



Верховний  
Суд

# Огляд висновків Великої Палати Верховного Суду щодо вирішення земельних спорів (червень 2020 – червень 2021)

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

*Онлайн практикум на тему: «Актуальні питання запровадження ринку землі. Судова практика Верховного Суду у земельних спорах», 02.07.21, м. Київ*

# 1. Спори, пов'язані з орендою земельної ділянки

## З якого моменту змінюється розмір орендної плати за землю у разі зміни нормативної грошової оцінки?

Постанова ВП ВС, 16.02.21, справа №921/530/18 (провадження №12-58гс20), № у реєстрі 95849041

- ✓ *Nota bene!* Відступ від висновку ВС України (постанова, 18.05.16, справа №6-325цс16) (пункт 57 постанови) про те, що внаслідок зміни у 2013 році розміру нормативної грошової оцінки земельної ділянки змінився розмір орендної плати за користування нею, тому договір щодо розміру орендної плати слід вважати зміненим з 01.01.2014 – дня початку застосування нової нормативно-грошової оцінки.

## З якого моменту змінюється розмір орендної плати за землю у разі зміни нормативної грошової оцінки?

Постанова ВП ВС, 16.02.21, справа №921/530/18 (провадження №12-58гс20), № у реєстрі 95849041

- ✓ Зміна договору оренди землі допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку. Якщо договір змінений судом, то зобов'язання змінюється з моменту набрання відповідним рішенням суду законної сили.
- ✓ Подібні за змістом висновки викладені у постановах КГС ВС від 27.01.20 у справі №922/676/19 (пункт 7.8); від 11.12.19 у справі №922/1298/19 (пункт 7.9).

## Чи можна визнати недійсним непідписаний орендодавцем договір оренди землі?

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

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

## Як орендодавцеві ефективно захистити його право на земельну ділянку, якщо він не підписав договір оренди?

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

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

## Чи повинен орендар вчасно повідомити орендодавця про намір скористатися переважним правом на поновлення договору оренди землі та надати проєкт додаткової угоди?

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

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

## Чи може орендар розраховувати на поновлення договору оренди землі, якщо він виконав вимоги закону, а орендодавець його обов'язок щодо направлення орендареві листа-повідомлення порушив?

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

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



## Чи повинен орендар вчасно повідомити орендодавця про намір скористатися переважним правом на поновлення договору оренди землі та надати проєкт додаткової угоди?

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

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

## Які факти слід було встановити для поновлення договору оренди землі за частиною шостою статті 33 Закону «Про оренду землі» у редакції, що була чинною до 16.01.20?

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

- ✓ Для поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною шостою статті 33 Закону «Про оренду землі», необхідна наявність таких юридичних фактів: орендар належно виконує свої обов'язки за договором оренди; до закінчення строку дії договору він повідомив орендодавця в установлені строки про свій намір скористатися переважним правом на укладення договору на новий строк; до листа-повідомлення орендар додав проєкт додаткової угоди; продовжує користуватись виділеною земельною ділянкою; орендодавець письмово не повідомив орендаря про відмову в поновленні договору оренди.

*Аналогічні висновки викладені у постановах ВП ВС: 10.04.18, справа №594/376/17-ц (провадження №14-65цс18), № у реєстрі 73532500; 21.11.18, справа №530/212/17 (провадження №14-330цс18), № у реєстрі 78215398.*

## Визнати договір оренди земельної ділянки поновленим чи визнати укладеною додаткову угоду з викладенням її змісту?

Постанова ВП ВС, 29.09.20, справа №378/596/16-ц (провадження №14-545цс19), № у реєстрі 93327297

- ✓ Стаття 33 Закону «Про оренду землі» у відповідній редакції, чинній у спірний період, визначила підстави поновлення договору оренди землі та порядок такого поновлення шляхом укладення відповідної додаткової угоди до договору оренди землі. Право сторони на оскарження в суді відмови або зволікання з укладенням додаткової угоди в контексті спірних правовідносин означають право сторони на звернення до суду для укладення додаткової угоди (пункт 74 постанови).
- ✓ У постанові від 26.05.20 у справі №908/299/18 ВП ВС виснувала, що, вирішуючи питання про поновлення договору оренди шляхом укладення додаткової угоди до договору оренди землі, обов'язковість укладення якої передбачена ч. 8 ст. 33 Закону «Про оренду землі», належним способом захисту порушеного права є визнання укладеною додаткової угоди саме із викладенням її змісту (пункт 76 постанови).

## Визнати договір оренди земельної ділянки поновленим чи визнати укладеною додаткову угоду з викладенням її змісту?

Постанова ВП ВС, 29.09.20, справа №378/596/16-ц (провадження №14-545цс19), № у реєстрі 93327297

- ✓ Додаткова угода до договору оренди землі, зміст якої зафіксований у рішенні суду є підставою для державної реєстрації права оренди на новий строк у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.
- ✓ Суди помилково виснували про наявність підстав для задоволення вимог у частині визнання договорів оренди поновленими, що фактично є констатацією обставин продовження орендних відносин, а не зміною судом правовідношення і поновленням договору в судовому порядку у розумінні статей 16 і 651 ЦК України.
- ✓ Отже, підстав для відступу від висновку КГС ВС, викладеного у постанові від 19.03.19 у справі №908/2484/17, яка узгоджується з висновками, що викладені у постанові ВП ВС від 26.05.20 у справі №908/299/18, немає (пункти 76-77 постанови).

## Nota bene!

- ✓ На розгляді ВП ВС є **справа №143/591/20 (провадження №14-72цс21)** за позовом ТзОВ (первинного орендаря) до фізичних осіб (орендодавця та нового орендаря) про переведення прав та обов'язків орендаря.
- ✓ Передана для відступу від **висновку ВС України від 15.04.15 у справі №6-55цс15**: у разі невизнання орендодавцем права орендаря на укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк таке право підлягає захисту за позовом орендаря про визнання недійсним договору оренди цієї самої ділянки, укладеного орендодавцем з іншим орендарем, на підставі пункту 2 частини другої статті 16 ЦК України.
- ✓ Визнання правочину недійсним, вчиненого з порушенням переважного права на укладення договору оренди на новий строк, не поновлює порушеного переважного права. Тому такий спосіб неефективний. Відновлення порушеного переважного права на укладення договору оренди на новий строк забезпечуватиме позов про переведення прав та обов'язків наймача.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ Відповідно до частин першої, другої статті 228 ЦК України є нікчемним договір оренди землі, укладений між уповноваженим на те органом та фізичною особою без дотримання конкурентних засад, спрямований на незаконне заволодіння земельною ділянкою державної власності (пункт 85 постанови).
- ✓ Якщо правочин є нікчемним, то позовна вимога про визнання його недійсним не є належним способом захисту права чи інтересу позивача.

*Близькі за змістом висновки викладені в постановах ВП ВС: 10.04.19, справа №463/5896/14-ц (провадження №14-90цс19, пункт 72), № в реєстрі 82065661; 04.06.19, справа №916/3156/17 (провадження №12-304гс18, пункти 69, 70), № в реєстрі 82424016 (пункти 86 постанови).*

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. Спори, пов'язані з витребуванням земельної ділянки

## Коли вимога про визнання незаконним і скасування рішення органу місцевого самоврядування є неналежним способом захисту?

Постанова ВП ВС, 02.02.21, справа №925/642/19 (провадження №12-52Гс20), № у реєстрі 95439652

- ✓ Обраний позивачем спосіб захисту є неефективним, оскільки задоволення вимоги про визнання незаконним рішення Уманської міської ради про затвердження третій особі документації із землеустрою та надання земельної ділянки їй у користування та його скасування не може призвести до захисту або відновлення порушеного речового права позивача (у разі його наявності), зокрема повернення у його володіння або користування спірної земельної ділянки, відшкодування шкоди (пункт 47 постанови).
- ✓ Належним способом захисту позивача буде звернення до суду з вимогами про витребування майна із чужого незаконного володіння, якщо позивач був позбавлений права володіння земельною ділянкою, або усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження майном, якщо позивачу чиняться перешкоди в реалізації цих прав (пункт 52 постанови).

## Чи набуває постійний землекористувач право власності на споруджені на земельній ділянці об'єкти нерухомості?

Постанова ВП ВС, 16.02.21, справа №910/2861/18 (провадження №12-140гс19), № у реєстрі 95439658

- ✓ Не допускається набуття права власності на об'єкти нерухомого майна особою, яка не має права власності або іншого речового права на земельну ділянку, що передбачає можливість набуття права власності на будівлі, споруди, розташовані на такій земельній ділянці.
- ✓ Виходячи з принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди, право власності набуває той, хто має речове право на землю. Оскільки суб'єктом права постійного користування земельною ділянкою є Університет, тобто саме йому надане право будівництва на цій ділянці, то лише Університет і набуває права власності на збудовані на такій земельній ділянці об'єкти (пункти 93-94 постанови).

## Чи є вимога визнати право власності на споруджений на земельній ділянці об'єкт нерухомості належним способом захисту прав постійного землекористувача?

Постанова ВП ВС, 16.02.21, справа №910/2861/18 (провадження №12-140гс19), № у реєстрі 95439658

- ✓ Вимога Університету (позивача за первісним позовом) про визнання за ним права власності на спірне майно є неефективним способом захисту, бо Університет є тим суб'єктом, який набуває право власності на збудовані на відповідній ділянці об'єкти, а тому може заявити саме в'їндікаційний позов.
- ✓ У разі якщо об'єкти нерухомого майна не можуть бути витребувані від особи, яка незаконно заволоділа ними, зокрема, якщо вони відчужені добросовісному набувачу, який набув право власності на нього (стаття 330 ЦК України), то колишній власник нерухомого майна вправі вимагати відшкодування його вартості (пункт 2 частини третьої статті 1212, частина друга статті 1213 ЦК України) (пункти 101-102 постанови).



## Чи є вимога оформити акт про результати інвестиційної діяльності належним способом захисту, якщо право власності на споруджені об'єкти зареєстровані за відповідачем?

Постанова ВП ВС, 16.02.21, справа №910/2861/18 (провадження №12-140гс19), № у реєстрі 95439658

- ✓ Щодо вимоги позивача зобов'язати виконати умови договору шляхом оформлення акта про результати інвестиційної діяльності по об'єкту, що така позовна вимога не є належним способом захисту, оскільки її задоволення за обставин державної реєстрації за відповідачем права власності на споруджені об'єкти нерухомості не призведе до поновлення майнових прав позивача (пункт 103 постанови).

## Яке порушення умов договору можна вважати істотним?

Постанова ВП ВС, 16.02.21, справа №910/2861/18 (провадження №12-140гс19), № у реєстрі 95439658

- ✓ Вирішальне значення для застосування абзацу другої частини другої статті 651 ЦК України має співвідношення шкоди з тим, що могла очікувати від виконання договору сторона.
- ✓ У кожному конкретному випадку питання про істотність порушення повинне вирішуватися з урахуванням усіх обставин справи, що мають значення. Так, суди повинні встановити *не лише наявність істотного порушення договору, але й наявність шкоди, завданої цим порушенням другою стороною, яка може бути виражена у вигляді реальних збитків та (або) упущеної вигоди, її розмір, який не дозволяє потерпілій стороні отримати очікуване при укладенні договору; а також встановити, чи є дійсно істотною різниця між тим, на що має право розраховувати сторона, укладаючи договір, і тим, що в дійсності вона змогла отримати* (пункти 119-120 постанови).

## Яке порушення умов договору можна вважати істотним?

Постанова ВП ВС, 16.02.21, справа №910/2861/18 (провадження №12-140гс19), № у реєстрі 95439658

- ✓ Істотне порушення умов договору щодо непередання Університетом ТОВ «ТМО «Ліко-Холдінг» земельної ділянки як будівельного майданчика та несплати інвестиційного і пайового внесків відсутнє. Адже відповідач здійснив спірне будівництво на земельній ділянці, яка передана в постійне користування Університету, та ввів об'єкт нерухомості в експлуатацію. Викладене вказує й на відсутність шкоди, завданої ТОВ «ТМО «Ліко-Холдінг», адже останнє не позбавилося того, на що розраховувало при укладенні договору й досягло його мети (пункт 126 постанови).

## Nota bene!

- ✓ На розгляді ВП ВС перебуває справа №488/2807/17 (провадження №14-90цс20) за позовом прокурора в інтересах держави в особі Миколаївської обласної державної адміністрації до Миколаївської міської ради, первинного та кінцевого набувача земельної ділянки про визнання незаконним і скасування окремих пунктів рішення про затвердження документації із землеустрою та передачу земельної ділянки у власність, визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку, витребування земельної ділянки шляхом знесення спорудженого на ній об'єкта нерухомості.
- ✓ Передана, зокрема, **для відступу від висновків**, викладеного у пунктах 125.9, 125.10 і 126 постанови ВП ВС від 12.06.19 у справі №487/10128/14-ц і у постанові ВС у складі КГС від 31.07.19 у справі № 910/4730/18

## Nota bene!

- ✓ На розгляді ВП ВС перебуває справа №359/3373/16-ц (провадження №14-2цс21) за позовом прокурора, який діє в інтересах держави в особі Кабінету Міністрів України та ДП «Бориспільське лісове господарство», до сільської ради, фізичних осіб (кінцевих набувачів спірних земельних ділянок та іпотекодержателя) про визнання недійсними рішень органу місцевого самоврядування, державних актів на право власності на земельні ділянки, свідоцтв про право власності на земельні ділянки, рішень про державну реєстрацію права власності на ці об'єкти нерухомого майна, договорів іпотеки та витребування земельних ділянок із чужого незаконного володіння.
- ✓ Передана для відступу від висновку ВС у складі КГС від 04.02.20 у справах №911/3574/17, №911/3311/17, №911/3897/17 і від 03.09.20 у справі №911/3449/17 про те, що повернення земельної ділянки лісогосподарського призначення державі слід розглядати як негаторний, а не віндикаційний позов.

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

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

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

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

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

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

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



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

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

- ✓ З моменту державної реєстрації селянського (фермерського) господарства як юридичної особи за Законом «Про селянське (фермерське) господарство» від 20.12.1991 року право постійного користування земельною ділянкою, яку отримав для ведення такого господарства його засновник, перейшло до цього господарства, а тому не припинилося через смерть засновника та не може бути успадкованим спадкоємцями останнього (пункт 16 постанови).
- ✓ З часу державної реєстрації цього господарства воно повноважне зареєструвати за собою право постійного користування земельною ділянкою, яку раніше для ведення селянського (фермерського) господарства отримав його засновник (пункт 23 постанови).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

# 4. Висновки щодо юрисдикції суду у земельних спорах

## За правилами якої юрисдикції розглядати спір щодо протиправної бездіяльності міськради, яка не припинила договір оренди?

Постанова ВП ВС, 03.02.21, справа №804/4362/18 (провадження №11-129апп20), № у реєстрі 95382822

- ✓ Вимога визнати протиправною бездіяльність Міськради щодо неприпинення права користування земельною ділянкою у зв'язку із закінченням строку договору оренди землі заявлена в межах спору про належне виконання договору оренди стороною цього цивільного договору. Такий спір є спором про право цивільне, а тому може бути предметом розгляду у суді загальної юрисдикції або в господарському суді (не належить до юрисдикції адміністративних судів).

## За правилами якої юрисдикції розглядати спір про скасування наказу Мін'юсту, який скасував рішення держреєстраторів про державну реєстрацію права оренди земельних ділянок?

Постанова ВП ВС, 17.02.21, справа №821/669/17 (провадження №11-309апп20), № у реєстрі 95509419

- ✓ Спір про скасування наказу Мін'юсту, який скасував рішення держреєстраторів про державну реєстрацію права оренди земельних ділянок, слід розглядати як спір, пов'язаний із порушенням цивільних прав позивача на земельні ділянки іншою особою, за якою зареєстровано аналогічне право щодо тих самих ділянок. Належним відповідачем у такій справі є особа, право на майно якої оспорується та щодо якої є аналогічний запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Участь Мін'юсту та держреєстратора як співвідповідачів (якщо позивач чи третя особа вважають їх винними у порушенні прав) у спорі не змінює його цивільно-правового характеру.

## Чи впливає на юрисдикцію суду вичерпання дії оскарженого акта внаслідок його реалізації?

Постанова ВП ВС, 17.02.21, справа №813/1009/17 (провадження №11-1083апп19), № у реєстрі 95509415

- ✓ Спочатку прокурор правильно звернувся до адміністративного суду з позовними вимогами про визнання протиправним і скасування акта органу місцевого самоврядування про надання третій особі дозволу на виготовлення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, оскільки на спір з таким предметом поширюється юрисдикція адміністративних судів.
- ✓ Надалі під час розгляду справи відбулися події, які істотно змінили предмет спору, притому настільки, що вплинули на предметну підсудність.

## Чи впливає на юрисдикцію суду вичерпання дії оскарженого акта внаслідок його реалізації?

Постанова ВП ВС, 17.02.21, справа №813/1009/17 (провадження №11-1083ап19), № у реєстрі 95509415

- ✓ Під час судового розгляду справи акт органу місцевого самоврядування про надання дозволу на виготовлення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки був реалізований, фактично вичерпав дію та став підставою для надання земельної ділянки в користування в установленому законом порядку.
- ✓ Після такого рішення відповідача предметом перевірки стали не законність дій суб'єкта владних повноважень у питаннях надання дозволу на виготовлення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а фактично правильність формування волі однієї із сторін стосовно розпорядження землею та передачі відповідних прав щодо неї.

## Чи впливає на юрисдикцію суду вичерпання дії оскарженого акта внаслідок його реалізації?

Постанова ВП ВС, 17.02.21, справа №813/1009/17 (провадження №11-1083апп19), № у реєстрі 95509415

- ✓ Якщо під час розгляду справи фактично відбулася зміна предмета спору настільки, що дії чи рішення суб'єкта владних повноважень вичерпали свою управлінську владну функцію, трансформувалися і насправді набули іншої природи правовідносин, на які правила адміністративного судочинства не поширюються, то у такому випадку адміністративний суд повинен закрити провадження у справі і не вправі розглядати вимоги про визнання протиправним рішення суб'єкта владних повноважень, яке вичерпало свою дію і по суті більше не порушує чийось прав чи свобод. У протилежному випадку судовий розгляд за правилами адміністративного судочинства відповідних вимог призведе до порушення правил предметної юрисдикції та розгляду адміністративним судом спору про право цивільне, тобто спору, який вже має приватноправовий характер.

За правилами якої юрисдикції слід розглядати спори про виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю), право на яку особа набула в порядку спадкування?

Постанова ВП ВС, 30.09.20, справа №807/2306/16 (провадження №11-1068апп19), № у реєстрі 91998642

- ✓ Якщо орган, який наділений повноваженнями на прийняття рішення про виділення земельної ділянки на місцевості, ці повноваження буде використовувати чи застосовувати не на підставі чи всупереч вимогам законодавства, то тоді може виникнути спір, в основі якого перебуватиме ймовірне порушення, недотримання або в іншій формі невиконання вимог закону, які зачіпатимуть права чи інтереси особи. Такий спір буде прямо пов'язаний з органом держави або в особі органу місцевого самоврядування з владою (владною діяльністю).



За правилами якої юрисдикції слід розглядати спори про виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю), право на яку особа набула в порядку спадкування?

Постанова ВП ВС, 30.09.20, справа №807/2306/16 (провадження №11-1068апп19), № у реєстрі 91998642

- ✓ У цій справі немає правових і фактичних підстав вважати, що спірні відносини ґрунтуються на набутому матір'ю позивача права приватної власності на земельну частку, яке засвідчується державним актом на право приватної власності на землю серії П-ЗК № 019957.
- ✓ У матеріалах справи є такий документ. Але реально на місцевості земельні ділянки, перелічені в цьому документі, не були виділені, державна реєстрація права власності на земельну частку в розмірі 2,27 умовних кадастрових гектарів не проводилася, реєстраційні рішення не оформлювалися.

За правилами якої юрисдикції слід розглядати спори про виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю), право на яку особа набула в порядку спадкування?

Постанова ВП ВС, 30.09.20, справа №807/2306/16 (провадження №11-1068апп19), № у реєстрі 91998642

- ✓ Позивач заявив про своє посвідчене сертифікатом право на земельний пай як його спадкоємець, а не як спадкоємець земельної ділянки на підставі державного акта на право приватної власності на землю.
- ✓ Позивач вважає, що має право на виділення йому земельної ділянки в натурі на підставі свідоцтва про право на спадщину. Законність і обґрунтованість його вимоги, а відтак, чи законно діяв суб'єкт владних повноважень, належить вирішити за наслідками апеляційного перегляду цієї справи, який має відбутися за правилами адміністративного судочинства.

# 5. Інші висновки

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# Дякую за увагу!



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