



Верховний  
Суд

Актуальна практика розгляду судами земельних спорів.  
Судові справи за 2022 рік.

**Олексій Осіян**  
Суддя КЦС ВС

Передаючи справу на розгляд об'єднаної палати, колегія суддів вважала, що необхідно відступити (або конкретизувати) правовий висновок, викладений у постановах Касаційного цивільного суду у складі різних судових колегій і судових палат, а саме речення «у цьому випадку може йтися і про право власності (пункт «г» частини першої статті 141, пункт «а» частини першої статті 143 ЗК України)» й визначити умови й порядок припинення права на землю, оскільки використання земельної ділянки не за цільовим призначенням та неусунення допущених порушень може бути підставою лише для примусового припинення права користування земельною ділянкою, а не припинення права власності.

Предметом спору в цій справі є примусове припинення права власності на землю, проте стаття 140 ЗК України не містить таких підстав, як нецільове призначення чи неусунення допущених порушень. Ці порушення відповідно до статті 141 ЗК України (пункт «г» частини першої) є підставами **лише для припинення права користування земельною ділянкою**, а фізичні особи у цій справі володіють спірною землею на підставі державного акта на право власності на землю.

Тобто, використання земельної ділянки не за цільовим призначенням та неусунення допущених порушень може бути підставою лише для примусового припинення права користування земельною ділянкою.

Натомість, стаття 143 ЗК України, пункт «а» частини першої якої застосував апеляційний суд з посиланням на висновок Верховного Суду, передбачає **лише умови**, за яких право власності та/чи право користування земельними ділянками припиняється примусово у судовому порядку, **а не порядок припинення права на землю**.

**Справа № 477/2330/18 перебуває на розгляді ВП ВС**

Правова проблема полягає у: 1) відсутності висновку Великої Палати Верховного Суду щодо юрисдикції спорів, у яких одночасно заявлені позовні вимоги юридичною особою про визнання недійсним договору оренди землі, укладеного між фізичною особою, яка є власником земельної ділянки і орендодавцем, та юридичною особою – орендарем, а також позовні вимоги про витребування земельної ділянки, заявлені юридичною особою до юридичної особи; 2) наявності різних рішень Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду у справах, де предмет, суб'єктний склад та підстави в зазначених справах є подібними із цією справою.

Також перед колегією суддів постало питання стосовно того, чи повинні суди в сукупності з іншими обставинами справи оцінювати також правомірність рішення Міністерства юстиції України, ухваленого під час розгляду скарги орендодавця, за наслідками якої було скасовано рішення про державну реєстрацію прав.

Верховний Суд у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду вважає за можливе відступити від висновків, викладених Верховним Судом України в постанові від 13 червня 2016 року у справі № 6-643цс16, оскільки, на думку колегії суддів, договір оренди земельної ділянки набуває чинності з дня, коли сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору

Сторона договору оренди після його укладення першою отримує легітимні сподівання та правомірні очікування на законне завершення такої процедури, а також реалізацію права користування земельною ділянкою протягом всього погодженого строку за умови належного виконання сторонами договору його умов.

Перед колегією суддів постало питання стосовно того, чи мав власник земельної ділянки, за наявності підписаного договору з одним орендарем, навіть за умов якщо право оренди ще не виникло (не зареєстровано), право укладати договір оренди щодо цієї земельної ділянки з іншим орендарем?

У першого орендаря були легітимні очікування щодо виникнення в нього права оренди, незважаючи на наказ Міністерства юстиції України.

Справа №357/8277/19 ухвала ВПВС від 28 липня 2022 року

Необхідність в зупиненні провадження у справі виникає у випадку, якщо неможливо прийняти рішення у даній справі до ухвалення рішення в іншій справі. Тобто між справами, що розглядаються, повинен існувати тісний матеріально-правовий зв'язок, який виражається в тому, що факти, встановлені в одній із справ, будуть мати преюдиційне значення для іншої справи.

Разом із тим, необхідно враховувати, що відповідно до пункту 6 частини першої статті 251 ЦПК України суд не може посилатися на об'єктивну неможливість розгляду справи у випадку, коли зібрані докази дозволяють встановити та оцінити обставини (факти), які є предметом судового розгляду.

Апеляційний суд у даній справі на порушення вимог пункту 6 частини першої статті 251 ЦПК України, зазначивши конкретну іншу справу, до вирішення якої зупиняється провадження у справі, в якій встановлюються обставини, які впливають на збирання та оцінку доказів у цій справі, не врахував, що про наявність спору щодо законності наказу Міністерства юстиції України від 15 березня 2018 року № 727/5 позивачу було відомо ще до звернення з позовом у цій справі, проте при розгляді справи судом першої інстанції такого клопотання, з урахуванням вимог частини третьої статті 210 ЦПК України, не заявляв.

За таких обставин, апеляційний суд зробив помилковий висновок про зупинення провадження і оскаржена ухвала апеляційного суду перешкоджає подальшому провадженню у справі.

Зважаючи на викладене, Верховний Суд у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду вважає, що висновки апеляційного суду про зупинення апеляційного провадження до вирішення питання щодо законності наказу Міністерства юстиції України від 15 березня 2018 року № 727/5 у справі № 357/9440/20 є помилковим з огляду на те, що, розглянувши клопотання позивача про зупинення апеляційного провадження та, зупинивши апеляційне провадження на підставі пункту 6 частини першої статті 251 ЦПК України, апеляційний суд припустився порушень зазначених норм процесуального права.

Об'єднана палата Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду вважає за необхідне відступити від висновків Верховного Суду, викладених у постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду від 17 червня 2021 року у справі № 357/9123/18, в якій суд за аналогічних обставин дійшов протилежного висновку - про наявність підстав для зупинення апеляційного провадження на підставі пункту 6 частини першої статті 251 ЦПК України.кр

Справа № 357/10397/19 постанова ОП КЦС від 14 лютого 2022 року

Заявляючи вимогу про визнання правочину удаваним, позивач має довести: а) факт укладання правочину, що на його думку є удаваним; б) спрямованість волі сторін в удаваному правочині на встановлення інших цивільно-правових відносин, ніж ті, які передбачені правочином, тобто відсутність у сторін іншої мети, ніж приховати інший правочин; в) настання між сторонами інших прав та обов'язків, ніж ті, що передбачені удаваним правочином.

Такі висновки застосування норм матеріального права викладено в постановках Верховного Суду України: від 14 листопада 2012 року у справі № 6-133 цс 12, від 07 вересня 2016 року у справі № 6-1026 цс 16, які у подальшому підтримані у постановках Верховного Суду: від 07 листопада 2018 року у справі № 742/1913/15-ц (провадження № 61-13992 св 18), від 21 серпня 2019 року у справі № 303/292/17 (провадження № 61-12404 св 18), від 30 березня 2020 року у справі № 524/3188/17 (провадження № 61-822 св 20).

Ураховуючи вищевикладене, висновки судів про те, що оспорювані договори купівлі-продажу земельних ділянок у частині покупця є удаваними, оскільки придбані ФО. за кошти та для потреб позивача (єпархії), без створення правових наслідків для себе, як фізичної особи, є безпідставними, так як нормами ЦК України не допускається такої правової конструкції, як позов про визнання недійсним договору в частині сторони договору. Стаття 235 ЦК України не може бути підставою для визнання правочину удаваним в частині сторони, оскільки це суперечить її положенням.



1. Удаваним є правочин, що вчинено сторонами для приховання іншого правочину, який вони насправді вчинили, а не сторони правочину. Тобто сторони з учиненням удаваного правочину навмисно виражають не ту внутрішню волю, що насправді має місце. Відтак, сторони вчиняють два правочини: один удаваний, що покликаний «маскувати» волю осіб; другий – прихований, від якого вони очікують правових наслідків, а не «приховують» сторону правочину.

2. Нормами ЦК України не допускається такої правової конструкції як позов про визнання недійсним договору в частині сторони договору. Стаття 235 ЦК України не може бути підставою для визнання правочину удаваним в частині сторони, оскільки це суперечить її положенням.

Справа № 346/2238/15-ц постанова ОП КЦС від 14 лютого 2022 року

Ключовим питанням у справі, що переглядається є застосування статті 32 ЗК України та статті 13 Закону України «Про фермерське господарство» в контексті чи має право член фермерського господарства на виділення йому у власність земельної частки – паю, із земель фермерського господарства.

Об'єднана палата Касаційного цивільного суду вважає, що член фермерського господарства має право отримати безоплатно у власність частину земельної ділянки, що перебуває у користуванні фермерського господарства.

Верховний Суд у складі Касаційного адміністративного суду у постанові від 03 листопада 2021 року у справі № 817/1911/17 (провадження № К/9901/61297/18) дійшов протилежного за змістом висновку, а саме про те, що право на безоплатну передачу у власність земельних ділянок із земель, що надавалися у користування засновнику для створення фермерського господарства, не виникає у жодного члена фермерського господарства, в тому числі засновника.

Колегія суддів Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду вважає, що наведений підхід, висловлений Касаційним адміністративним судом, де-факто встановлює заборону на приватизацію землі фермерського господарства, наданої йому у користування. Це може призвести до анулювання прав членів фермерського господарства, передбачених у статті 32 ЗК України та статті 13 Закону України «Про фермерське господарство».

Крім того, на думку Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду, в зазначеній постанові суду закладається суперечність між цими статтями та пунктом «а» частини першої статті 121 ЗК України.

Адже, з одного боку, кожен громадянин (безвідносно до того чи є він членом фермерського господарства) має право на безоплатну передачу йому земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства (тобто будь-якої ділянки) – в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної міської ради, де знаходиться фермерське господарство (п. а) частини першої статті 121 ЗК України, а з іншого боку, така ж особа, яка є членом фермерського господарства, не має права на приватизацію земельної ділянки, що перебуває у користуванні фермерського господарства і на якій вона працює.

Об'єднана палата Касаційного цивільного суду дійшла висновку про необхідність відступу від висновків щодо застосування норм права у подібних правовідносинах, викладених Верховним Судом у складі Касаційного адміністративного суду у постанові від 03 листопада 2021 року у справі № 817/1911/17

**Справа № 633/408/18 ухвала ВПВС від 05 жовтня 2022 року**

Виключна правова проблема – спори щодо визнання недійсними рішень загальних зборів членів колективного сільськогосподарського підприємства, оформлених протоколом, суди розглядають у порядку як цивільного, так і господарського судочинства, що не сприяє формуванню єдиної правозастосовчої практики та становить виключну правову проблему.

Збори власників земельних часток (паїв) колишнього КСП «Україна» не можна ототожнювати з вищим органом самоврядування КСП, передбаченим частиною першою статті 23 «Закону про колективне сільськогосподарське підприємство, а відтак земельні питання, які вирішують збори власників земельних часток (паїв) КСП, яке припинило існування, щодо виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) із земель колективної власності колишнього КСП є реалізацією не корпоративних прав та відносин членів КСП, а майнового права на виділення частки відповідних земель у натурі (земельної ділянки або ділянок).

Зазначене також узгоджується з висновками ВП ВС, викладеними у її постанові від 09 листопада 2021 р. у справі № 542/1403/17.

Після паювання земель сільськогосподарського підприємства або сільськогосподарської організації у його членів виникає майнове право на виділення своєї частки в натурі (на місцевості), а норми матеріального права, які регулюють відповідну процедуру, із самого початку визначали право громадянина на пай як право власності і майнове право (згідно із п.п. 8.8 та 8.9 зазначеної постанови).

ВП ВС розглянула справу по суті позовних вимог, залишивши касаційну скаргу без задоволення, а оскаржені судові рішення без змін, зазначивши, що рішення зборів власників земельних часток (паїв) колишнього КСП, закріплені у протоколі, затвердженому розпорядженням, є юридичною підставою самої можливості звернення позивачів до райдержадміністрації із заявами про виділення їм земельних ділянок у натурі (на місцевості).

Скасування документа, яким затверджені прийняті рішення зборів, без визнання недійсними самих рішень не передбачене ЦК України як спосіб захисту цивільних прав. Суд першої інстанції дійшов правильного висновку, що визнання цих рішень зборів власників земельних часток (паїв) колишнього КСП недійсними може негативно вплинути на права інших учасників цих зборів, тому мав підстави для залучення третіх осіб у цій справі відповідно до ч. 3 ст. 53 ЦПК України.

**Постанова ВПВС від 20 квітня 2022 року справа № 310/10621/18.**

Позов прокурора про визнання незаконним та скасування рішення Київради про передачу Товариству з обмеженою відповідальністю земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування СТО з об'єктами дорожнього сервісу.

ТОВ будучи власником нерухомого майна площею 12,9 кв. м, незаконно отримало на підставі рішення Київради не на конкурентних засадах в оренду на 25 років земельну ділянку територіальної громади міста Києва, площа якої у 410 разів перевищує площу нерухомості, яка на ній розташована.

Висновки :Як правильно вказав суд апеляційної інстанції, отримання в оренду земельної ділянки в розмірах, що значно перевищують площу належної відповідачу будівлі, для нового будівництва передбачає дотримання процедури проведення земельних торгів у порядку, визначеному положеннями статей 134,135 ЗК України, і Велика Палата Верховного Суду із цим висновком погоджується.

Позов у справі поданий в межах спору про право користування земельною ділянкою, у якому територіальна громада міста Києва є учасником цивільних відносин та стороною спору.

Територіальна громада здійснює свої цивільні права та обов'язки через орган місцевого самоврядування в межах його компетенції, встановленої законом, - Київраду, замість якої й діє прокурор, а не в межах відносин, зазначених у статті 1 Закону № 963-IV.

Розмір земельної ділянки, необхідної для обслуговування житлового будинку, будівлі або споруди, визначається з урахуванням чинних нормативних документів у галузі будівництва, санітарних норм та правил, зокрема Державних будівельних норм.

Розмір земельної ділянки, необхідної для обслуговування розміщеного на ній майна, не є безмежним, оскільки в будь-якому випадку обумовлюється наявною у власника необхідністю використовувати майно за цільовим призначенням.

З'ясування в такому випадку дійсного розміру земельної ділянки, яка має бути відведена власнику майна, забезпечує розумний баланс між індивідуальними та колективними інтересами, що зумовлює пропорційність втручання

Справа № 910/5201/19 постанова ВПВС від 20 липня 2022 року.

Селищна рада продала товариству з обмеженою відповідальністю земельну ділянку комунальної власності без проведення земельних торгів. Підставою стало те, що на цій ділянці нібито знаходився об'єкт нерухомого майна, право власності на який товариство зареєструвало за собою.

Придбавши земельну ділянку, покупець поділив її на шість інших із присвоєнням їм кадастрових номерів. Незабаром рада дізналася про незаконність спорудження вказаного об'єкта, бо ні замовник будівництва, ні товариство-відповідач не мали на земельну ділянку відповідного речового права, з огляду на що управління ДАБІ скасувало реєстрацію декларації про початок виконання будівельних робіт.

Селищна рада просила визнати недійсним укладений із товариством договір купівлі-продажу земельної ділянки та повернути утворені внаслідок поділу останньої земельні ділянки.

Велика Палата Верховного Суду, розглядаючи касаційну скаргу відповідача мала, зокрема, вирішити питання про те, чи є підстави визнати спірний договір недійсним і застосувати реституцію. Виснувала, що цей договір є нікчемним, бо порушує публічний порядок. Тому не потребує додаткового визнання недійсним за рішенням суду. Єдиним ефективним способом захисту прав позивача у спірних правовідносинах є зобов'язання товариства повернути відповідні земельні ділянки



Велика Палата Верховного Суду, розглядаючи касаційну скаргу відповідача мала, зокрема, вирішити питання про те, чи є підстави визнати спірний договір недійсним і застосувати реституцію.

Виснувала, що цей договір є нікчемним, бо порушує публічний порядок. Тому не потребує додаткового визнання недійсним за рішенням суду.

Єдиним ефективним способом захисту прав позивача у спірних правовідносинах є зобов'язання товариства повернути відповідні земельні ділянки.

Справа №923/196/20 постанова ВПВС від 20 липня 2022 року.

Застосування ст. 79-1 ЗК України та положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» при розгляді позову про стягнення безпідставно збережених коштів у вигляді недоотриманої орендної плати.

*Щодо застосування положень статті 1212 ЦК України та порядку визначення розміру безпідставно збережених коштів за користування земельною ділянкою.*

Відповідач, як покупець нерухомого майна, яке розташовано на спірній земельній ділянці, не уклавши відповідних договорів оренди з її власником та не здійснивши державної реєстрації такого права, фактично користується цією земельною ділянкою без достатньої правової підстави. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки є належним та допустимим доказом, який підтверджує дані про нормативну грошову оцінку земельної ділянки. Таким чином, Верховний Суд дійшов висновку про те, що, з урахуванням конкретних обставин цієї справи, для застосування положень статті 1212 ЦК України не є обов'язковим встановлення сформованості земельної ділянки.

Постанова ОП КЦС від 14 лютого 2022 року справа № 646/4738/19

Позовні вимоги:

- зобов'язати ФГ привести земельні ділянки сільськогосподарського призначення із земель запасу, запроєктованих доріг, не витребуваних та без належного оформлення паїв за межами населених пунктів сільської ради без належно оформлених документів, які складаються із земель запасу, не витребуваних та без належним чином оформлених паїв до попереднього стану з можливістю їх використання за цільовим призначенням пасовиська.
- заборонити ФГ використовувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення із земель запасу за іншим цільовим призначенням ніж пасовиська

Позивач зазначив також відповідачем секретаря та виконуючої обов'язки голови сільської ради і пред'явив вимоги про визнання протиправними дій щодо затвердження реєстру землекористувачів.

При цьому спір у позивача виник із органом місцевого самоврядування. Таким чином, оскільки сільська рада є юридичною особою - самостійним суб'єктом у цивільних правовідносинах, а позовні вимоги у цій справі пред'явлені до її посадової особи, то саме вона має відповідати за цим позовом.

Справа № 504/3532/20 постанова КЦС від 21 вересня 2022 року



Верховний  
Суд

ДЯКУЮ ЗА УВАГУ!