовтня 2017 року у справі № 210/5803/13-а.

Так, закриваючи провадження у справі № 210/5803/13-а за позовом ПП «Автокортеж» до виконавчого комітету Криворізької міської ради Дніпропетровської області про скасування рішення щодо затвердження акта комісії з визначення розміру збитків, заподіяних власникам землі та землекористувачам, Верховний Суд України виходив із того, що цей спір не підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства, при цьому роз'яснив сторонам можливість реалізації захисту свого речового права в порядку господарського (або цивільного) судочинства.

Водночас Велика Палата Верховного Суду вважає за необхідне відступити від правових висновків, викладених у постанові Верховного Суду України від 10 жовтня 2017 року у справі № 210/5803/13-а, оскільки рішення органу місцевого самоврядування про затвердження акта щодо визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, а також розміру таких збитків, завданих внаслідок користування земельною ділянкою, не є рішенням суб'єкта владних повноважень у розумінні статті 19 КАС, не зумовлює виникнення будь-яких прав і обов'язків для позивача, а тому воно не може бути предметом спору.

Відсутність спору, у свою чергу, виключає можливість звернення до суду, оскільки відсутнє право, що підлягає судовому захисту.

При цьому Велика Палата Верховного Суду зазначає, що поняття «спір, який не підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства» слід тлумачити в більш широкому значенні, тобто як поняття, що стосується тих спорів, які не підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства, так і тих, які взагалі не підлягають судовому розгляду.

Таку правову позицію висловлено в постановках Великої Палати Верховного Суду від 22 березня 2018 року у справі № 800/559/17, від 3 квітня 2018 року у справі № 9901/152/18 та від 30 травня 2018 року у справі № 9901/497/18.

З огляду на викладене Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що такі вимоги не підлягають розгляду як в порядку адміністративного судочинства, так і взагалі не підлягають судовому розгляду. Обраний позивачем спосіб захисту

прав шляхом подання позову про визнання протиправним та скасування рішення Виконкому про затвердження акта щодо визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, а також розміру таких збитків, завданих внаслідок користування земельною ділянкою, сам по собі не сприяє ефективному відновленню порушеного права.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 12 грудня 2018 року у справі № 802/2474/17-а (провадження № 11-1081ап18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78589538>.

Аналогічна правова позиція висловлена в постанові Великої Палати Верховного Суду від 27 березня 2019 року у справі № 917/902/18 (провадження № 12-18гс19), з якою можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80806729>.

### 5.2. Позовні вимоги про зобов'язання розробника документації із землеустрою виправити технічну документацію на земельну ділянку не підлягають судовому розгляду

ДП «Вінницький науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» відповідно до Статуту є самостійним суб'єктом господарювання, який здійснює обстежувальні, вишукувальні, топографо-геодезичні, картографічні, проектні та проектно-вишукувальні роботи, що виконуються з метою складання документації із землеустрою, тобто не є суб'єктом наділеним законом повноваженнями на здійснення владних управлінських функцій держави.

Відповідно до частини першої статті 26 Закону України «Про землеустрій» розробниками документації із землеустрою є, зокрема, юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює за основним місцем роботи не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників, які є відповідальними за якість робіт із землеустрою.

Механізм встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками визначено Інструкцією про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженій наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18 травня 2010 року № 376 (зареєстровано в Міністерстві юстиції України 16 червня 2010 року за № 391/17686).

Згідно з пунктом 1.3 цієї Інструкції виконавець – юридична особа, що володіє необхідним технічним і технологічним забезпеченням, та у складі якої працює не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників або фізична особа – підприємець, яка володіє необхідним технічним і технологічним забезпеченням, та є сертифікованим інженером-землевпорядником.

Відповідно до пункту 3.12 зазначеної Інструкції закріплення межовими знаками меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється виконавцем у присутності власника (користувача) земельної ділянки, власників (користувачів) суміжних земельних ділянок або уповноваженою ним (ними) особою.



Тобто встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) не є компетенцією суду. Суд розглядає справи по відновленню меж земельної ділянки, тобто спір про поновлення права, яке існувало у разі його можливого порушення.

Відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється при повній (частковій) втраті в натурі (на місцевості) межових знаків, їх пошкодженні, яке унеможлиблює використання межових знаків, а також при розгляді земельних спорів між власниками (користувачами) суміжних земельних ділянок (пункт 4.1 Інструкції).

Пунктами 4.2, 4.3 Інструкції встановлено, що власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки сприяння встановленню твердих меж, а також відновленню межових знаків у випадках, коли вони зникли, перемістились або стали невиразними. Відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) здійснюється на підставі раніше розробленої та затвердженої відповідно до статті 186 ЗК України документації із землеустрою. У разі відсутності такої документації розробляється технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Як убачається з матеріалів справи, ДП «Вінницький науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» здійснив кадастрову зйомку земельної ділянки суміжного з позивачем землекористувача, що знаходиться за адресою: АДРЕСА\_2. Ця кадастрова зйомка була включена до технічної документації на земельну ділянку, яка, в свою чергу, стала підставою для державної реєстрації земельної ділянки, присвоєння кадастрового номера та відкриття Поземельної книги.

Тобто, помилки, допущені ДП «Вінницький науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» як виконавцем робіт із землеустрою є доказом існування обставин, що послугували перешкодою для реалізації права ОСОБА\_3 на реєстрацію та отримання у власність виділеної йому земельної ділянки.

Беручи до уваги наведене й ураховуючи суть спірних правовідносин, Велика Палата Верховного Суду України дійшла висновку, що вимоги позивача про визнання проведеної ДП «Вінницький науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» зйомки земельної ділянки такою, що виконана з метричними помилками; визнання незаконною технічної документації на земельну ділянку, яка знаходиться в користуванні третьої особи, та зобов'язання ДП «Вінницький науково-дослідний та проектний інститут землеустрою» виправити технічну документацію на вказану земельну ділянку не можуть бути самостійним предметом судового розгляду, оскільки зазначені обставини, що призвели до ймовірного порушення прав позивача, можуть слугувати доказами на обґрунтування та підставою для підтвердження правової позиції ОСОБА\_3 при пред'явленні позову в порядку цивільного судочинства.

За таких підстав Велика Палата Верховного Суду доходить висновку, що в цій частині позов не підлягає розгляду не лише в порядку адміністративної, а і в порядку будь-якої іншої юрисдикції.

Детальніше з текстом постанови Верховного Суду від 24 квітня 2019 року у справі № 128/3751/14-а (провадження № 11-1454апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/81841935>.

5.3. Позовні вимоги органу місцевого самоврядування про визнання незаконними дій прокурора щодо звернення до господарського суду з позовом до органу місцевого самоврядування (про оскарження повноважень прокурора на звернення до суду) не підлягають судовому розгляду

Саме по собі звернення прокурора до суду з позовом не є спором за своєю правовою природою, оскільки таке звернення не породжує зобов'язань, які виникають із владних управлінських функцій, для позивача, а є реалізацією права суб'єкта владних повноважень на звернення до суду.

У цій справі відсутній публічно-правовий спір між заступником прокурора Київського району м. Харкова та Харківською міською радою, оскільки відповідні дії прокурора жодним чином не порушують прав та законних інтересів позивача у сфері публічно-правових відносин.

Водночас Велика Палата Верховного Суду звертає увагу, що поняття «спір, який не підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства» слід тлумачити в більш ширшому значенні, тобто як поняття, що стосується тих спорів, які не підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства, і тих, які взагалі не підлягають судовому розгляду.

Таким чином, вимоги Харківської міської ради про визнання протиправними дій заступника прокурора Київського району м. Харкова щодо звернення до Господарського суду Харківської області з позовною заявою не можуть бути самостійним предметом судового розгляду, а тому суди першої та апеляційної інстанцій дійшли помилкового висновку, що цей спір підлягає розгляду в порядку господарського судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 11 квітня 2018 року у справі № 820/583/16 (К/9901/7053/18) (провадження № 11-247ап18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73500770>.

5.4. Вимоги про зобов'язання голови селищної ради внести в порядок денний чергової сесії після вступу рішення суду в законну силу питання щодо прийняття рішення про передачу земельної ділянки та зобов'язання селищної ради прийняти рішення про передачу зазначеної земельної ділянки не підлягають судовому розгляду як зобов'язання виконати рішення суду шляхом ухвалення нового судового рішення

Як убачається з матеріалів справи, позивач, звертаючись із позовом, фактично просить суд зобов'язати Таїровську селищну раду та її голову виконати рішення Овідіопольського районного суду Одеської області від 6 березня 2008 року та додаткове рішення цього ж суду від 24 квітня 2008 року у цивільній справі № 2-802, відповідно до яких за позивачем було визнано право на отримання у власність земельної ділянки № НОМЕР\_1 загальною площею 0,0311 га для обслуговування дачного будинку та зобов'язано Таїровську селищну раду на черговій сесії після

вступу рішення суду в законну силу прийняти рішення про вилучення з постійного користування ОК «ДК» Румб» зазначеної земельної ділянки та її передачу в порядку безоплатної приватизації ОСОБА\_5 у приватну власність для обслуговування дачного будинку.

Тобто, предметом спору в частині позовних вимог про: визнання протиправною бездіяльності відповідачів; зобов'язання голови Таїровської селищної ради внести в порядок денний чергової сесії після вступу рішення суду в законну силу питання щодо прийняття рішення про передачу земельної ділянки № НОМЕР\_1, загальною площею 0,0311 га в порядку безоплатної приватизації ОСОБА\_3 у приватну власність для обслуговування дачного будинку; зобов'язання Таїровської селищної ради прийняти рішення про передачу зазначеної земельної ділянки, – є невиконання органом місцевого самоврядування судових рішень у цивільній справі № 2-802, і намагання позивача в такий спосіб примусити Таїровську селищну раду виконати ці судові рішення.

Не можна зобов'язати суб'єкта владних повноважень виконувати судові рішення шляхом ухвалення з цього приводу іншого судового рішення, оскільки примусове виконання рішення суду здійснюється в порядку, передбаченому Законом України «Про виконавче провадження», у рамках виконавчого провадження щодо виконання виконавчого листа.

Таким чином, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що обраний позивачем спосіб захисту не усуває юридичний конфлікт та не відповідає об'єкту порушеного права, а тому в такий спосіб неможливо захистити чи відновити право у разі визнання його судом порушеним. При розгляді позовних вимог позивача стосовно невиконання окремого судового рішення у іншій справі суд не може зобов'язувати виконувати рішення суду шляхом ухвалення нового судового рішення, оскільки виконавче провадження являє собою завершальну стадію судового провадження. Такий спір не може бути вирішений в жодній юрисдикції.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 16 січня 2019 року у справі № 686/23317/13-а (провадження № 11-1193апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/79365485>.

Дайджест судової практики Великої Палати Верховного Суду у справах зі спорів, що виникають із земельних відносин (застосування норм матеріального права). Рішення, внесені до ЄДРСР за період з 20.04.2018 по 18.09.2019 / Київ, 2019. – 75 стор.

**Застереження:** видання містить короткий огляд деяких судових рішень Великої Палати. У кожному з них викладено лише основний висновок щодо правового питання, яке виникло у справі. Для правильного розуміння висловленої в судовому рішенні правової позиції необхідно ознайомитися з його повним текстом, розміщеним у Єдиному державному реєстрі судових рішень.

Стежте за нами онлайн

 [fb.com/supremecourt.ua](https://fb.com/supremecourt.ua)

 [t.me/supremecourtua](https://t.me/supremecourtua)

 [@supremecourt\\_ua](https://@supremecourt_ua)