



Верховний
Суд

Припинення права користування, оренди земельної ділянки

Віталій Зуєв

суддя Касаційного господарського Суду у складі Верховного Суду,
кандидат юридичних наук, доцент

27 квітня 2023 року
Національна школа суддів України
підготовка суддів місцевих господарських судів

Стаття 141. Земельного кодексу України

Підстави припинення права користування земельною ділянкою

Підставами припинення права користування земельною ділянкою є:

- а) добровільна відмова від права користування земельною ділянкою;
- б) вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим Кодексом;
- в) припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій;
- г) використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;
- г) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- д) систематична несплата земельного податку або орендної плати;
- е) набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці;
- є) використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини;
- ж) передача приватному партнеру, концесіонеру нерухомого майна, розміщеного на земельній ділянці, що перебуває в користуванні державного або комунального підприємства та є об'єктом державно-приватного партнерства або об'єктом концесії.

Постанова ВП ВС від 05.11.2019 у справі № 906/392/18

Право постійного землекористування є безстроковим і може бути припинене лише з підстав, передбачених статтею 141 ЗК України, перелік яких є вичерпним.

Дії органів державної влади та місцевого самоврядування, спрямовані на позбавлення суб'єкта права користування земельною ділянкою після державної реєстрації такого права поза межами підстав, визначених у статті 141 Земельного кодексу, є такими, що порушують право користування земельною ділянкою.

Вирішуючи спори про припинення права власності на земельну ділянку чи права користування нею, суди ураховують, що орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування має право прийняти рішення про це лише в порядку, з підстав і за умов, передбачених статтями 140-149 ЗК України.

Постанова ВП ВС від 23.06.2020 у справі № 922/989/18 (1)

З моменту створення селянського (фермерського) господарства (фермерського господарства) до фермерського господарства переходять правомочності володіння і користування та юридичні обов'язки щодо використання земельної ділянки його засновника.

У разі смерті громадянина – засновника селянського (фермерського) господарства (фермерського господарства) право постійного користування земельною ділянкою, наданою для ведення фермерського господарства його засновнику, не припиняється зі смертю цієї особи, а зберігається за фермерським господарством до якого воно перейшло після створення фермерського господарства.

Звідси право постійного користування земельною ділянкою саме через перехід його до селянського (фермерського) господарства (фермерського господарства) не входить до складу спадщини. Спадкувати можна права померлого засновника (члена) щодо селянського (фермерського) господарства (фермерського господарства), а не земельну ділянку, яка перебуває в користуванні такого господарства.

Постанова ВП ВС від 23.06.2020 у справі № 922/989/18 (2)

Право користування земельною ділянкою може бути припинено лише з певних підстав, закріплених у законодавстві. Підставою припинення права користування земельною ділянкою, яка була отримана громадянином для ведення селянського (фермерського) господарства і подальшої державної реєстрації селянського (фермерського) господарства як юридичної особи, виступає припинення діяльності відповідного фермерського господарства.

Оспорюваний 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.

Постанова ВП ВС від 03.02.2021 у справі № 804/4362/18

Вимога визнати протиправною бездіяльність міської ради щодо неприпинення права користування земельною ділянкою у зв'язку із закінченням строку договору оренди землі є належним способом захисту, оскільки орендар вжив достатніх заходів для повідомлення міської ради щодо необхідності засвідчення факту розірвання договору шляхом підписання акта приймання-передачі, а міська рада повинна самотійно вжити всіх необхідних заходів, пов'язаних із продовженням чи припиненням права користування орендарем земельною ділянкою, проте таких дій не вчинила.

Оскільки договір оренди землі припинився у зв'язку з настанням певного факту, визначеного законом – закінченням строку, на який його було укладено, нарахування до сплати орендної плати після закінчення строку дії договору є безпідставним.

Такий спір може бути предметом розгляду в суді загальної або господарської юрисдикції

Постанова ВП ВС від 30.05.2018 у справі № 367/2271/15-ц

Позовні вимоги про витребування земельної ділянки з чужого незаконного володіння є обгрунтованими, якщо припинення постійного землекористування спірними землями державної власності внаслідок добровільної відмови землекористувача – закладу освіти здійснено на підставі оскаржуваних рішень органів місцевого самоврядування, без отримання згоди уповноваженого органу державної влади.

Недотримання міською радою вимог частини третьої статті 142 ЗК України щодо встановленого законодавством порядку припинення права постійного користування земельною ділянкою внаслідок добровільної відмови землекористувача та неотримання на момент прийняття оскаржуваного рішення органом місцевого самоврядування необхідної згоди органу влади, в цьому випадку – КМУ як власника земельної ділянки, вилучення цієї земельної ділянки свідчить, що рішення про припинення права постійного користування зазначеною земельною ділянкою, прийняття її до земель запасу міської ради та переведення до категорії земель житлової забудови не відповідає вимогам як ЗК України, так і статті 63 Закону України «Про вищу освіту», чинного на момент виникнення спірних правовідносин, і прийняте органом місцевого самоврядування за межами власних повноважень, наданих йому Конституцією та законами України.

Припинення права постійного землекористування повинно здійснюватися власником земельної ділянки – державним органом виконавчої влади, а не органом місцевого самоврядування.

Постанова КГС від 30.06.2022 у справі № 905/198/21

(1)

Припинення права користування земельною ділянкою з підстав припинення юридичної особи, зважаючи на положення частини 1 статті 141 Земельного кодексу України, допускається лише у випадку, коли припинення останньої виключає правонаступництво.

Право користування земельною ділянкою, набуте у встановленому порядку, не втрачається внаслідок його непереоформлення підприємством, яке за змістом чинного Земельного кодексу України не може набувати права постійного землекористування, а зберігається за ним до приведення прав і обов'язків щодо такої земельної ділянки у відповідність до вимог чинного законодавства, у тому числі за правонаступником такого землекористувача (*постанови Верховного Суду від 02.09.2020 у справі № 918/194/19, від 22.09.2021 у справі № 908/845/19 тощо*).

КГС ВС погодився з висновками судів попередніх інстанцій про те, що ГУ Держгеокадастру, видаючи наказ від 30.11.2020, діяло всупереч вимогам закону (статті 141 ЗК України), *оскільки* не було законодавчо визначених підстав для позбавлення Луганського національного аграрного університету права користування земельною ділянкою як правонаступника Слов'янського державного аграрного технікуму, у який було перейменовано Слов'янський радгосп-технікум, якому було видано державний акт на право постійного користування землею; *наслідком прийняття зазначеного наказу стало порушення прав позивача щодо користування спірними земельними ділянками.*

Постанова КГС від 30.06.2022 у справі № 905/198/21

(2)

Відповідно до частини 2 статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Відповідно до статті 21 ЦК України суд визнає незаконним та скасовує правовий акт індивідуальної дії, виданий органом державної влади, органом влади Автономної Республіки Крим або органом місцевого самоврядування, якщо він суперечить актам цивільного законодавства і порушує цивільні права або інтереси.

Згідно зі статтею 155 ЗК України у разі видання органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування акта, яким порушуються права особи щодо володіння, користування чи розпорядження належною їй земельною ділянкою, такий акт визнається недійсним.

Таким чином, зважаючи на встановлені судами обставини справи щодо набуття позивачем у встановленому законом порядку права користування спірною землею, прийняття відповідачем оспорюваного наказу без належних на те законодавчо встановлених підстав та порушення прав позивача таким наказом, а також беручи до уваги наведені положення законодавства, які регулюють спірні правовідносини, КГС ВС зазначив, що суди попередніх інстанцій дійшли висновку про обґрунтованість вимог заявленого у цій справі позову (*про визнання недійсним і скасування наказу ГУ Держгеокадастру "Про припинення права постійного користування земельною ділянкою"*).

Постанова КГС ВС від 15.01.2020 у справі № 925/361/19

Право користування земельною ділянкою, набуте у встановленому порядку, не втрачається внаслідок його не переоформлення підприємством, яке за змістом чинного Земельного кодексу України не може набувати права постійного землекористування, а зберігається за ним до приведення прав і обов'язків щодо такої земельної ділянки у відповідність до вимог чинного законодавства, у тому числі за правонаступником такого землекористувача.

Рішення міської ради про припинення права постійного користування земельною ділянкою, якою, не переоформивши, користується товариство як правонаступник комунального підприємства, перетвореного відповідно до Закону України «Про реформування державних і комунальних друкованих засобів масової інформації», порушує приписи статті 19 Конституції України, статей 141, 142 ЗК України.

ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ НЕ ЗА ЦІЛЬОВИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ

Постанова ВП ВС від 01.06.2021 у справі № 925/929/19 (1)

За цільовим призначенням землі України поділяються на категорії. Однією з таких категорій є землі сільськогосподарського призначення.

У межах кожної категорії земель виділяються види використання земельної ділянки, які визначаються її власником або користувачем самостійно, крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33 - 37 цього Кодексу.

Постанова ВП ВС від 01.06.2021 у справі № 925/929/19 (2)

Зміна цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення на іншу категорію цільового призначення здійснюється за погодженими проектами землеустрою щодо їх відведення.

При цьому такої процедури для зміни виду використання земельної ділянки, зокрема на землі фермерського господарства, без зміни її категорії цільового призначення (землі сільськогосподарського призначення) чинним законодавством не передбачено.

Постанова КГС ВС від 30.03.2021 у справі № 922/1323/20 (1)

Цільове призначення земельної ділянки визначається відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель (далі – Класифікатор), затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548, який зареєстровано у Міністерстві юстиції України 01.11.2020 за № 31011/18306.

У багатьох випадках цільове призначення земельних ділянок згідно із Класифікатором містить одночасно посилання як на будівництво, так і на обслуговування будівель, а окремо визначеного виду цільового призначення – лише для обслуговування будівель та споруд Класифікатор не містить. Наприклад: "02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)"; "03.15 – для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови"; "06.01 – для будівництва і обслуговування санаторно-оздоровчих закладів"; "07.01 – для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення".

Постанова КГС ВС від 30.03.2021 у справі № 922/1323/20 (2)

Визначення компетентним органом цільового призначення земельної ділянки з включенням у тому числі слів "для будівництва" свідчить про те, що цільове призначення було визначено відповідно до наказу Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548, оскільки саме такі коди використовуються для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у Державному земельному кадастрі і застосовуються органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями для ведення обліку земель та формування звітності щодо земельних ресурсів.

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування не мають можливості визначити цільове призначення земельної ділянки, яке не відповідає Класифікації видів цільового призначення земель, і надаючи фактично земельну ділянку для обслуговування розміщених на ній будівель та споруд, визначають вид цільового призначення "для будівництва та обслуговування".

Постанова КГС ВС від 30.03.2021 у справі № 922/1323/20 (3)

Водночас види використання земельної ділянки у межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно у межах вимог, встановлених законом щодо використання земель цієї категорії з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою (частина 5 статті 20 ЗК України).

Тобто, визначаючи вид використання земельної ділянки, органи державної влади і органи місцевого самоврядування можуть зазначати у таких випадках вид її використання саме для обслуговування будівель та споруд, а не для будівництва, зокрема шляхом зазначення відповідних обмежень при прийнятті відповідних рішень про надання земельної ділянки у власність або користування та/або укладення відповідних договорів.

Постанова КГС ВС від 14.07.2020 у справі № 916/1998/19

Нецільовим використанням земельної ділянки з категорії земель житлової та громадської забудови є її використання за призначенням, не передбаченим генеральним планом населеного пункту, іншою містобудівною документацією, планом земельно-господарського устрою тощо, тобто всупереч земельному законодавству України.

Зміна орендарем виду використання земельної ділянки в межах однієї категорії земель не вважається зміною її цільового призначення, а отже не потребує проходження процедур, які відповідно до земельного законодавства України застосовуються в разі зміни цільового призначення (розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, його затвердження тощо).

Постанова КГС ВС від 03.12.2019 у справі № 925/1596/17

Частиною першою статті 32 Закону України "Про оренду землі" передбачено, що на вимогу однієї із сторін договір може бути достроково розірваний за рішенням суду у 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 Земельним кодексом України та іншими законами України.

Стаття 141 ЗК України, зокрема, передбачає такі підстави припинення права користування земельною ділянкою, як використання земельної ділянки не за цільовим призначенням та систематична несплата земельного податку або орендної плати.

За змістом положень статті 651 ЦК України та статті 24, 25, 32 32 Закону України "Про оренду землі" дострокове розірвання договору оренди землі на вимогу сторони у разі відсутності згоди на це іншої сторони може бути здійснено тільки в судовому порядку, зокрема у разі використання землі не за цільовим призначенням.

Постанова ВП ВС від 02.11.2022 у справі № 922/3166/20

За договором оренди землі (зобов'язанням з визначеним строком виконання (дії) обов'язку з цільового використання земельної ділянки) орендар зобов'язаний утриматись від певної дії (використовувати земельну ділянку не за цільовим призначенням), а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку (використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням).

Обов'язок орендаря використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням відповідно до умов договору оренди землі та вимог земельного законодавства повинен виконуватись ним безперервно, протягом усього строку дії договору оренди землі. Використання відповідачем земельної ділянки всупереч її цільовому призначенню - це протиправні дії, які тривають у часі, існують на момент звернення позивача до суду та ухвалення рішень судами першої та апеляційної інстанцій.

Протягом строку дії договору оренди землі орендодавець не може бути обмежений у праві звернутися до суду з позовом, покликаним усунути нецільове використання земельної ділянки, зокрема і шляхом розірвання договору оренди землі. Такий позов може бути пред'явлений протягом всього строку дії договору (та існування обумовленого таким договором обов'язку виконувати зобов'язання щодо цільового використання земельної ділянки).

СИСТЕМАТИЧНА НЕСПЛАТА ЗЕМЕЛЬНОГО ПОДАТКУ АБО ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ

Постанова КГС ВС від 23.06.2021 у справі № 926/238/20

Відповідно до пункту "д" статті 141 ЗК України однією з підстав припинення права користування земельною ділянкою є систематична несплата земельного податку або орендної плати.

За наявності підстав, передбачених пунктом "д" статті 141 ЗК, припинення права користування земельною ділянкою проводиться у загальному порядку - за рішенням компетентного органу виконавчої влади або місцевого самоврядування.

Постанова ВП ВС від 27.11.2018 у справі № 912/1385/17 (1)

Стаття 141 ЗК України передбачає таку підставу припинення права користування земельною ділянкою, як систематична несплата земельного податку або орендної плати.

За частиною другою статті 651 ЦК України договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених законом або договором. Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

Виходячи з системного аналізу наведених положень законодавства та враховуючи, що до відносин, пов'язаних з 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.

Постанова ВП ВС від 27.11.2018 у справі № 912/1385/17 (2)

Систематична (два та більше випадки) несплата орендної плати, передбаченої договором, є підставою для розірвання договору оренди, а разове порушення умов договору оренди в цій частині не вважається систематичним і не може бути підставою для його розірвання.

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.

Аналогічна правова позиція викладена у постановах КГС ВС від 12.01.2022 у справі № 905/1436/20 від 21.12.2021 у справі № 904/2820/18

Постанова КГС ВС від 17.08.2021 у справі № 923/410/20

Сам факт систематичного порушення договору оренди земельної ділянки щодо сплати орендної плати є підставою для розірвання такого договору, незважаючи на те, чи виплачена в подальшому заборгованість, оскільки згідно зі статтею 526 Цивільного кодексу України зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог - відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться".

Постанова КГС ВС від 12.01.2022 у справі № 905/1436/20

Згідно із частиною шостою статті 762 ЦК України наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає.

Відсутність у зазначеній нормі вичерпного переліку обставин, які унеможливають використання орендарем майна, підстав виникнення таких обставин, засобів їх підтвердження свідчить про те, що підставою для її застосування є встановлення факту неможливості використання орендарем майна з незалежних від нього причин на загальних підставах, визначених процесуальним законодавством.

У разі використання орендованої земельної ділянки у військових цілях, які унеможливають її використання на даний час у господарських потребах, до таких правовідносин підлягають застосуванню положень частини шостої статті 762 ЦК України, у зв'язку з чим відсутні підстави для висновку про порушення умов договору оренди в частині несвоєчасної сплати орендної плати за користування такою земельною ділянкою.

**Набуття іншою особою права
власності на жилий будинок,
будівлю або споруду, які розташовані
на земельній ділянці**

Постанова КГС ВС від 28.02.2020 у справі № 913/169/18

В силу імперативних вимог статті 125 ЗК України від однієї особи до іншої особи за правилами статті 120 цього Кодексу та частини 3 статті 7 Закону України «Про оренду землі» не може перейти право оренди земельної ділянки, яке у попереднього землекористувача ще не виникло станом на час відчуження ним будівель, розташованих на цій земельній ділянці, незалежно від дати укладення договору оренди земельної ділянки, оскільки виникненням права оренди є момент державної реєстрації цього речового права, а не дата укладення договору оренди.

Відсутність у продавця будівлі на момент її відчуження зареєстрованого права оренди земельної ділянки, на якій розташована ця будівля, унеможлиблює як перехід такого права оренди до покупця будівлі (відповідача) за правилами ч. 3 ст. 7 ЗУ "Про оренду землі", так і заміну сторони у зобов'язанні.

Постанова КГС ВС від 25.02.2020 у справі № 922/510/19

З моменту набуття права власності на нерухоме майно особа, яка стала новим власником такого майна, одночасно набуває право оренди земельної ділянки, на якій розміщене це майно, у зв'язку з припиненням права власності на нього та, відповідно, припиненням права користування попереднього власника земельною ділянкою, на якій це майно розміщено.

Договір оренди земельної ділянки щодо попереднього її користувача (попереднього власника нерухомого майна) припиняється відповідним договором, на підставі якого новим власником набуто право власності на розташоване на цій земельній ділянці майно, отже договір оренди не підлягає розірванню.

Постанова ВП ВС від 22.06.2021 у справі № 200/606/18

Чинне земельне та цивільне законодавство імперативно передбачає перехід права на земельну ділянку в разі набуття права власності на об'єкт нерухомості, що відображає принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди, який хоча безпосередньо і не закріплений у загальному вигляді в законі, тим не менш знаходить свій вияв у правилах статті 120 ЗК України, статті 377 ЦК України, інших положеннях законодавства.

Якщо право власності на об'єкт нерухомості та на земельну ділянку, на якій цей об'єкт розташований, належать одній особі, то відчуження, у тому числі в процедурі виконавчого провадження, об'єкта нерухомості окремо від земельної ділянки або земельної ділянки окремо від об'єкта нерухомості суперечить закону.

Постанова КГС ВС від 09.02.2022 у справі № 914/3250/20

Після відчуження об'єкта нерухомості, розташованого на орендованій земельній ділянці, договір оренди землі у відповідній частині припиняється щодо відчужувача, однак діє на тих самих умовах стосовно нового власника нерухомості, який з моменту набуття такого права набуває також право оренди земельної ділянки, на якій це майно розміщене, а отже, й відповідні права та обов'язки. *Аналогічний правовий висновок викладений у постанові Верховного Суду від 29.08.2018 у справі № 920/675/17, від 26.11.2019 у справі № 917/92/19, від 18.02.2020 у справі № 907/132/19.*

Після проведення державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомості та переходу до нового власника відповідно до статей 120 ЗК України та 377 ЦК України прав і обов'язків орендаря земельної ділянки за договором оренди землі, новий власник звертається до державного реєстратора для проведення державної реєстрації відповідного права оренди на підставі поданого ним чинного договору оренди землі.

При цьому укладення з орендодавцем та подання державному реєстратору додаткової угоди до договору оренди землі про заміну сторони договору чинним законодавством України не передбачено, тому не є обов'язковим.

Постанова ВП ВС від 31.08.2021 у справі № 903/1030/19

У разі правомірного знаходження на земельній ділянці належного особі на праві власності об'єкта нерухомості надання цієї ділянки в оренду іншим особам неможливе.

З урахуванням положень статті 120 ЗК України та статті 377 ЦК України у разі наявності в особи права власності саме на об'єкт нерухомості відсутність підстав для поновлення договору оренди землі за частиною шостою статті 33 Закону № 161-XIV не може бути перешкодою для реалізації такою особою права користування земельною ділянкою, необхідною для обслуговування її об'єкта, а також для оформлення відповідних договірних відносин щодо цієї ділянки.

Постанова ВП ВС від 20.07.2022 у справі № 910/5201/19

У разі укладення договору купівлі-продажу нерухомого майна за відсутності в попереднього власника такого нерухомого майна належним чином оформлених прав користування земельною ділянкою, на якій розміщено нерухоме майно, положення статті 120 ЗК України, статті 377 ЦК України в частині переходу прав на земельну ділянку до нового власника в тому ж обсязі застосуванню не підлягають.

Отримання особою в оренду земельної ділянки в розмірах, що значно перевищують площу належної їй будівлі, для нового будівництва передбачає дотримання процедури проведення земельних торгів у порядку, визначеному положеннями статей 134, 135 ЗК України.

ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ У СПОСІБ, ЩО СУПЕРЕЧИТЬ ВИМОГАМ ЗАКОНУ

Стаття 143 Земельного кодексу України

Підстави для примусового припинення прав на земельну ділянку

Примусове припинення прав на земельну ділянку здійснюється у судовому порядку у разі:

- а) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- б) **неусунення допущених порушень законодавства** (забруднення земель радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, забруднення земель бактеріально-паразитичними і карантинно-шкідливими організмами, засмічення земель забороненими рослинами, пошкодження і знищення родючого шару ґрунту, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, порушення встановленого режиму використання земель, що особливо охороняються, а також використання земель способами, які завдають шкоди здоров'ю населення) **в строки, встановлені приписами органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель;**
- в) конфіскації земельної ділянки;
- г) примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності;
- ґ) примусового звернення стягнень на земельну ділянку по зобов'язаннях власника цієї земельної ділянки;
- ґ-1) примусового звернення стягнень на право емфітевзису, суперфіцію за зобов'язаннями особи, яка використовує земельну ділянку на такому праві.

Стаття 144 Земельного кодексу України

Порядок припинення права користування земельними ділянками, що використовуються з порушенням земельного законодавства

1. У разі виявлення порушення земельного законодавства державний інспектор з контролю за використанням та охороною земель чи державний інспектор з охорони навколишнього природного середовища складає протокол про адміністративне правопорушення, накладає на особу, яка допустила правопорушення, адміністративне стягнення та видає цій особі припис про його усунення у 30-денний строк.

У разі якщо особа, яка допустила порушення земельного законодавства, не виконала протягом зазначеного строку припис державного інспектора щодо припинення правопорушення, державний інспектор з контролю за використанням та охороною земель чи державний інспектор з охорони навколишнього природного середовища накладає на таку особу адміністративне стягнення відповідно до закону та повторно видає припис про припинення правопорушення та усунення його наслідків у 30-денний строк.

2. У разі неусунення наслідків порушення земельного законодавства у 30-денний строк орган державного контролю за використанням та охороною земель або орган державного контролю за охороною навколишнього природного середовища звертається до суду з позовом про:

розірвання договору оренди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки або договору про встановлення земельного сервітуту;

припинення права постійного користування земельною ділянкою.

Постанова КГС ВС від 15.12.2021 у справі № 924/856/20 (1)

Положеннями статті 144 Земельного кодексу України визначено порядок припинення права користування земельними ділянками, які використовуються з порушенням земельного законодавства, який передбачає чотири стадії процедури припинення права користування земельними ділянками, а саме:

виявлення порушення,

виконання вказівок щодо усунення виявлених порушень,

звернення до відповідного органу виконавчої влади або місцевого самоврядування з клопотанням про припинення права користування земельною ділянкою, за результатами розгляду якого приймається рішення про припинення суб`єктивного права користування земельною ділянкою,

оскарження землекористувачем рішення органів виконавчої влади або місцевого самоврядування про припинення права користування земельною ділянкою в судовому порядку.

Зазначена стаття також передбачає, ким має бути складений протокол про порушення, зокрема, державним інспектором сільського господарства чи державним інспектором з охорони довкілля.

Постанова КГС ВС від 15.12.2021 у справі № 924/856/20 (2)

З урахуванням системного аналізу змісту статей 141, 143, 144 Земельного кодексу України за наявності підстав, передбачених пунктом «д» статті 141 цього Кодексу, припинення права користування земельною ділянкою проводиться у загальному порядку - за рішенням компетентного органу виконавчої влади або місцевого самоврядування.

При цьому порядок припинення права користування земельними ділянками, передбачений частинами першою, другою статті 144 Земельного кодексу України (*в частині виявлення порушення земельного законодавства та видачі припису щодо його усунення*) у такому випадку не застосовується, оскільки систематична несплата земельного податку не фіксується державним інспектором сільського господарства чи державним інспектором з охорони довкілля, а контроль за сплатою земельного податку (оскільки позивач є постійним землекористувачем) віднесено до повноважень податкових органів.

Стаття 31 Закону України «Про оренду землі»

Припинення договору оренди землі

Договір оренди землі припиняється в разі:

- закінчення строку, на який його було укладено;
 - викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
 - поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
 - смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
 - ліквідації юридичної особи-орендаря;
 - припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства, у тому числі концесійного договору (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства/концесії);
 - припинення (розірвання) спеціального інвестиційного договору, укладеного відповідно до Закону України "Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями".
- Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом.
 - Договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін.
 - На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.
 - Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

Постанова КГС ВС від 25.01.2022 у справі № 916/855/21

З урахуванням системного аналізу статті 92 ЗК України та статті 31 Закону України “Про оренду землі” та зміни переліку осіб, які можуть набувати права постійного користування земельною ділянкою (заклади освіти незалежно від форми власності згідно з пунктом “г” частини 2 статті 92 зазначеного Кодексу), Верховний Суд дійшов висновку, що наведені норми слід застосовувати таким чином:

У випадку віднесення до переліку осіб, які відповідно до частини 2 статті 92 ЗК України набувають права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності, договір оренди земельної ділянки, укладений із такою особою, може бути достроково розірвано за згодою сторін або на вимогу однієї із сторін за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

За встановлення обставин наявності передбачених законом всіх необхідних умов для зміни чи розірвання договору на підставі статті 652 ЦК України, зміна законодавства свідчить про наявність підстав для застосування зазначеної норми права та зміни чи розірвання відповідного договору.

Аналогічна правова позиція викладена у постанові Верховного Суду від 22.06.2022 у справі № 916/943/21

Постанова ВП ВС від 12.10.2021 у справі № 233/2021/19

Виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості) та набуття права власності на неї ніяк не впливає на дійсність договору оренди земельної частки (паю) та не перешкоджає виконанню цього договору. Таке виділення не можна вважати обставиною, що є підставою для розірвання договору відповідно до статей 651 і 652 ЦК України, зокрема не можна розглядати як «істотну зміну обставин».

Виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості) не зумовлене 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 договору оренди земельної частки (паю) відбувається тільки після його переукладення на підставі державного акта на право власності на земельну ділянку або у судовому порядку з визначених законом підстав.

Вирішуючи спори щодо переукладення або розірвання договору оренди земельної частки (паю) суди мають урахувати, що **зміна юридичного статусу земельної частки (паю) та зміна юридичного статусу власника сертифікату на право на земельну частку (пай) не мають наслідком автоматичне припинення раніше укладеного договору оренди земельної частки (паю), крім випадків, коли сторони передбачили це у договорі.**

Постанова КГС ВС від 16.02.2022 у справі № 910/1582/21

Відповідно до частини 2 статті 19 Закону України "Про оренду землі" після завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію добросовісний орендар земельної ділянки, наданої для потреб будівництва та обслуговування відповідного об'єкта, має право на першочергове укладення договору оренди землі на строк до 50 років або припинення дії договору оренди землі.

Право забудовника, як добросовісного орендаря, *на дострокове припинення дії договору оренди землі у зв'язку із завершенням будівництва та прийняттям об'єкта в експлуатацію* на підставі окремої спеціальної норми, а саме частини 2 статті 19 Закону України "Про оренду землі", способом саме його розірвання, диспозитивно унормовано законом.

У даному випадку завершення будівництва має розглядатися в контексті припинення орендарем користування наданою йому для будівництва земельною ділянкою.

Сам факт завершення будівництва ще не свідчить про факт припинення користування орендарем наданою йому для будівництва земельною ділянкою, що є підставою для розірвання договору оренди землі на підставі закону та ці події, як правило, не співпадають в часі. Факт припинення користування земельною ділянкою може бути підтверджений, зокрема, доказами передачі права власності на новозбудований об'єкт нерухомості іншій особі, передачі новозбудованого багатоквартирного будинку на баланс ОСББ чи іншої експлуатуючої організації, оформлення права власності, оренди чи постійного користування на земельну ділянку в порядку, встановленому статтями 41, 42 ЗК України.

Аналогічна правова позиція викладена у постанові Верховного Суду від 31.05.2022 у справі № 910/2499/21

Поновлення договору оренди землі

Постанова КГС ВС від 21.09.2022 у справі № 926/2720/21 (1)

16 січня 2020 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», яким ст. 33 Закону України «Про оренду землі», що регламентувала порядок поновлення договорів оренди, було викладено в новій редакції.

Розділ IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» доповнено абзацами 3 і 4 такого змісту: «Договори оренди земельних ділянок приватної власності, а також земельних ділянок державної або комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, що перебувають у власності орендаря, укладені до набрання чинності Законом України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству”, у разі їх продовження (укладення на новий строк) мають містити умови, передбачені ст. 33 цього Закону та ст. 126-1 Земельного кодексу України.

Правила, визначені ст. 126-1 Земельного кодексу України щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству”, а поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення».

Поновлення договору оренди землі має здійснюватися на умовах, визначених таким договором, за правилами, чинними на момент його укладення, а саме відповідно до положень ст. 33 Закону України «Про оренду землі» у редакції, чинній на час його укладення.

Постанова КГС ВС від 21.09.2022 у справі № 926/2720/21 (2)

Алгоритм вирішення спорів щодо застосування статті 33 Закону України "Про оренду землі" № 161-XIV (редакція, чинна до 16.07.2020) в контексті дій сторін договору є таким:

- якщо орендар у строки встановлені договором або, за відсутності інших строків встановлених договором, у строки встановлені законом не звернувся до орендодавця взагалі або звернувся з їх порушенням та/або не надав проект договору, то суди повинні відмовити у задоволенні позовних вимог про визнання договору укладеним незалежно від подальших дій орендодавця, оскільки саме орендарем в цьому випадку не дотримано вимоги договору та закону;
- якщо орендар своєчасно, у строки встановлені законом або погоджені сторонами у договорі, звернувся до орендодавця щодо продовження дії договору та при цьому надав проект договору (незалежно від того чи цей проект містив змінені умови, чи передбачав поновлення договору на тих самих умовах та на той самий строк), а орендодавець у встановлений законом місячний термін розглянув надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, проаналізував його умови, у тому числі перевірів його на відповідність вимогам закону, однак не погодився з запропонованими умовами та заперечив щодо поновлення договору, то в цьому випадку він діє в рамках своїх повноважень, а отже суди повинні також відмовити у задоволенні позовних вимог про визнання договору укладеним;
- якщо орендар своєчасно, у строки встановлені законом або погоджені сторонами у договорі, звернувся до орендодавця щодо продовження дії договору та при цьому надав проект договору (незалежно від того чи цей проект містив змінені умови, чи передбачав поновлення договору на тих самих умовах та на той самий строк), а орендодавець у встановлений законом місячний термін не заперечив проти поновлення договору оренди землі або відмовив з порушенням місячного терміну, однак при цьому протягом одного місяця після закінчення строку договору надіслав лист-повідомлення про заперечення у поновленні договору оренди землі, то суди повинні також відмовити у задоволенні позовних вимог про визнання договору укладеним, оскільки таке право орендодавця прямо передбачено частиною шостою статті 33 Закону України "Про оренду землі";
- якщо орендар своєчасно, у строки встановлені законом або погоджені сторонами у договорі, звернувся до орендодавця щодо продовження дії договору після його закінчення, надав проект договору (незалежно від того чи цей проект містив змінені умови, чи передбачав поновлення договору на тих самих умовах та на той самий строк), а орендодавець у встановлений законом місячний термін не заперечив проти поновлення договору оренди землі, при цьому орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, а орендодавець протягом одного місяця після закінчення строку договору не надіслав лист-повідомлення про заперечення у поновленні договору оренди землі, то суди повинні задовольнити позовні вимоги про визнання договору укладеним на той же самий строк та на тих же самих умовах.

Постанова КГС ВС від 21.09.2022 у справі № 926/2720/21 (3)

Якщо орендодавець відмовляється укласти чи ухиляється від укладення додаткової угоди до договору оренди землі, обов'язковість якої визначена у частині восьмій статті 33 "Про оренду землі" № 161-XIV, то належним способом захисту порушеного права є визнання укладеною такої угоди з викладенням її змісту у резолютивній частині судового рішення.

У випадку якщо орендодавець, заперечуючи проти позову про визнання укладеним договором по частині шостій статті 33 Закону України "Про оренду землі" № 161-XIV, посилається на неналежне виконання орендарем своїх обов'язків, то саме на нього покладається доведення таких обставин, а вони підлягають встановленню судами, та, за умови їх підтвердження це є підставою для відмови у задоволенні позову.

У цій справі, в такий спосіб, оскільки цивільні відносини засновані на юридичній рівності, вільному волевиявленні, майновій самостійності їх учасників, принципи свободи договору, судового захисту цивільного права та інтересу, справедливості, добросовісності та розумності належать до фундаментальних засад цивільного законодавства, а сторони у договорі оренди землі є однаково зобов'язаними виконувати як умови законодавства, так і цього договору, то визнання договору укладеним внаслідок того, що, не зважаючи на дотримання орендарем вимог закону та договору, орендодавець фактично маючи можливість двічі відмовитись від продовження орендних правовідносин (перший раз у місячний термін з моменту звернення орендаря, а другий протягом місяця після закінчення строку договору оренди) не здійснив жодних юридично значущих дій спрямованих на припинення відносин, то задоволення позову про визнання договору укладеним на той же самий строк та на тих же самих умовах є способом забезпечення прав більш вразливої (слабкої) сторони у правовідносинах, гарантією стабільності цивільних та господарських правовідносин між їх учасниками.

Постанова ВП ВС від 31.08.2021 у справі № 903/1030/19

Для поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі» № 161-XIV (редакція, чинна до 16.07.2020), необхідна наявність таких юридичних фактів: орендар належно виконує його обов'язки за цим договором; він повідомив орендодавця в установлені законом строки про намір поновити договірні відносини на новий строк; до листа-повідомлення додав проект додаткової угоди про поновлення договору оренди землі; продовжує користуватись виділеною земельною ділянкою; орендодавець упродовж місяця після закінчення строку договору оренди землі письмово не повідомив орендаря про заперечення у поновленні цього договору.

Покладення на орендаря обов'язку з надсилання листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі з проектом відповідної додаткової угоди до спливу строку цього договору є вигідним для обох сторін і не є надмірно обтяжливим для будь-кого із них. Якщо орендар розраховував на відсутність потенційних орендарів (про яких орендодавець не зобов'язаний повідомляти) та завчасно не надіслав орендодавцеві лист-повідомлення про поновлення договору оренди землі, а просто продовжив користуватися земельною ділянкою після спливу строку цього договору, **він втрачає право оренди** та ризикує отримати відмову орендодавця в укладенні нового договору оренди землі.

Ухвала КГС ВС від 22.12.2022 про передачу справи № 910/10380/20 на розгляд судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності КГС ВС

Підстава передачі:

- **неоднозначний підхід КГС ВС** до застосування статті 33 Закону України «Про оренду землі» у подібних правовідносинах, за практично ідентичних фактичних обставин справ та доводів касаційних скарг;
- **з метою з'ясування необхідності відступу від висновків**, викладених у постановах КГС ВС від 24.11.2021 у справі № 910/10381/20, від 21.12.2021 у справі №910/10351/20 та від 22.12.2021 у справі № 910/10388/20.

Розгляд справи відкладено на 18.05.2023

Ухвала КГС ВС від 22.03.2023 про передачу справи № 906/1314/21 на розгляд судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності КГС ВС

Підстава передачі:

- **відступ** від висновку Верховного Суду, викладеного у постанові від 21.12.2021 у справі №910/10351/20 щодо застосування положень розділу IX "Перехідні положення" Закону України "Про оренду землі"

Колегія суддів вважає, що до правовідносин щодо укладення на новий строк (продовження) договору оренди, які виникли після 06.07.2020 застосуванню підлягає саме Закон України "Про оренду землі" в редакції Закону від 05.12.2019 № 340-ІХ.

Натомість особливості, передбачені абзацом 4 розділу IX "Перехідні положення" Закону України про оренду землі, не стосуються випадків укладення договору оренди землі на новий строк в порядку реалізації переважного права орендаря.

Саме по собі використання законодавцем однакового визначення «поновлення договору оренди» в абзаці 4 розділу IX "Перехідні положення" Закону України про оренду землі, статті 1261 Земельного кодексу України та частинах першій-шостій статті 33 Закону України "Про оренду землі" у попередній редакції не означає, що йдеться про однаковість передбаченої цими нормами процедури.

Розгляд справи відкладено на 18.05.2023



Верховний
Суд

Дякую за увагу!