



Верховний
Суд

Практика Великої Палати Верховного Суду щодо вирішення земельних спорів (вересень 2022 – червень 2023)

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

1. Ефективні способи захисту прав на земельні ділянки

Чому судова система має гарантувати саме ефективні способи захисту прав?

Цивільний процесуальний кодекс України

Стаття 2. Завдання та основні засади цивільного судочинства

- 1. Завданням цивільного судочинства є справедливий, неупереджений та своєчасний розгляд і вирішення цивільних справ з метою **ефективного** захисту порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів фізичних осіб, прав та інтересів юридичних осіб, інтересів держави.

Чому судова система має гарантувати саме ефективні способи захисту прав?

Конвенція про захист прав і основоположних свобод

Стаття 13. Право на ефективний засіб правового захисту

- Кожен, чий права та свободи, визнані в цій Конвенції, було порушено, має право на **ефективний засіб правового захисту*** в національному органі, навіть якщо таке порушення було вчинене особами, які здійснювали свої офіційні повноваження.

** судовий, позасудовий.*

Що таке ефективність юридичного засобу захисту права?

Ефективність юридичного засобу захисту права людини – це така його властивість, яка полягає у теоретичній спроможності та реальній здатності цього засобу **забезпечити досягнення його соціальної мети** – захистити право людини.

Пашук Т. І. Право людини на ефективний державний захист її прав та свобод. Праці Львівської лабораторії прав людини і громадянина Науково-дослідного інституту державного будівництва та місцевого самоврядування Академії правових наук України / Редкол.: П.М.Рабінович (голов. ред.) та ін. Серія І. Дослідження та реферати. Випуск 15. Львів: Край, 2007. С. 183.

Які є загальні вимоги до застосування судом способу захисту?

Постанова ВП ВС, 21.09.22, справа №908/976/19 (№ у ЄДРСР 108930841)

- Застосування будь-якого способу захисту цивільного права та інтересу має бути об'єктивно **виправданим** та **обґрунтованим**. Це означає, що: застосування судом способу захисту, обраного позивачем, повинно **реально відновлювати його наявне суб'єктивне право**, яке порушене, оспорується або не визнається; обраний спосіб захисту повинен **відповідати характеру правопорушення**; застосування обраного способу захисту має **відповідати цілям судочинства**; застосування обраного способу захисту **не повинно суперечити принципам верховенства права та процесуальної економії**, зокрема не повинно спонукати позивача знову звертатися за захистом до суду (пункт 5.6).
 - *Див. також постанови ВП ВС від 19.01.21 у справі №916/1415/19 (пункт 6.13), від 26.01.21 у справі №522/1528/15-ц (пункт 82), від 08.02.22 у справі №209/3085/20 (пункт 24).*

Які є загальні вимоги до застосування судом способу захисту?

Постанова ВП ВС, 18.01.23, справа №488/2807/17 (№ у ЄДРСР 109364576)

- Застосування конкретного способу захисту цивільного права залежить як від **змісту права чи інтересу**, за захистом якого звернулася особа, так і від **характеру його порушення, невизнання або оспорення**. Такі право чи інтерес суд має захистити у спосіб, який є ефективним, тобто таким, що відповідає змісту відповідного права чи інтересу, характеру його порушення, невизнання або оспорення та спричиненим цими діями наслідкам (пункт 86).

Див. близькі за змістом висновки у постановках ВП ВС від 05.06.18 у справі №338/180/17 (пункт 57), від 11.09.18 у справі №905/1926/16 (пункт 40), від 30.01.19 у справі №569/17272/15-ц, від 11.09.19 у справі №487/10132/14-ц (пункт 89), від 16.06.20 року у справі №145/2047/16-ц (пункт 7.23), від 15.09.20 у справі №469/1044/17 (пункт 67), від 26.01.21 у справі №522/1528/15-ц (пункт 58), від 16.02.21 року у справі №910/2861/18 (пункт 98), від 15.06.21 у справі №922/2416/17 (пункт 9.1), від 22.06.21 у справах №334/3161/17 (пункт 55) і №200/606/18 (пункт 73), від 29.06.21 у справі №916/964/19 (пункт 7.3), від 31.08.21 у справі №903/1030/19 (пункт 68), від 26.10.21 у справі №766/20797/18 (пункт 19), від 23.11.21 у справі №359/3373/16-ц (пункт 143), від 14.12.21 у справі №643/21744/19 (пункт 61), від 25.01.22 у справі №143/591/20 (пункт 8.31), від 08.02.22 у справі №209/3085/20 (пункт 21), від 13.07.22 у справі №363/1834/17 (пункт 56), від 28.09.22 у справі №483/448/20 (пункт 9.64), від 14.12.22 у справі №477/2330/18 (пункт 55).

Який спосіб захисту є ефективним?

Постанова ВП ВС, 21.09.22, справа №908/976/19 (№ у ЄДРСР 108930841)

- Спосіб захисту права є ефективним тоді, коли він **забезпечуватиме поновлення порушеного права**, а у разі неможливості такого поновлення – **гарантуватиме можливість отримати відповідну компенсацію**. Тобто цей захист має бути **повним** і забезпечувати у такий спосіб **досягнення мети правосуддя та процесуальну економію** (пункти 5.6, 5.9).
 - *Див. також постанови ВП ВС від 22.09.20 у справі №910/3009/18 (пункт 63), від 08.02.22 у справі №209/3085/20 (пункт 24).*

Що таке процесуальна економія?

Постанова ВП ВС, 22.09.22, справа №462/5368/16-ц (№ у ЄДРСР 106558740)

- Згідно з принципом процесуальної економії **штучне подвоєння судового процесу є неприпустимим**, бо вирішення справи у суді має усунути необхідність у новому зверненні до суду для вжиття додаткових засобів захисту (пункт 44).
 - *Див. також постанови ВП ВС від 22.09.20 у справі №910/3009/18 (пункт 63), від 19.01.21 у справі №916/1415/19 (пункт 6.13), від 26.01.21 у справі №522/1528/15-ц (пункт 82), від 02.02.21 у справі №925/642/19 (пункт 50), від 06.04.21 у справі №910/10011/19 (пункт 94), від 20.10.21 у справі №9901/554/19 (пункт 19), від 08.02.22 у справі №209/3085/20 (пункт 24), від 21.09.22 у справі 908/976/190 (пункт 5.6).*

Які критерії ефективності судового рішення про задоволення позову?

- судові рішення **забезпечить захист/відновлення** порушеного/оспорюваного права/інтересу;
- у позивача не буде потреби **ще раз звертатися до суду** з іншими вимогами (виконання завдання судочинства);
- судові рішення **МОЖЛИВО ВИКОНАТИ**.

Які наслідки задоволення вимог, які не відповідають критеріям ефективності?

- судові рішення не захищає/не відновлює порушене/оспорюване право/інтерес;
- судові рішення створює передумови для іншого судового процесу, у якому буде відбуватися захист права/інтересу позивача:
 - встановлює факти, які сторони можуть використовувати як преюдиційні;
 - встановлює факти, на підставі яких можливий перегляд іншого судового рішення, що набрало законної сили, за нововиявленими обставинами;
- судові рішення неможливо виконати.

Чи будь-який спосіб, визначений у законі/договорі, є належним та ефективним?

Цивільний кодекс України

Стаття 16. Захист цивільних прав та інтересів судом

- ... 2. Способами захисту цивільних прав та інтересів можуть бути:
- 1) визнання права; 2) визнання правочину недійсним; 3) припинення дії, яка порушує право; 4) відновлення становища, яке існувало до порушення; 5) примусове виконання обов'язку в натурі; 6) зміна правовідношення; 7) припинення правовідношення; 8) відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди; 9) відшкодування моральної (немайнової) шкоди; 10) визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб.

Чи будь-який спосіб, визначений у законі/договорі є належним та ефективним?

Цивільний кодекс України

Стаття 16. Захист цивільних прав та інтересів судом

- 2. ...
- Суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом чи судом у визначених законом випадках.

Чи будь-який спосіб, визначений у законі/договорі є належним та ефективним?

Рішення ЄСПЛ, «Атіма Лімітед» проти України», 20.05.21 (заява №56714/11)

- *Фабула*: заявник (кінцевий набувач) купив акції в іншій юридичній особі (первинного набувача), яка своєю чергою купила акції на аукціоні в межах програми приватизації. Прокурор в інтересах міської ради звернувся з позовом до **первинного набувача** з вимогами про **визнання договору купівлі-продажу недійсним і повернення акцій територіальній громаді**. Суди вимоги задовольнили. На виконання рішення суду акції зареєстрували за територіальною громадою.
- *Висновок ЄСПЛ*: порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції. Судові рішення **de facto** призвели до **втручання в майно заявника шляхом витребування його акцій, що могло відбутися тільки на підставі віндикаційного позову (§42-44)**.
- *«Мораль»*: відмова у позові через неефективність способу захисту дозволила би уникнути порушення Конвенції.

Чи можливий захист права чи інтересу на підставі будь-якої згаданої у законі/договорі вимоги, яку заявив позивач?

Законопроект №9127 від 20.03.2023 (зміни до статті 5 ЦПК, ГПК, КАС)

- «Позивач може обрати спосіб захисту, передбачений законом або договором, або інший спосіб, який не суперечить закону. Суд не може відмовити у задоволенні позову з підстав обрання позивачем неефективного способу захисту, якщо такий спосіб передбачений законом або договором».

- Про що йде мова?!

Чи може суд інтерпретувати позовні вимоги відповідно до мети позивача?

Постанова ВП ВС, 12.07.23, справа №757/31372/18-ц (№ у ЄДРСР 112516535)

- ... у кожній справі за змістом обґрунтувань позовних вимог, наданих позивачем пояснень тощо **суд має встановити, якого саме результату позивач хоче досягнути унаслідок вирішення спору**. Суд розглядає справи у межах заявлених вимог (частина перша статті 13 ЦПК України), але, зберігаючи об'єктивність і неупередженість, сприяє учасникам судового процесу в реалізації ними прав, передбачених цим кодексом (пункт 4 частини п'ятої статті 12 ЦПК України). Виконання такого обов'язку пов'язане, зокрема, з тим, що **суд має надавати позовним вимогам належну інтерпретацію, а не тлумачити їх лише буквально** (пункт 58).
- *Див. напр., постанови ВП ВС: 30.06.21, справа № 9901/172/20 (пункти 1, 80-81, 83), 01.07.21, справа №9901/381/20 (пункти 1, 43-47); 26.10.21, справа №766/20797/18 (пункти 6, 20-26, 101, 102); 01.02.22, справа №750/3192/14 (пункти 4, 26, 47); 22.09.22, справа №462/5368/16-ц (пункти 4, 36); 04.07.23, справа №233/4365/18 (пункт 31).*

Чи може суд інтерпретувати позовні вимоги відповідно до мети позивача?

Постанова ВП ВС, 12.07.23, справа №757/31372/18-ц (№ у ЄДРСР 112516535)

- За обставинами справи мета позивача спрямована на отримання (стягнення) відшкодування шкоди, завданої державою у кримінальному провадженні внаслідок незаконного відсторонення позивача від посади голови Володарської РДА. За змістом позовної заяви у кінцевому підсумку позивача цікавить отримання (стягнення) такого відшкодування (грошей), а не констатація судом незаконності відмови відповідача у відшкодуванні шкоди та зобов'язання останнього вчинити дії (винести постанову), спрямовані на виплату такого відшкодування у майбутньому (пункт 59).

Чи може суд інтерпретувати позовні вимоги відповідно до мети позивача?

Постанова ВП ВС, 12.07.23, справа №757/31372/18-ц (№ у ЄДРСР 112516535)

- Задоволення судом позовної вимоги має з урахуванням вимог правовладдя (верховенства права) дозволити досягнути мети судочинства, зокрема **реально відновити суб'єктивне право**, яке порушив, оспорує або не визнає відповідач. Якщо таке право чи інтерес мають бути захищені лише певним способом, і той, який обрав позивач, **можна використати для захисту інших прав або інтересів, а не тих, за захистом яких він звернувся до суду**, суд визнає обраний позивачем спосіб захисту неналежним, зокрема неефективним, і **відмовляє у позові**. У тому ж випадку, якщо заявлену позовну вимогу **взагалі не можна використати** для захисту права чи інтересу, оскільки незалежно від доводів сторін спору суд не може її задовольнити, **таку вимогу не можна розглядати як спосіб захисту** (пункт 60).
 - Див. *mutatis mutandis* постанови ВП ВС: 13.03.19, справа №331/6927/16-ц (пункт 36); 22.09.20, справа №127/18934/18.

2. Критерії сумісності втручання у права на земельні ділянки з міжнародними гарантіями права на мирне володіння майном

Які міжнародні гарантії слід ураховувати під час розгляду справ щодо прав власників і користувачів земельних ділянок?

Перший протокол до Конвенції про захист прав і основоположних свобод

Стаття 1. Захист власності

- Кожна фізична або юридична особа має право **мирно володіти своїм майном**. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права.
- Проте попередні положення жодним чином не обмежують право держави вводити в дію такі закони, які вона вважає за необхідне, щоб здійснювати **контроль за користуванням майном відповідно до загальних інтересів** або для забезпечення сплати податків чи інших зборів або штрафів.

Які міжнародні гарантії слід враховувати під час розгляду справ щодо прав власників і користувачів земельних ділянок?

- Відповідно до усталеної практики ЄСПЛ стаття 1 Першого протоколу до Конвенції закріплює **три окремі норми**:
 - 1) виражається у першому реченні першого абзацу, закладає **принцип мирного володіння майном** і має загальний характер;
 - 2) викладена у другому реченні того ж абзацу, охоплює питання **позбавлення права власності** й обумовлює його певними **критеріями**;
 - 3) закріплена у другому абзаці та визнає **право договірних держав**, серед іншого, **контролювати використання майна у загальних інтересах**.
- Другу та третю норми, які стосуються конкретних випадків втручання у право мирного володіння майном, треба тлумачити у світлі загального принципу, закладеного першою нормою.

- Див. *mutatis mutandis* рішення ЄСПЛ у справі «East/West Alliance Limited» проти України» від 23 січня 2014 року (*East/West Alliance Limited v. Ukraine*, заява № 19336/04), § 166-168.

Яке обмеження права мирного володіння майном є сумісним із цими міжнародними гарантіями?

- Критеріями сумісності заходу втручання у право на мирне володіння майном із гарантіями статті 1 Першого протоколу до Конвенції є те, (1) чи ґрунтувалося таке втручання на національному законі, (2) чи переслідувало легітимну мету, що впливає зі змісту вказаної статті, а також, (3) чи є відповідний захід пропорційним легітимній меті втручання у право:
 - 1) втручання держави у право мирного володіння майном повинно мати нормативну основу у національному законодавстві, яке є доступним для заінтересованих осіб, чітким, а наслідки його застосування – передбачуваними;

Яке обмеження права мирного володіння майном є сумісним із цими міжнародними гарантіями?

- 2) якщо можливість втручання у право мирного володіння майном передбачена законом, Конвенція надає державам свободу розсуду щодо визначення легітимної мети такого втручання: або з метою контролю за користуванням майном відповідно до загальних інтересів, або для забезпечення сплати податків, інших зборів або штрафів.
- 3) Втручання у право мирного володіння майном, навіть якщо воно здійснюється згідно із законом і з легітимною метою, буде розглядатися як порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції, якщо не буде встановлений справедливий баланс між інтересами суспільства, пов'язаними з цим втручанням, й інтересами особи, яка зазнає втручання в її право власності. Отже, має існувати розумне співвідношення (пропорційність) між метою, досягнення якої передбачається, та засобами, які використовуються для її досягнення.

Яке обмеження права мирного володіння майном є сумісним із цими міжнародними гарантіями?

- Порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції ЄСПЛ констатує, якщо хоча б один із зазначених критеріїв не буде дотриманий. І навпаки: встановлює відсутність такого порушення, якщо дотримані всі три критерії.

(1) Чи ґрунтується втручання у право набувача земельної ділянки на національному законі?

- Чи **виникло право** на земельну ділянку у набувача?
- До якої **категорії (яких категорій) земель** належить спірна земельна ділянка? Які є **обмеження** щодо передання у приватну власність і обігу такої ділянки?
- Якщо набуття приватної власності на спірну земельну ділянку було можливим, то чи дотриманий **порядок такого набуття**?
- Який **спосіб захисту** права власності позивача є ефективним у спірних правовідносинах? Чи заявив він відповідну вимогу?
- Якщо так, то чи є **підстави задовольнити** цю вимогу?
- Чи застосовна до неї **позовна давність**? Якщо так, чи не сплила вона на час звернення до суду? Якщо сплила, чи є поважні причини її пропуску?

(2) Чи є легітимна мета втручання у право набувача?

- Для чого задовольняти позов: з метою контролю за користуванням земельною ділянкою відповідно до загальних інтересів або для забезпечення сплати податків, інших зборів або штрафів?
- Якщо метою є такий контроль, то у чому виявляється він і відповідний загальний інтерес (наприклад, у забезпеченні дотримання обмежень, установлених для земельної ділянки певної категорії; ii збереженні та використанні як публічного простору; припиненні використання земельної ділянки з метою промислового видобутку надр за відсутності для цього юридичних підстав)?

(3) Чи існує розумне співвідношення (пропорційність) між метою, досягнення якої передбачається, та засобами, які використовуються для її досягнення?

- Чи є набувач земельної ділянки добросовісним?
 - Чи поведився він добросовісно на стадії, що передувала отриманню земельної ділянки з державної/комунальної власності?
 - Якщо набувач отримав земельну ділянку від приватної особи, яка незаконно її набула з державної/комунальної власності, чи міг кінцевий набувач, виявляючи розумну обачність, це з'ясувати (наприклад, під час візуального огляду ділянки, ознайомленням із певними документами)?
 - Чи існують зв'язки між кінцевим і первісним набувачами земельної ділянки з державної/комунальної власності (наприклад, родинні, дружні, робочі, ділові, зокрема через спільну участь у будь-якій якості в юридичних особах)?

(3) Чи існує розумне співвідношення (пропорційність) між метою, досягнення якої передбачається, та засобами, які використовуються для її досягнення?

- Якщо набувач є добросовісним, то чи встановлені підстави витребування/повернення від нього цієї ділянки?
- Чому суспільний (загальний) інтерес у задоволенні позову переважає приватний інтерес у збереженні земельної ділянки за її набувачем?
 - Чи є чинники, які посилюють такий інтерес у контролі за користуванням земельною ділянкою (громадські акції, публікації, відеоролики, телепрограми тощо)?
- Чи претендує набувач у разі, якщо він є добросовісним і міг зазнати втрат (шкоди), на отримання компенсації від завдавача цих втрат?

(3) Чи існує розумне співвідношення (пропорційність) між метою, досягнення якої передбачається, та засобами, які використовуються для її досягнення?

- Чи має набувач у разі, якщо він є добросовісним і міг зазнати втрат (шкоди), ефективний спосіб захисту, який зможе використати у разі задоволення судом позову про витребування/повернення земельної ділянки?

3. Застосування положень про ефективні способи захисту прав на земельні ділянки та про критерії сумісності втручання у права на земельні ділянки з міжнародними гарантіями права на мирне володіння майном у практиці Великої Палати Верховного Суду

Яка вимога є ефективною для захисту права держвласності на орендовану ФГ і надалі відчужену розпорядником земель (приватизовану) з метою ведення фермерського господарства ділянку?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №633/408/18 (№ у ЄДРСР 112516537)

- визнати незаконним і скасувати наказ розпорядника земель про передання земельної ділянки у власність?
- зобов'язати набувача повернути у відання держави земельну ділянку?
- скасувати рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку за набувачем?



Чи може член ФГ з метою ведення фермерського господарства приватизувати земельну ділянку державної власності, виділену в оренду ФГ?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №633/408/18 (№ у ЄДРСР 112516537)

- ... Член ФГ, який отримав земельну ділянку у користування для створення ФГ і раніше не набув права на земельну частку (пай), може цю (отриману ним) земельну ділянку приватизувати у межах розміру земельної частки (паю) за умови припинення права ФГ на користування нею (пункт 8.8).

Чи може член ФГ з метою ведення фермерського господарства приватизувати земельну ділянку державної власності, виділену в оренду ФГ?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №633/408/18 (№ у ЄДРСР 112516537)

- ... Якщо ж член ФГ не отримував у користування земельну ділянку для його створення, а лише увійшов до складу членів цього господарства, він має право отримати у власність земельну ділянку у передбаченому законом розмірі, проте в загальному порядку, зокрема із земель, які не перебувають у власності чи користуванні ФГ (пункт 8.8).
 - *Nota bene!* Відступ шляхом конкретизації від висновку ВС у складі колегії суддів КАС (постанови: 03.11.21, справа №817/1911/17; 11.11.21, справа №817/67/18; 30.08.22, справа №912/1520/21; 11.11.21, справа №П/811/2084/17; 14.12.21, справа №560/8837/20; 27.07.22, справа №816/1919/17 (пункти 9.3, 9.5).

Яка вимога є ефективною для захисту права держвласності на орендовану ФГ і надалі відчужену розпорядником земель (приватизовану) з метою ведення фермерського господарства ділянку?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №633/408/18 (№ у ЄДРСР 112516537)

- ... вимоги про визнання незаконним (недійсним) і скасування рішення органу влади про надання земельної ділянки у власність і про скасування державної реєстрації такого права **за певних умов можна розглядати як вимоги про усунення перешкод** у користуванні та розпорядженні майном, **якщо саме ці рішення та реєстрація створюють відповідні перешкоди.**
- Але у справі мета прокурора спрямована на відновлення власником володіння земельною ділянкою (пункт 11.10).

Яка вимога є ефективною для захисту права держвласності на орендовану ФГ і надалі відчужену розпорядником земель (приватизовану) з метою ведення фермерського господарства ділянку?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №633/408/18 (№ у ЄДРСР 112516537)

- ... у разі державної реєстрації права власності за новим володільцем (відповідачем), власник, який вважає свої права порушеними, має право пред'явити **позов про витребування відповідного майна** (пункт 11.6).
- ... Тому **не є належними й ефективними способами захисту** права державної власності вимоги визнати незаконним і скасувати наказ розпорядника земель про передачу земельної ділянки у власність і скасувати рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності на цю ділянку члена ФГ (пункт 11.10).

Як суд може інтерпретувати вимогу позивача повернути земельну ділянку?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №633/408/18 (№ у ЄДРСР 112516537)

- ... **виходячи з мети позову**, який заявив прокурор, і його обґрунтування, **вимогу зобов'язати набувача повернути у відання держави земельну ділянку слід розуміти як вимогу про витребування цієї ділянки з володіння набувача на користь власника.**
- Зміни під час провадження у справі в адміністративно-територіальному устрої та перехід права розпорядження певними земельними ділянками від держави до територіальної громади не впливають на можливість задоволення цього позову та виконання рішення суду на користь належного суб'єкта (територіальної громади) (пункти 11.12, 11.13).

Чи дотримані критерії правомірного втручання у право набувача на мирне володіння земельною ділянкою?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №633/408/18 (№ у ЄДРСР 112516537)

- ... передача земельної ділянки у власність набувача з подальшою реєстрацією за ним права власності є незаконними. Втручання у його право на мирне володіння земельною ділянкою **ґрунтується на законі**.
- Легітимною метою такого втручання є **публічні інтереси у контролі за раціональним використанням сільськогосподарських земель, які є обмеженим природним ресурсом** (пункт 13.12).

Чи дотримані критерії правомірного втручання у право набувача на мирне володіння земельною ділянкою?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №633/408/18 (№ у ЄДРСР 112516537)

- ... набувач у заяві **не зазначив про наявність** у нього як особи, яка бажає створити ФГ, **матеріальних і трудових ресурсів** для ефективного здійснення фермерської діяльності. ... після передачі йому у власність земельної ділянки таку діяльність не здійснював, а передав ділянку в оренду фізичній особі-підприємцеві. За встановлених у цій справі обставин **поведінка набувача щодо земельної ділянки не є добросовісною** (пункт 13.9).

Чи дотримані критерії правомірного втручання у право набувача на мирне володіння земельною ділянкою?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №633/408/18 (№ у ЄДРСР 112516537)

- Розпорядник земель, передаючи набувачеві у власність для ведення ФГ земельну ділянку у розмірі частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, на підставі спрощеної процедури, без проведення земельних торгів, **не пересвідчилося у його спроможності та намірах вести ФГ** – самостійно виробляти (виросувати) товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією, **відповідно до задекларованої у заяві мети**, та чи не є така заява **штучним використанням процедури отримання земельної ділянки у власність для ведення ФГ поза передбаченим законом обов'язковим проведенням земельних торгів**, зокрема для використання цієї ділянки іншими суб'єктами господарювання. Тому **поведінка розпорядника земель у спірних правовідносинах теж не була добросовісною** (пункт 13.11).

Чи дотримані критерії правомірного втручання у право набувача на мирне володіння земельною ділянкою?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №633/408/18 (№ у ЄДРСР 112516537)

- З огляду на **недобросовісність поведінки** у спірних правовідносинах **як розпорядника земель, так набувача** земельної ділянки, втручання у право останнього на мирне володіння спірною ділянкою та її повернення у володіння власника **будуть пропорційними зазначеній легітимній меті і, враховуючи встановлені обставини справи, не становитимуть для набувача надмірного тягара** (пункт 13.12).

Яка вимога є ефективною для захисту права власності на відчужену земельну ділянку лісогосподарського призначення?

Постанова ВП ВС, 18.01.23, справа №488/2807/17 (№ у ЄДРСР 109364576)

- визнати незаконними та скасувати окремі пункти рішення ради, яка відчужила у приватну власність земельну ділянку лісогосподарського призначення?
- визнати недійсним виданий первинній набувачці державний акт щодо права приватної власності на цю ділянку?
- витребувати останню у кінцевої набувачки «шляхом знесення об'єкта нерухомості»?



Яка вимога є ефективною для захисту права власності на відчужену земельну ділянку лісогосподарського призначення?

Постанова ВП ВС, 18.01.23, справа №488/2807/17 (№ у ЄДРСР 109364576)

- ... витребування спірної земельної ділянки лісогосподарського призначення з володіння кінцевої набувачки треба розглядати як **віндикаційний позов**, заявлений на підставі статей 387-388 ЦК України власником **з метою введення його у володіння** цією ділянкою, тобто **з метою внесення запису (відомостей) про державну реєстрацію за власником права власності на відповідну ділянку («книжкове володіння»)** (пункт 91).

Див., зокрема, постанову ВП ВС від 23.11.21 у справі №359/3373/16-ц (пункт 56).

Яка вимога є ефективною для захисту права власності на відчужену земельну ділянку лісогосподарського призначення?

Постанова ВП ВС, 18.01.23, справа №488/2807/17 (№ у ЄДРСР 109364576)

- ... Тоді як вимога про знесення спорудженого на спірній земельній ділянці об'єкта нерухомості спрямована на усунення власнику перешкод у фактичному користуванні та розпорядженні цим майном і є окремою від вимоги про витребування останнього. Така вимога є різновидом негаторного позову та відповідає способу захисту, передбаченому статтею 391 ЦК України та пунктом «б» частини третьої статті 152 ЗК України. Її задоволення залежить, зокрема, від того, чи поверне суд у володіння власника спірну земельну ділянку, тобто, чи витребує її у фактичного володільця, а також від дотримання критеріїв правомірного втручання держави у права на повагу до житла (пункт 2 статті 8 Конвенції) та на мирне володіння майном (стаття 1 Першого протоколу до Конвенції) (пункт 91).

Яка вимога є ефективною для захисту права власності на відчужену земельну ділянку лісогосподарського призначення?

Постанова ВП ВС, 18.01.23, справа №488/2807/17 (№ у ЄДРСР 109364576)

- Суд апеляційної інстанції не звернув увагу на те, що прокурор не оскаржив рішення суду першої інстанції у частині вимог про визнання незаконними та скасування оскаржених пунктів рішення ради і про визнання недійсним державного акта. Порушивши межі розгляду справи апеляційним судом, останній залишив без змін рішення суду першої інстанції у частині, яка не була предметом апеляційного оскарження (пункт 153.1).
- Вимогу витребувати від кінцевої набувачки земельну ділянку у придатному для використання стані шляхом знесення об'єкта нерухомості суд апеляційної інстанції помилково задовольнив як дві окремі вимоги, не встановивши всіх умов для такого задоволення, зокрема, наявність у власника права вимагати знесення об'єкта нерухомості та пропорційність втручання у право кінцевої набувачки на мирне володіння майном. (пункт 153.2).

Чи ґрунтувалося втручання у право мирного володіння майном кінцевої набувачки на законі?

Постанова ВП ВС, 18.01.23, справа №488/2807/17 (№ у ЄДРСР 109364576)

- У межах цього питання розглянуті питання щодо:
 - цільового призначення земельної ділянки (пункти 58-72);
 - органу, уповноваженого на розпорядження нею (пункти 73-83);
 - належності способів захисту права державної власності на цю ділянку (пункти 84-119);
 - позовної давності (пункти 120-131).

Яку легітимну мету переслідує вимога про витребування земельної ділянки лісогосподарського призначення?

Постанова ВП ВС, 18.01.23, справа №488/2807/17 (№ у ЄДРСР 109364576)

- Контроль за використанням земельних ділянок лісогосподарського призначення згідно з їх цільовим призначенням є важливим, враховуючи, зокрема, обмеженість кількості земель цієї категорії, їхнє значення для держави, а також суспільну зацікавленість у попередженні незаконних рубок, пошкоджень, ослаблення, іншого шкідливого впливу на лісовий фонд, у попередженні вичерпання, виснаження лісових ресурсів, у захисті від знищення їх тваринного і рослинного світу. Такий інтерес є як загальнодержавним, так і локальним інтересом членів відповідної територіальної громади, що виражається у підвищеній увазі до збереження безпечного довкілля, у непогіршенні екологічної ситуації (пункт 140).

Яку легітимну мету переслідує вимога про витребування земельної ділянки лісогосподарського призначення?

Постанова ВП ВС, 18.01.23, справа №488/2807/17 (№ у ЄДРСР 109364576)

- ... витребування спірної земельної ділянки лісогосподарського призначення, протиправно, як встановив суд першої інстанції, відчуженої фізичній особі органом місцевого самоврядування, переслідує легітимну мету контролю за використанням цього майна відповідно до загальних інтересів у тому, щоби таке використання відбувалося за цільовим призначенням. Важливість цих інтересів зумовлюється, зокрема, особливим правовим режимом відповідної земельної ділянки (пункт 141).

Чи є витребування земельної ділянки лісогосподарського призначення пропорційним легітимній меті такого заходу втручання у право на мирне володіння майном?

Постанова ВП ВС, 18.01.23, справа №488/2807/17 (№ у ЄДРСР 109364576)

- ... Звернення особи до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з метою отримання земельної ділянки лісогосподарського призначення у власність зумовлене інтересом особи в отриманні цієї земельної ділянки за відсутності для цього визначених законом перешкод. Наявність останніх має унеможливлювати реалізацію відповідного інтересу. Крім того, пропозиція нерозумних умов, тобто таких, які завідомо є неприйнятними через існування законодавчих заборон і обмежень, а також прийняття іншою стороною таких умов може підтверджувати недобросовісність поведінки обох сторін (пункт 146).

Чи є витребування земельної ділянки лісогосподарського призначення пропорційним легітимній меті такого заходу втручання у право на мирне володіння майном?

Постанова ВП ВС, 18.01.23, справа №488/2807/17 (№ у ЄДРСР 109364576)

- Суд апеляційної інстанції, задовольняючи вимогу про витребування спірної земельної ділянки, **не оцінив поведінку кінцевої набувачки як недобросовісну**, зокрема не встановив, що вона в силу об'єктивних, видимих природних властивостей спірної земельної ділянки, проявивши розумну обачність, могла та повинна були знати про те, що ця ділянка належить до земель лісогосподарського призначення, тобто не може бути призначеною для будівництва й обслуговування житлового будинку (див. близькі за змістом висновки, висловлені у постановках ВП ВС: 07.11.18, справа №488/5027/14-ц (пункт 90); 14.11.18, справа №183/1617/16 (пункт 108); 23.11.21, справа №359/3373/16-ц (пункти 55, 179)). Крім того, апеляційний суд **не оцінив поведінку кінцевої набувачки і як добросовісну** (пункт 147).

Чи є витребування земельної ділянки лісогосподарського призначення пропорційним легітимній меті такого заходу втручання у право на мирне володіння майном?

Постанова ВП ВС, 18.01.23, справа №488/2807/17 (№ у ЄДРСР 109364576)

- ... для дотримання вимоги пропорційності витребування спірної земельної ділянки легітимній меті застосування такого обмеження права на мирне володіння майном під час нового розгляду справи апеляційний суд має, зокрема, звернути увагу на те, чи була або могла бути кінцева набувачка на момент придбання спірної земельної ділянки обізнаною з її фактичним місцезнаходженням, природними властивостями, доступною для ознайомлення документацією тощо. (пункт 148).

Яка вимога є ефективною для захисту права власності на надану в оренду земельну ділянку водного фонду та природно-заповідного призначення?

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (№ у реєстрі 109646083)

- визнати незаконним і скасувати рішення ради, згідно з яким земельна ділянка включена до переліку тих, право оренди яких виставляється на торги?
- визнати недійсним протокол земельних торгів?
- визнати недійсним договір оренди?
- повернути земельну ділянку територіальній громаді?



Чи можливо частину прибережної захисної смуги передати в оренду для будівництва й обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд?

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (№ у реєстрі 109646083)

- ЗК України взагалі не передбачає та не передбачав можливість передання в оренду земельної ділянки у межах прибережної захисної смуги для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд. Це обмеження було та залишається доступним, чітким і зрозумілим, а наслідки його недотримання з огляду на приписи ЦК України та ЗК України – передбачуваними для будь-якої особи, яка набула в оренду земельну ділянку водного фонду (пункт 9.21).

Чи можуть бути сумніви щодо відсутності прибережної захисної смуги за відсутності проекту землеустрою на неї?

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (№ у реєстрі 109646083)

- Відсутність проекту землеустрою щодо встановлення прибережної захисної смуги не означає її відсутність за наявності встановлених законом розмірів і не вказує на правомірність передання в оренду чи у власність земельної ділянки (див. постанови ВП ВС від 30.05.18 у справі №469/1393/16-ц, від 28.11.18 у справі №504/2864/13-ц (пункт 44), від 12.06.19 у справі №487/10128/14-ц (пункт 53), від 11.09.19 у справі №487/10132/14-ц (пункт 63.2), від 07.04.20 у справі №372/1684/14-ц (пункт 41)). Ця судова практика є стабільною, тобто відповідне **правозастосування є передбачуваним** як для органів державної влади та місцевого самоврядування, так і для приватних осіб (пункт 9.23).

Чи є можливим житлове будівництво у межах пляжної зони?

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (№ у реєстрі 109646083)

- Суд встановив знаходження спірної земельної ділянки **за 77,62 м від урізу води**. При цьому не було встановлено, що ця ділянка віднесена до земель морського транспорту чи те, що на ній розташовані військові й інші оборонні об'єкти або рибогосподарські підприємства. Отже, на спірну земельну ділянку **поширюються обмеження, передбачені для пляжної зони прибережної захисної смуги**. У такій зоні можуть бути розміщені гідротехнічні, гідрометричні та лінійні споруди, санаторії та інші лікувально-оздоровчі заклади, дитячі оздоровчі табори. За їхньої відсутності до вказаної ділянки **має бути забезпечений безперешкодний і безоплатний доступ громадян для загального водокористування (пункт 9.32)**.

Чи є можливим житлове будівництво у межах пляжної зони?

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (№ у реєстрі 109646083)

- Надання земельної ділянки у межах пляжної зони для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд такому доступу перешкоджатиме, а тому є неможливим. Вказані вимоги водного законодавства є доступними, чіткими, а наслідки їхньої дії – передбачуваними як для органу, який надав спірну земельну ділянку в оренду для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, так і для особи, яка, знаючи чи маючи знати про відповідні законодавчі обмеження, вважала за можливе спробувати отримати таку ділянку для вказаної мети (пункт 9.32).

Чи є можливим житлове будівництво у межах регіонального ландшафтного парку (РЛП)?

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (№ у реєстрі 109646083)

- Суди встановили належність спірної земельної ділянки до прибережної захисної смуги Ягорлицької затоки та території РЛП, на яких будівництво житлових будинків законодавцем не передбачено (пункт 9.43).
- Закон України «Про природно-заповідний фонд» не допускає можливість житлового будівництва у національних природних і регіональних ландшафтних парках (пункт 9.49).

Чи є можливим житлове будівництво у межах регіонального ландшафтного парку?

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (№ у реєстрі 109646083)

- Надання земельної ділянки для будівництва й обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд на території РЛП суперечить як визначеним законом завданням цього парку, так і законодавчим обмеженням на здійснення діяльності з такого будівництва на відповідних землях. Тому за змістом наведених вище приписів, які характеризуються належною якістю як властивістю, що є умовою забезпечення юридичної визначеності у правовідносинах, і рада, і орендар знали чи повинні були знати про неможливість передання та отримання в оренду спірної земельної ділянки для вищевказаної мети. Отже, втручання у право орендаря мирно володіти цією ділянкою (позбавлення його права оренди) здійснювалося відповідно до закону (пункт 9.50).

Чи є добросовісною поведінка сторін договору оренди земельної ділянки, яку не можна передавати в оренду для мети, визначеної у договорі?

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (№ у реєстрі 109646083)

- Відсутність договірних відносин між сторонами до моменту укладення договору не означає, що на переддоговірній стадії сторони не несуть жодних обов'язків. Обидві сторони правочину, починаючи зі стадії, яка передує його вчиненню, мають поводитися правомірно, зокрема, добросовісно. 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 (див. постанови ВП ВС від 29.09.20 у справі №688/2908/16-ц (пункти 37, 38), від 20.07.22 у справі №923/196/20 (пункт 40), від 06.07.22 у справі №914/2618/16 (пункт 52)) (пункт 9.55).

Чи є добросовісною поведінка сторін договору оренди земельної ділянки, яку не можна передавати в оренду для мети, визначеної у договорі?

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (№ у реєстрі 109646083)

- Звернення особи до органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з метою отримання земельної ділянки в оренду зумовлене інтересом особи в отриманні цієї земельної ділянки, за відсутності для цього визначених законом перешкод (див. постанову ВП ВС від 29.09.20 у справі №688/2908/16-ц (пункт 42)). Наявність таких перешкод унеможлиблює реалізацію відповідного інтересу. **Пропозиція нерозумних умов договору, тобто таких, які завідомо є неприйнятними через існування законодавчих заборон і обмежень, а також прийняття іншою стороною таких умов може підтверджувати недобросовісність поведінки обох сторін договору (пункт 9.56).**

Чи є добросовісною поведінка сторін договору оренди земельної ділянки, яку не можна передавати в оренду для мети, визначеної у договорі?

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (№ у реєстрі 109646083)

- З огляду на те, що спірна земельна ділянка не могла бути передана в оренду для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, оскільки для цього існували законодавчі перешкоди, про які сторони оспорюваного договору знали чи повинні були знати, поведінка обох його сторін не була добросовісною. Враховуючи це, ВП ВС погодилася з висновками судів першої й апеляційної інстанції щодо наявності підстав для визнання недійсним оспорюваного договору оренди та вважала необґрунтованим довід касаційної скарги про те, що особа нібито стала орендарем через помилки органу місцевого самоврядування, з огляду на які її не можна позбавити права оренди (пункт 9.57).

Чи є усуненням перешкод у користуванні та розпорядженні земельною ділянкою її повернення після визнання недійсним договору оренди?

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (№ у реєстрі 109646083)

- Прокурор мотивував позовні вимоги, зокрема, приписом статті 391 ЦК України, що регламентує підстави для звернення власника з негативним позовом для усунення перешкод у користуванні та розпорядженні його майном. Суд апеляційної інстанції застосував цей припис. **Обов'язок орендаря повернути спірну земельну ділянку є наслідком визнання недійсним відповідного договору** (пункт 9.59).

Чи є належними й ефективними способами захисту вимоги визнати незаконним і скасувати рішення ради щодо проведення продажу права оренди земельної ділянки та визнати недійсним протокол торгів?

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (№ у реєстрі 109646083)

- Орендар стверджувала, що суди безпідставно скасували рішення ради ненормативного характеру (правозастосовний акт), яке вичерпало дію внаслідок виконання. ВП ВС із цим доводом погодилася та вважала помилковим задоволення вимог як про визнання незаконними та скасування рішення ради у відповідній частині, так і про визнання недійсним протоколу проведення земельних торгів з продажу права оренди спірної земельної ділянки. Суди правильно встановили незаконність зазначеного рішення та продажу права оренди на земельних торгах (пункт 9.65).

Чи є належними й ефективними способами захисту вимоги визнати незаконним і скасувати рішення ради щодо проведення продажу права оренди земельної ділянки та визнати недійсним протокол торгів?

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (№ у реєстрі 109646083)

- Реалізація майна, зокрема майнових прав, на прилюдних торгах полягає у продажу цього майна, тобто у забезпеченні переходу права власності на нього до покупця — переможця прилюдних торгів. Тому, враховуючи передбачені законодавством щодо прилюдних торгів особливості, **проведення таких торгів є правочином** (див., зокрема постанови ВП ВС від 02.11.21 у справі №925/1351/19 (пункти 6.17-6.18), від 06.07.22 у справі № 914/2618/16 (пункт 32), від 07.07.20 у справі №438/610/14-ц (пункти 38-39)) (пункт 9.66).

Чи є належними й ефективними способами захисту вимоги визнати незаконним і скасувати рішення ради щодо проведення продажу права оренди земельної ділянки та визнати недійсним протокол торгів?

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (№ у реєстрі 109646083)

- Оскільки продаж права оренди на публічних торгах є правочином (купівлею-продажем), то за певних умов оспорити можна такий правочин, а не протокол як документ, який засвідчує вчинення цього правочину. Вимоги про визнання недійсними протоколу публічних торгів чи самих торгів є неналежними та ефективними способами захисту (див. постанову ВП ВС від 15.09.22 у справі №910/12525/20 (пункт 104)) (пункт 9.66).

Чи переслідує повернення земельної ділянки територіальній громаді легітимну мету?

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (№ у реєстрі 109646083)

- Повернення територіальній громаді спірної земельної ділянки переслідує легітимну мету контролю за використанням відповідного майна згідно із загальними інтересами, щоби таке використання відбувалося за цільовим призначенням. Важливість цих інтересів зумовлюється, зокрема, особливим статусом спірної земельної ділянки. Суди першої й апеляційної інстанцій встановили, що вона належить до земель водного фонду, а саме до прибережної захисної смуги Ягорлицької затоки та знаходиться за 77,62 м від урізу води (тобто у пляжній зоні) на території регіонального ландшафтного парку «Кінбурнська коса», що є об'єктом природно-заповідного фонду (пункт 9.68).

Чи переслідує повернення земельної ділянки територіальній громаді легітимну мету?

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (№ у реєстрі 109646083)

- З метою охорони поверхневих водних об'єктів від забруднення і засмічення та збереження їх водності виділяються земельні ділянки під прибережні захисні смуги (частина перша статті 60 ЗК України, частина перша статті 88 ВК України). Таке використання прибережних захисних смуг, яке не сприятиме досягненню зазначених цілей, може призводити до забруднення та засмічення поверхневих водних об'єктів, а також до втрати ними водності, виснаження водного об'єкта, що впливатиме на можливість задоволення потреб великої кількості людей (пункти 9.70-9.71).

Чи переслідує повернення земельної ділянки територіальній громаді легітимну мету?

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (№ у реєстрі 109646083)

- Дотримання встановлених заборон є необхідною умовою використання земельної ділянки, на яку поширюється режим прибережної захисної смуги, зокрема пляжної зони, та об'єкта природно-заповідного фонду, з тією метою, щоби **попередити завдання шкоди загалом навколишньому природному середовищу і зокрема частині світової системи природних територій та об'єктів, що перебувають під особливою охороною, і конкретному водному об'єкту** (пункт 9.74).

Чи є повернення земельної ділянки територіальній громаді пропорційним легітимній меті втручання у право орендаря мирно володіти цим майном?

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (№ у реєстрі 109646083)

- Контроль за використанням земельних ділянок водного фонду, зайнятих прибережними захисними смугами, згідно з їх цільовим призначенням є важливим для суспільства загалом і для територіальної громади зокрема. Люди зацікавлені у попередженні забруднення, засмічення та вичерпання, виснаження Ягорлицької затоки, у збереженні її водності та у зменшенні коливань стоку. Вони зацікавлені у захисті від знищення навколоводних тварин і рослин, у захисті Кінбурнської коси – важливої ланки приморського екокоридору, де у межах відповідного РЛП та прибережної захисної смуги житлове будівництво заборонене (пункт 9.80).

Чи є повернення земельної ділянки територіальній громаді пропорційним легітимній меті втручання у право орендаря мирно володіти цим майном?

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (№ у реєстрі 109646083)

- Тому загальний інтерес у контролі за використанням спірної земельної ділянки за цільовим призначенням для гарантування безпечності довкілля та непогіршення екологічної ситуації, безумовно, переважає приватний інтерес однієї особи у збереженні права оренди цієї ділянки, отриманої з метою, що прямо суперечить закону (пункт 9.80).

Чи є повернення земельної ділянки територіальній громаді пропорційним легітимній меті втручання у право орендаря мирно володіти цим майном?

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (№ у реєстрі 109646083)

- В силу зовнішніх, об'єктивних, явних і видимих природних ознак спірної земельної ділянки орендар, проявивши розумну обачність, могла і повинна була знати про те, що ця ділянка розташована на незначній відстані від урізу води Ягорлицької затоки та на території регіонального ландшафтного парку, інформація про який є загальновідомою. Вона могла ознайомитись зі змістом земельного, водного та природоохоронного законодавства (норми якого щодо отримання в оренду земельних ділянок водного фонду, а також природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення є доступними, чіткими та передбачуваними), а також за необхідності могла отримати відповідну правову допомогу перед набуттям в оренду спірної земельної ділянки (пункт 9.81).

Чи є повернення земельної ділянки територіальній громаді пропорційним легітимній меті втручання у право орендаря мирно володіти цим майном?

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (№ у реєстрі 109646083)

- Орендар могла і повинна була розуміти, що ця ділянка належить до земель водного та природно-заповідного фонду, і її отримання в оренду для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд є неможливим в силу імперативних вимог законодавства України. За таких обставин неможливо виснувати про те, що втручання у право оренди того об'єкта, який орендар за добросовісної поведінки не могла отримати, є для неї надмірним тягарем. Немає жодних підстав вважати, що як перед тим, як прийняти участь у земельних торгах, так і перед набуттям спірної земельної ділянки в оренду, існували перешкоди самотійно чи з допомогою фахівця у галузі права ознайомитися із зазначеними вимогами законодавства та зробити висновки щодо режиму спірної земельної ділянки (пункт 9.81).

Чи є повернення земельної ділянки територіальній громаді пропорційним легітимній меті втручання у право орендаря мирно володіти цим майном?

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (№ у реєстрі 109646083)

- Орендар розпорядилася її процесуальними правами та не заявила зустрічний позов про надання належного відшкодування моральної та матеріальної шкоди у зв'язку з вимогою про повернення спірної земельної ділянки на підставі недійсного правочину. Завдання їй таким поверненням шкоди не обґрунтовувала. Проте не позбавлена права просити про відшкодування завданих збитків і моральної шкоди у разі, якщо такі завдані (пункт 9.84).

Яка вимога є ефективною для захисту права власності на передану у власність земельну ділянку природно-заповідного призначення?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №554/10517/16-ц (№ у реєстрі 113091902)

- визнати недійсним і скасувати рішення виконкому ради про надання дозволу на виготовлення проекту відведення земельної ділянки для її передання у власність?
- визнати недійсним і скасувати рішення сесії ради про затвердження цього рішення виконкому?
- визнати недійсним і скасувати рішення виконкому ради про затвердження проекту відведення та передання у власність земельної ділянки?



Яка вимога є ефективною для захисту права власності на передану у власність земельну ділянку природно-заповідного призначення?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №554/10517/16-ц (№ у реєстрі 113091902)



- визнати недійсним і скасувати рішення сесії ради про затвердження зазначеного рішення виконкому?
- визнати недійсним державний акт на право власності на земельну ділянку?
- витребувати з незаконного володіння кінцевого набувача земельну ділянку до земель запасу ради?

Чи ґрунтується на законі втручання у право кінцевої набувачки на мирне володіння земельною ділянкою природно-заповідного призначення?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №554/10517/16-ц (№ у реєстрі 113091902)

- ... землі природно-заповідного фонду, що перебувають у комунальній власності, не підлягають приватизації. Такі землі можуть перебувати у приватній власності лише у зв'язку з формуванням на цих земельних ділянках об'єктів природно-заповідного фонду чи включення земельних ділянок, що належать фізичним чи юридичним особам, до земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення). Вилучення (викуп) земель природно-заповідного фонду із комунальної власності, зокрема, для будівництва житла був можливим тільки на підставі постанови Кабінету Міністрів України або за рішенням відповідної місцевої ради, якщо вилучення (викуп) земельної ділянки погодила Верховна Рада України (пункт 7.21).

Чи ґрунтується на законі втручання у право кінцевої набувачки на мирне володіння земельною ділянкою природно-заповідного призначення?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №554/10517/16-ц (№ у реєстрі 113091902)

- ... спірна земельна ділянка розташована в межах парку-пам'ятки садово-паркового мистецтва «Перемога», належала впродовж десятків років до виникнення спірних правовідносин і належить до земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення (пункт 7.35).
- Верховна Рада України не погодила вилучення земельної ділянки на території парку-пам'ятника садово-паркового мистецтва місцевого значення «Перемога» у місті Полтаві із комунальної власності, право власності територіальної громади на цю ділянку не припинилося і до фізичних осіб-відповідачів не перейшло (пункт 7.23).

Чи ґрунтується на законі втручання у право кінцевої набувачки на мирне володіння земельною ділянкою природно-заповідного призначення?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №554/10517/16-ц (№ у реєстрі 113091902)

- ... фізичні особи можуть володіти земельними ділянками природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, але виключно у разі, якщо вони ними володіли на час створення об'єкта природно-заповідного фонду. При цьому **набуття права приватної власності на землі, які вже віднесені до земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, положеннями ЗК України, Закону № 2456-XII та інших нормативно-правових актів України заборонено (пункт 7.28).**

Чи ґрунтується на законі втручання у право кінцевої набувачки на мирне володіння земельною ділянкою природно-заповідного призначення?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №554/10517/16-ц (№ у реєстрі 113091902)

- Надання земельної ділянки для будівництва й обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд на території парку-пам'ятки садово-паркового мистецтва «Перемога» суперечить як статусу відповідного об'єкта природно-заповідного фонду, так і законодавчим обмеженням на здійснення діяльності з такого будівництва на відповідних землях. Тому за змістом наведених вище приписів, які характеризуються належною якістю як властивістю, що є умовою забезпечення юридичної визначеності у правовідносинах, і органи місцевого самоврядування, і фізичні особи-відповідачі знали чи повинні були знати про неможливість всупереч закону передання й отримання у приватну власність земельної ділянки на території Парку «Перемога» для вищевказаної мети. Отже, втручання судом у право кінцевої набувачки мирно володіти цією ділянкою відповідає закону (пункт 7.28).

Чи ґрунтується на законі втручання у право кінцевої набувачки на мирне володіння земельною ділянкою природно-заповідного призначення?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №554/10517/16-ц (№ у реєстрі 113091902)

- ... зайняття земельної ділянки природно-заповідного фонду з порушенням ЗК України та Закону № 2456-XII потрібно розглядати як порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади, що не пов'язане з позбавленням власника володіння відповідною земельною ділянкою, навіть якщо інша особа зареєструвала її право приватної власності на цю ділянку (пункт 7.29).
- За таких умов, ефективним способом судового захисту щодо повернення земельної ділянки природно-заповідного фонду власнику є **негаторний, а не віндикаційний позов** (пункти 7.30, 8.6).
- *Nota bene!* Відступ від протилежного висновку ВС у складі колегії суддів КГС, викладеного у постанові від 26.02.20 у справі №911/2325/18.

Чи ґрунтується на законі втручання у право кінцевої набувачки на мирне володіння земельною ділянкою природно-заповідного призначення?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №554/10517/16-ц (№ у реєстрі 113091902)

- Суди помилково вважали застосовними до спірних правовідносин приписи статей 387 і 388 ЦК України, а не статті 391 цього кодексу і безпідставно відмовили у задоволенні вимоги прокурора, спрямованої на повернення земельної ділянки територіальній громаді Полтави (пункт 7.41).
- ... помилкова з огляду на обставини справи юридична кваліфікація позивачем і судами першої й апеляційної інстанцій позовної вимоги про витребування спірної земельної ділянки природно-заповідного фонду як вимоги, до якої слід застосувати приписи статей 330, 387 і 388 ЦК України, призвела до неправильного вирішення справи (пункт 7.43).

Чи ґрунтується на законі втручання у право кінцевої набувачки на мирне володіння земельною ділянкою природно-заповідного призначення?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №554/10517/16-ц (№ у реєстрі 113091902)

- ... мета позивача спрямована на усунення перешкод власникові (територіальній громаді міста), який не втратив володіння специфічним об'єктом цивільних відносин (земельною ділянкою на території об'єкта природно-заповідного фонду), у користуванні та розпорядженні цією ділянкою шляхом її повернення від кінцевої набувачки (пункт 7.48).
- Встановивши це, Велика Палата Верховного Суду розглядає вимогу витребувати з чужого незаконного володіння кінцевої набувачки земельну ділянку до земель запасу міської ради як вимогу про повернення цієї земельної ділянки територіальній громаді міста за правилами негаторного позову (пункт 7.50).

Чи ґрунтується на законі втручання у право кінцевої набувачки на мирне володіння земельною ділянкою природно-заповідного призначення?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №554/10517/16-ц (№ у реєстрі 113091902)

- ... беручи до уваги те, що оскаржені рішення органів місцевого самоврядування не стосуються кінцевої набувачки, вимоги про визнання незаконними і скасування рішень органів місцевого самоврядування, на підставі яких земельну ділянку було оформлено за первісним набувачем, не призводять відновлення порушеного права територіальної громади міста. За таких обставин у задоволенні позову в цій частині слід відмовити (пункт 7.52).

Чи ґрунтується на законі втручання у право кінцевої набувачки на мирне володіння земельною ділянкою природно-заповідного призначення?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №554/10517/16-ц (№ у реєстрі 113091902)

- **Не є необхідним** для вирішення питання про належність права власності на земельну ділянку та для усунення перешкод територіальній громаді у користуванні та розпорядженні земельною ділянкою і **визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку**. Тому в задоволенні цієї вимоги слід також **ВІДМОВИТИ** (див. постанови ВП ВС: 14.11.18 року, справа №183/1617/16 (пункт 94); 23.11.21, справа №359/3373/16 (пункт 151) (пункт 7.53).

Чи переслідує повернення земельної ділянки природно-заповідного призначення територіальній громаді легітимну мету?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №554/10517/16-ц (№ у реєстрі 113091902)

- Контроль за використанням земельної ділянки на території об'єкта природно-заповідного фонду згідно з її цільовим призначенням є важливим для суспільства загалом і для територіальної громади міста зокрема, оскільки люди зацікавлені у збереженні парку-пам'ятки місцевого значення садово-паркового мистецтва «Перемога», що став об'єктом природно-заповідного фонду задовго до виникнення спірних правовідносин і на території якого заборонене житлове будівництво. Повернення територіальній громаді земельної ділянки переслідує легітимну мету контролю за використанням відповідного майна згідно із загальними інтересами, щоби таке використання відбувалося за цільовим призначенням (пункт 9.10).

Чи переслідує повернення земельної ділянки природно-заповідного призначення територіальній громаді легітимну мету?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №554/10517/16-ц (№ у реєстрі 113091902)

- Дотримання встановлених законодавчих заборон щодо обігу такої ділянки є необхідною умовою її використання з тією метою, щоби попередити завдання шкоди загалом навколишньому природному середовищу і зокрема частині світової системи природних територій та об'єктів, що перебувають під особливою охороною, і конкретному об'єкту природно-заповідного фонду. З огляду на вищевказане у втручанні держави у право мирного володіння кінцевої набувачки земельною ділянкою для будівництва житлового будинку, господарських будівель і споруд на території об'єкта природно-заповідного фонду є легітимна мета контролю за використанням цієї ділянки за цільовим призначенням згідно із загальними інтересами (пункт 9.10).

Чи є повернення земельної ділянки природно-заповідного призначення територіальній громаді пропорційним легітимній меті?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №554/10517/16-ц (№ у реєстрі 113091902)

- Немає жодних підстав вважати, що як первісний набувач, так і кінцева набувачка не **могли співвіднести чіткі законодавчі заборони з конкретним об'єктом на місцевості та власними діями щодо останнього (пункт 9.12).**

Чи є повернення земельної ділянки природно-заповідного призначення територіальній громаді пропорційним легітимній меті?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №554/10517/16-ц (№ у реєстрі 113091902)

- Враховуючи, зокрема, поведінку як органів місцевого самоврядування, які прийняли протиправні рішення, так і поведінку первісного набувача та кінцевої набувачки щодо отримання у власність земельної ділянки на території об'єкта природно-заповідного фонду для будівництва й обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд загальний інтерес у контролі за використанням цієї ділянки для гарантування безпечності довкілля, непогіршення екологічної ситуації, забезпечення правомірного, раціонального й ефективного користування земельними ділянками у межах парку-пам'ятки садово-паркового мистецтва місцевого значення «Перемога» переважає приватний інтерес кінцевої набувачки у збереженні нею контролю за цією ділянкою (пункт 9.13).

Чи є повернення земельної ділянки природно-заповідного призначення територіальній громаді пропорційним легітимній меті?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №554/10517/16-ц (№ у реєстрі 113091902)

- Первісний набувач і кінцева набувачка (обидвоє - мешканці Полтави) не могли не знати про те, що земельна ділянка знаходиться у межах Парку «Перемога», розміщеному у цьому місті. В силу зовнішніх, об'єктивних, явних і видимих природних ознак земельної ділянки, проявивши розумну обачність, як первісний набувач, так і кінцева набувачка могли і повинні була знати про те, що ця ділянка розташована у міському парку, який впродовж десятків років є об'єктом природно-заповідного фонду. Тому немає підстав вважати, що у спірній ситуації, мали місце недобросовісні дії лише боку органів місцевого самоврядування. А крім того, законодавство України надає зазначеним фізичним особам як сторонам відповідного договору купівлі-продажу ефективні засоби відновлення їхніх прав, якими вони на цей час, виходячи зі змісту матеріалів справи, не скористалися (пункт 9.13).

Чи є повернення земельної ділянки природно-заповідного призначення територіальній громаді пропорційним легітимній меті?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №554/10517/16-ц (№ у реєстрі 113091902)

- Рішення суду про усунення перешкод територіальній громаді з боку кінцевої набувачки у користуванні парком-пам'яткою садово-паркового мистецтва відповідатиме легітимній меті та дозволятиме її досягнути. Такий захід втручання у відповідне право є пропорційним цій меті, оскільки кінцева набувачка, придбаваючи земельну ділянку у первісного набувача, діючи розумно, не могла не перевірити місцезнаходження об'єкта, а отже, могла та мала пересвідчитися у тому, що ця ділянка знаходиться у Парку «Перемога». За таких обставин неможливо виснувати про те, що втручання у право кінцевої набувачки на об'єкт, який вона за добросовісної поведінки не могла отримати, є для неї надмірним тягарем (пункт 9.16).

Чи є повернення земельної ділянки природно-заповідного призначення територіальній громаді пропорційним легітимній меті?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №554/10517/16-ц (№ у реєстрі 113091902)

- **Немає жодних підстав вважати, що перед тим, як придбати земельну ділянку, у кінцевої набувачки були перешкоди самостійно чи з допомогою фахівця у галузі права ознайомитися із вимогами законодавства та зробити висновки щодо режиму цієї ділянки (пункт 9.16).**

Чи є повернення земельної ділянки природно-заповідного призначення територіальній громаді пропорційним легітимній меті?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №554/10517/16-ц (№ у реєстрі 113091902)

- ... кінцева набувачка розпорядилася її процесуальними правами та **не заявила зустрічний позов про відшкодування шкоди** у зв'язку із заявленою до неї вимогою. Крім того, суди попередніх інстанцій **не мали жодних об'єктивних даних, які би могли дозволити оцінити наявність і розмір шкоди, якої вона могла зазнати унаслідок задоволення вимоги щодо повернення земельної ділянки, а також зумовленого цим розчарування у неможливості подальшого використання цієї ділянки не за цільовим призначенням, тобто як ділянки, призначеної для житлового будівництва, а не як частини земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення у межах парку-пам'ятки садово-паркового мистецтва місцевого значення «Перемога».** Тому як імовірний майновий тягар, так і ймовірний тягар такого розчарування може належно оцінити суд у відповідному судовому процесі, ініційованому кінцевою набувачкою (пункт 9.18).

Чи є повернення земельної ділянки природно-заповідного призначення територіальній громаді пропорційним легітимній меті?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №554/10517/16-ц (№ у реєстрі 113091902)

- ... законодавство України надає кінцевій набувачці після завершення цього судового процесу додаткові ефективні засоби юридичного захисту. Вона не позбавлена можливості відновити своє право, зокрема, пред'явивши вимогу до первісного набувача, в якого придбала земельну ділянку, про відшкодування збитків на підставі статті 661 ЦК України (пункт 9.18).

Який спосіб захисту є ефективним у разі, якщо власник земельної ділянки використовує не за цільовим призначенням (для видобутку надр замість ведення особистого селянського господарства)?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- примусово припинити право власності на земельні ділянки?
- скасувати свідоцтво про право власності на них?
- зобов'язати повернути земельні ділянки у власність держави?



Чи можливе припинення права власності на земельну ділянку у разі її використання не за цільовим призначенням?

Земельний кодекс України

Стаття 140. Підстави припинення права власності на земельну ділянку

- Підставами припинення права власності на земельну ділянку є:
 - а) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку;
 - б) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;
 - в) відчуження земельної ділянки за рішенням власника;
 - г) звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;
 - ґ) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
 - д) конфіскація за рішенням суду;
 - е) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом;
 - є) примусове вилучення земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності.

Чи можливе припинення права власності на земельну ділянку у разі її використання не за цільовим призначенням?

Земельний кодекс України

Стаття 141. Підстави припинення права користування земельною ділянкою

- Підставами припинення права користування земельною ділянкою є: ... г) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; ...

Стаття 143. 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; ...

Як співвідносяться між собою приписи статей 140, 141 і 143 Земельного кодексу України?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- Формулювання приписів статей 140, 141 і 143 ЗК України частково дублюються, а стаття 143 ЗК України має назву «Підстави для примусового припинення прав на земельну ділянку», тобто поєднує підстави припинення у судовому порядку як права власності, так і права користування земельною ділянкою (пункт 38).
- І власник, і користувач земельної ділянки зобов'язані використовувати її за цільовим призначенням, зокрема для того, щоби забезпечити збереження землі, її ресурсів, надр і їх законне та раціональне використання. Такий обов'язок не є ілюзорним. Його порушення може тягнути відповідні негативні наслідки. Зміна цільового призначення приватної земельної ділянки з однієї категорії, визначеної частиною першою статті 19 ЗК України, на іншу може здійснюватися на підставі замовленого власником проекту землеустрою та з дотриманням відповідної процедури (пункт 41).

Як співвідносяться між собою приписи статей 140, 141 і 143 Земельного кодексу України?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- Враховуючи те, що становлені законом **обмеження зміни цільового призначення земельних ділянок однаково стосуються як її користувачів, так і власників**, немає підстав вважати, що використання земельної ділянки не за цільовим призначенням зумовлює для її землекористувача припинення права користування, але не тягне таких наслідків для власника земельної ділянки. Інакше кажучи, **негативний наслідок самовільного її використання не за цільовим призначенням, зокрема у вигляді припинення права, на якому особа володіє земельною ділянкою, стосується як користувача, так і власника за додержання критеріїв правомірного втручання у його право мирного володіння цим майном (пункт 42).**

Як співвідносяться між собою приписи статей 140, 141 і 143 Земельного кодексу України?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- **Близькі за змістом висновки** щодо застосування припису пункту «а» частини першої статті 143 ЗК України як підстави припинення права власності на земельну ділянку у випадку її використання не за цільовим призначенням **послідовно робили** Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду у постановах від 18.03.20 у справі №287/584/16-ц, від 18.05.20 у справі №287/576/16-ц і від 01.07.20 у справі №287/575/16-ц, Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду у постанові від 19.08.20 у справі №287/587/16-ц, а також Верховний Суд у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду у постановах від 03.06.20 у справі №287/581/16-ц і від 05.06.20 у справі №287/589/16-ц. Відповідне **правове регулювання є доступним, чітким і зрозумілим для осіб, які використовують їхні земельні ділянки не за цільовим призначенням (пункт 43).**

Як співвідносяться між собою приписи статей 140, 141 і 143 Земельного кодексу України?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- **Nota bene!** Відступ від висновку Верховного Суду України, викладеного у рішенні від 18.08.10 у справі №6-21895св09, про те, що право власності на земельну ділянку може бути припинене тільки з підстав, визначених у статті 140 ЗК України, а використання земельної ділянки не за цільовим призначенням та неусунення допущених порушень може мати наслідком лише примусове припинення права користування земельною ділянкою. ВП ВС вважає, що використання земельної ділянки не за цільовим призначенням може бути підставою для припинення в судовому порядку як права власності, так і права користування нею (на підставі пункту «а» частини першої статті 143 ЗК України) (пункт 50).

Чому неналежним є віндикаційний позов про витребування земельної ділянки у разі, якщо власник використовує її не за цільовим призначенням?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- **Заволодіння** нерухомим майном полягає у внесенні запису про державну реєстрацію права власності на це майно. Якщо таке право зареєстроване за іншою, ніж власник, особою, то належним способом захисту його права є вимога про витребування від (стягнення з) цієї особи нерухомого майна. Метою такого позову є **забезпечення введення власника у володіння майном, якого він був позбавлений**. У випадку позбавлення володіння нерухомим майном означене введення полягає у внесенні запису про державну реєстрацію за власником права власності на нерухоме майно (пункт 57).

Чому неналежним є віндикаційний позов про витребування земельної ділянки у разі, якщо власник використовує її не за цільовим призначенням?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- Рішення суду про витребування з володіння відповідача нерухомого майна є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запису про державну реєстрацію за позивачем права власності на нерухоме майно. Такий запис вноситься у разі, якщо право власності на нерухоме майно зареєстроване саме за відповідачем, а не за іншою особою (близькі за змістом висновки викладені, зокрема, у постановах ВП ВС від 07.11.18 у справі №488/5027/14-ц (пункти 95-98), від 14.11.18 у справі №183/1617/16 (пункти 85, 86, 115), від 19.05.20 у справі №916/1608/18 (пункт 80), від 30.06.2020 у справі №19/028-10/13 (пункт 10.29), від 22.06.21 у справі №200/606/18 (пункти 63, 74), від 23.11.21 у справі №359/3373/16-ц (пункт 146)) (пункт 57).

Чому неналежним є віндикаційний позов про витребування земельної ділянки у разі, якщо власник використовує її не за цільовим призначенням?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- З огляду на те, що спірна земельна ділянка вибула з володіння держави разом із правами володіння, користування та розпорядження на неї, тобто перейшла з підстави, передбаченої законом, у власність скаржника, прокурор не мав підстави звертатися в інтересах держави з віндикаційним позовом (пункт 58).

Чому неналежним є негаторний позов про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні земельною ділянкою у разі, якщо власник використовує її не за цільовим призначенням?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- Спільна земельна ділянка перейшла у власність до скаржника, який не мав оформленого права на користування надрами, з метою ведення ним особистого селянського господарства. Прокурор звернувся з позовом для захисту законного інтересу держави у цільовому використанні спірної земельної ділянки, а не для захисту права користування та розпорядження надрами. Тому звернення з негаторним позовом також є неналежним способом захисту цього інтересу (пункт 60).

Хто може звернутися із негативним позовом про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні надрами у разі, якщо власник земельної ділянки використовує її не за цільовим призначенням?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- Із негативним позовом на захист права користування та розпорядження надрами шляхом припинення права на земельну ділянку в межах відповідної ділянки надр можуть звернутися держава в особі уповноваженого нею органу, яка діє в інтересах Українського народу як єдиного власника надр (частина перша статті 4 КУпН), або власник спеціального дозволу на користування надрами та/чи гірничого відводу, якщо надра розміщені в межах земельної ділянки, наданої у власність чи користування інших осіб не цілей, пов'язаних із геологічним вивченням, розробкою та видобуванням корисних копалин (пункт б1).

Хто може звернутися із негативним позовом про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні надрами у разі, якщо власник земельної ділянки використовує її не за цільовим призначенням?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- У випадку використання надр власником земельної ділянки без отримання спеціального дозволу на користування надрами або набуття права власності на земельну ділянку без наміру використання надр, що розміщені під нею, для усунення перешкод у користуванні та розпорядженні надрами держава може звернутися з позовом про припинення права власності на відповідну земельну ділянку. Аналогічний позов може подати особа, яка у встановленому законом порядку отримала спеціальний дозвіл на користування надрами та/чи гірничий відвід, проте через оформлення іншою особою права власності/користування земельною ділянкою з надрами позбавлена можливості їх використовувати з тією метою, для реалізації якої був наданий цей дозвіл та/або гірничий відвід (пункт 61).

Чому неналежним є кондикційний позов про повернення земельної ділянки у разі, якщо власник використовує її не за цільовим призначенням?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- З огляду на те, що скаржник набув право власності на спірну земельну ділянку за встановленою законом процедурою, для визначеної згідно з цільовим призначенням цієї ділянки мети, за відсутності інформації про права інших осіб на відповідне майно, **не можна сказати, що підстава набуття ним права власності на зазначену ділянку була відсутня чи згодом відпала**. Тому звернення у спірних правовідносинах з кондикційним позовом для захисту законного інтересу держави у цільовому використанні спірної земельної ділянки теж не є належним. (пункт 61).

Якому способу захисту відповідає вимога про припинення права власності на земельну ділянку?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- Заявлена на підставі пункту «а» частини першої статті 143 ЗК України **вимога про припинення права власності** скаржника на спірну земельну ділянку **по суті є вимогою про припинення правовідношення, яка з огляду на підстави позову є ефективною** у спірних правовідносинах. Задоволення цієї вимоги має наслідком виникнення у відповідача обов'язку повернути спірну земельну ділянку (пункт бб).

Чи ефективним є скасування або визнання недійсним документа, який засвідчує право власності на земельну ділянку у разі, якщо власник використовує її не за цільовим призначенням?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- Використання переданої у власність земельної ділянки не за цільовим призначенням тягне за собою припинення права власності на неї (пункт «а» частини першої статті 143 ЗК України), а не скасування чи визнання недійсним документа, який засвідчує таке право (пункт 67).

Чи обмежувало законодавство можливість передання земельної ділянки для потреб користування надрами без отримання спецдозволу або гірничого відводу?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- Законодавство України обмежувало можливість передання земельних ділянок для потреб, пов'язаних із користуванням надрами, без отримання спеціального дозволу на користування надрами чи гірничого відводу, крім винятків, чітко визначених законом. Вказані обмеження були доступними, чіткими та зрозумілими, а наслідки їхнього недотримання – передбачуваними для будь-якої особи, яка отримала земельну ділянку у власність, маючи намір використовувати її не за призначенням, а для потреб, пов'язаних із користуванням надрами, чи яка отримала у власність земельну ділянку, право користування надрами у межах якої на підставі спеціального дозволу на користування надрами або гірничого відводу належало іншій особі (пункт 89).

Чи обмежувало законодавство можливість передання земельної ділянки для потреб користування надрами без отримання спецдозволу або гірничого відводу?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- Скаржник використовував земельну ділянку для цілей, не пов'язаних із її с/г призначенням. Він не вказував, що видобував пісок у межах цієї ділянки для задоволення своїх господарських чи побутових потреб і глибиною розробки до 2 метрів. Проти забору піску із ділянки та його вивезення не заперечував.
- Апеляційний суд встановив факт участі скаржника та інших відповідачів у створеному ними ТзОВ, основним видом діяльності якого є добування піску, гравію, глини та каоліну, і зазначив, що скаржник як директор цього товариства просив у сільради про погодження отримання спеціального дозволу на розвідку родовища саме піску на земельних ділянках, одна з яких як спірна належить на праві власності скаржникові. Тому є підстави вважати, що **надрокористування на спірній земельній ділянці відбувалося не з метою організації ведення сільського господарства в майбутньому, як про це стверджував скаржник (пункт 93).**

Чи є акти перевірок, приписи, протоколи органів Міндовкілля, Держгеокадастру та постанови про притягнення до адмінвідповідальності єдиними належними доказами нецільового використання земельної ділянки?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- Встановлення факту нецільового використання земельної ділянки можливе не лише на підставі актів перевірок контролюючого органу, обов'язкових для виконання вказівок (приписів) з питань використання та охорони земель і дотримання вимог законодавства України про таку охорону, протоколів і постанов про адміністративні правопорушення у сфері використання та охорони земель і дотримання вимог законодавства про таку охорону. Факт нецільового використання земельної ділянки можуть підтверджувати й інші докази (пункт 103).

Чи можна у цивільному провадженні використовувати докази, зібрані в іншому, зокрема кримінальному, провадженні?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- Чинне процесуальне законодавство не встановлює заборону щодо використання під час розгляду цивільної справи доказів, отриманих у межах інших проваджень (див. постанову Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 27 січня 2021 року у справі № 461/3675/17). Тобто докази, зібрані у межах кримінального провадження, можуть бути використані як докази у цивільній справі, якщо відповідні дані стосуються предмета доказування. Достовірність і достатність таких доказів суд оцінює з урахуванням обставин конкретної справи (пункт 105).

Чи має значення для встановлення факту нецільового використання земельної ділянки закриття проваджень у справах про адміністративні правопорушення (порушення порядку провадження господарської діяльності)?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- Ні. Предметом доказування у наведених справах була наявність у діях скаржника складу адміністративного правопорушення, а не факт нецільового використання наданої йому безоплатно у власність спірної земельної ділянки, який зумовлює необхідність правомірного втручання держави у таке право власності. Непротягнення скаржника до відповідальності за правопорушення не перешкоджає задоволенню позову за обставин, які встановив апеляційний суд (пункт 107).

Якою є легітимна мета втручання у право власності на земельну ділянку шляхом його припинення через її нецільове використання?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- Припинення права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення (яку скаржник отримав від держави для ведення особистого селянського господарства, але всупереч закону використовував не за цільовим призначенням, а для користування надрами) та її повернення у державну власність переслідує легітимну мету контролю за використанням відповідного майна згідно із загальними інтересами для гарантування безпечності довкілля, непогіршення екологічної ситуації, забезпечення правомірного користування надрами. Важливість цих інтересів зумовлюється, зокрема, особливим статусом спірної земельної ділянки, обмеженістю таких природних ресурсів, а також встановленими в інтересах усього суспільства обмеженнями на промислове використання надр без відповідного права (пункт 108).

Якою є легітимна мета втручання у право власності на земельну ділянку шляхом його припинення через її нецільове використання?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- Землі сільськогосподарського призначення є особливо чутливими до фактичної зміни їх цільового призначення та використання для несільськогосподарських потреб. Задля збереження цих земель парламент передбачив комплекс відповідних обмежувальних заходів. Суди попередніх інстанцій не встановили, що скаржник перемістив родючий шар ґрунту у межах тієї самої спірної земельної ділянки. Незважаючи на існування законодавчо визначених обмежень, він використовував цю ділянку, отриману у власність для ведення особистого селянського господарства, для потреб, не пов'язаних із сільським господарством, тобто всупереч наданому йому праву та на шкоду суспільним інтересам, включно з тими, які пов'язані з раціональним і ефективним користуванням надрами (пункт 112).

Якою є легітимна мета втручання у право власності на земельну ділянку шляхом його припинення через її нецільове використання?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- Дотримання встановлених законом обмежень щодо використання земель сільськогосподарського призначення їхніми власниками не за цільовим призначенням і обмеження у користуванні надрами з виробничою метою без отримання спеціального дозволу на таке користування або гірничого відводу є необхідними для того, щоби, з одного боку, не зашкодити охороні навколишнього природного середовища, а з іншого, забезпечити ефективно та раціонально в інтересах усього суспільства використання обмежених природних ресурсів, зокрема земельних ділянок сільськогосподарського призначення та корисних копалин, які залягають у межах цих ділянок (пункт 116).
- Користування надрами без належного оформлення права на це на спірній земельній ділянці сільськогосподарського призначення не забезпечує також суспільний інтерес у поповненні відповідного бюджету (пункт 124).

Що підтверджує наявність підвищеного суспільного інтересу до контролю за використанням земельної ділянки, яку власник використовує не за цільовим призначенням?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- Особливий суспільний інтерес до контролю за використанням спірних земельних ділянок підтверджують публікації у медіа про неправомірну організацію на них кар'єру для видобутку піску: «Пісок в обмін на сміття – таку господарську діяльність розгорнули на Миколаївщині» (<https://suspilne.media/30602-pisok-v-obmin-na-smitta-taku-gospodarsku-dialnist-rozgornuli-na-mikolaivsini>, <https://youtu.be/RTH3V8WPBOI>), «Підприємець, якого викрили у незаконному видобуванні піску під Миколаєвом, тепер хоче отримати дозвіл на розробку кар'єру» (<https://nikvesti.com/news/politics/221246>), «Золота копанка» (<https://nikcenter.org/newsItem/58961>, <https://youtu.be/VaHUnynaznU>) (пункт 120).

Коли особа вправі розраховувати на набуття у користування земельної ділянки з надрами, навіть якщо та належить до земель сільськогосподарського призначення?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- Особа вправі розраховувати на набуття у користування земельної ділянки з надрами, навіть якщо остання належить до земель с/г призначення у тому разі, коли оформила право користування надрами, зокрема отримала спеціальний дозвіл на користування ними. За цих обставин правомірна зміна цільового призначення земельної ділянки означеної категорії може бути об'єктивно виправданою, бо корисні копалини є важливою складовою частиною промислової сировини держави, а їхнє освоєння необхідне для забезпечення потреб суспільства та держави. Використання ж спірної земельної ділянки для цілей, пов'язаних із користуванням надрами, без оформлення відповідного спеціального дозволу чи гірничого відводу, протиправне руйнування з цією метою ґрунтового покриву цієї ділянки без зміни її цільового призначення означеним суспільним інтересам не відповідає (пункт 121).

Чи є припинення права власності на земельну ділянку, яку не за цільовим призначенням використовує власник, пропорційним відповідній легітимній меті?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- Контроль за використанням земельних ділянок сільськогосподарського призначення згідно з їх цільовим призначенням, а також контроль за раціональним і ефективним використанням надр є важливими для суспільства загалом і для територіальної громади зокрема. Люди зацікавлені у попередженні негативного впливу на стан навколишнього природного середовища внаслідок знищення родючого шару ґрунту, придатного для вирощування сільськогосподарських культур, і самовільного використання корисних копалин, а також у поповненні відповідного бюджету платою за правомірне користування надрами (пункт 127).

Чи є припинення права власності на земельну ділянку, яку не за цільовим призначенням використовує власник, пропорційним відповідній легітимній меті?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- Враховуючи поведінку скаржника щодо отриманої ним безкоштовно у власність земельної ділянки, загальний інтерес у контролі за її використанням для гарантування безпечності довкілля, непогіршення екологічної ситуації, забезпечення правомірного, раціонального й ефективного користування надрами у цій справі переважає приватний інтерес скаржника у збереженні цієї ділянки у власності (пункт 127).
- Скаржник був обізнаним із наявністю покладів піску в межах спірної земельної ділянки та не мав наміру використовувати її за цільовим призначенням (пункт 131).

Чи є недобросовіною поведінкою використання земельної ділянки с/г призначення власником не за цільовим призначенням (для видобутку надр)?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- Набуття безоплатно у власність земельної ділянки під виглядом мети ведення особистого селянського господарства особою, яка насправді переслідує мету користування надрами на цій ділянці та неправомірно здійснює таке користування, можна вважати проявом недобросовісної поведінки цієї особи (пункт 133).
- Скаржник не міг не знати про наявність у межах спірної земельної ділянки покладів корисної копалини місцевого значення. Проявивши розумну обачність, ознайомившись зі змістом земельного законодавства та законодавства про надра, і за необхідності отримавши правову допомогу, скаржник міг і повинен був знати про те, що використання земель сільськогосподарського призначення для видобутку надр без належного оформлення права на це є недопустимим і тягне припинення права власності на відповідну земельну ділянку (пункт 134).

Чи є припинення права власності на земельну ділянку, яку не за цільовим призначенням використовує власник, пропорційним відповідній легітимній меті?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- **Немає підстав вважати, що** за обставин цієї справи, допускаючи нецільове використання спірної земельної ділянки, у скаржника **були перешкоди** самостійно чи з допомогою фахівця у галузі права **ознайомитися із зазначеними актами та зробити висновки** щодо режиму спірної земельної ділянки і наслідків її використання не за цільовим призначенням. З огляду на вказане **немає жодних підстав вважати, що скаржник не міг співвіднести чіткі законодавчі заборони з конкретним об'єктом на місцевості та власними діями щодо останнього** (пункт 136).

Чи є припинення права власності на земельну ділянку, яку не за цільовим призначенням використовує власник, пропорційним відповідній легітимній меті?

Постанова ВП ВС, 14.12.22, справа №477/2330/18 (№ у реєстрі 109390160)

- Скаржник розпорядився його процесуальними правами та **не заявив зустрічний позов про відшкодування моральної та матеріальної шкоди у зв'язку із заявленими до нього вимогами. Суди не мали жодних об'єктивних даних, які би могли дозволити оцінити наявність і розмір шкоди, якої міг зазнати скаржник унаслідок задоволення позову, а також зумовленого цим розчарування у неможливості подальшого використання спірної земельної ділянки не за цільовим призначенням** (див. *mutatis mutandis* рішення ЄСПЛ у справі «Рисовський проти України» (*Rysovskyy v. Ukraine*, заява № 29979/04), § 77). Тому **як імовірний майновий тягар, так і ймовірний тягар такого розчарування може належно оцінити суд у відповідному судовому процесі, ініційованому скаржником (пункт 136).**

Чи може один орендар витребувати земельну ділянку з тимчасового володіння іншого орендаря у своє тимчасове володіння?

Закон України «Про оренду землі»

Стаття 27 (частина друга). Захист прав орендаря та орендодавця на орендовану земельну ділянку

- Орендар в установленому законом порядку має право витребувати орендовану земельну ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування, на усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування шкоди, заподіяної земельній ділянці будь-якими особами.

Чи може один орендар витребувати земельну ділянку з тимчасового володіння іншого орендаря у своє тимчасове володіння?

Постанова ВП ВС, 18.04.23, справа №357/8277/19 (№ у ЄДРСР 110367952)

- У разі укладення договору оренди земельної ділянки у період чинності попереднього такого договору з іншим орендарем новий договір оренди можна визнати недійсним. Однак позивач заявив вимогу про витребування земельної ділянки, задоволення якої повністю поновлює його права орендаря.
- Таку вимогу первісний орендар може заявити лише у тому разі, якщо він зареєстрував своє право оренди (в іншій справі суд скасував наказ Мін'юсту про скасування рішення держреєстратора щодо реєстрації права оренди первісного орендаря). Витребування земельної ділянки судом не є наслідком визнання недійсним договору оренди, на підставі якого зареєстроване право оренди нового орендаря.

Чи може один орендар витребувати земельну ділянку з тимчасового володіння іншого орендаря у своє тимчасове володіння?

Постанова ВП ВС, 18.04.23, справа №357/8277/19 (№ у ЄДРСР 110367952)

- Тимчасове володіння нерухомими речами можна підтвердити, зокрема, фактом державної реєстрації права їх оренди. Суб'єкт, за яким зареєстроване таке право, визнається тимчасовим фактичним володільцем нерухомого майна та його користувачем протягом строку дії відповідного договору оренди.
- Тимчасовим володільцем земельної ділянки, переданої в оренду, є особа, за якою зареєстроване право оренди. Тому неволодіючий орендар, право оренди якого порушено, може скористатися спеціальним способом захисту, передбаченим статтею 27 Закону «Про оренду землі», на підставі якої він може витребувати земельну ділянку із незаконного володіння іншого орендаря.

Чи можна витребувати земельну ділянку з тимчасового володіння орендаря-відповідача, якщо останній отримав в оренду декілька земельних ділянок, утворених внаслідок поділу тієї, яку орендував первинний орендар-позивач?

Постанова ВП ВС, 18.04.23, справа №357/8277/19 (№ у ЄДРСР 110367952)

- Поділ чи об'єднання земельних ділянок не припиняє дії встановлених обмежень, обтяжень, крім випадків, коли вони поширювалися лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу не увійшла до сформованої нової.
- За обставинами справи власниця передала в оренду позивачеві всю земельну ділянку, яку надалі поділила на дві. Такий поділ не припиняє право оренди позивача, оскільки уся передана йому в оренду земельна ділянка увійшла у дві нові, які в оренду отримав новий орендар-відповідач.

Як виконати судові рішення про витребування земельної ділянки з тимчасового володіння орендаря-відповідача у тимчасове володіння орендаря-позивача?

Постанова ВП ВС, 18.04.23, справа №357/8277/19 (№ у ЄДРСР 110367952)

- Рішення суду про витребування у тимчасове (строкове) володіння позивача з тимчасового (строкового) володіння відповідача земельних ділянок, орендарем яких є позивач на підставі відповідного договору оренди, є підставою для внесення відомостей про право оренди позивача до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

За правилами якої юрисдикції розглядати спір про витребування земельної ділянки з тимчасового володіння одного орендаря-юридичної особи у тимчасове володіння іншого орендаря-юридичної особи, якщо власником ділянки є фізична особа?

Постанова ВП ВС, 18.04.23, справа №357/8277/19 (№ у ЄДРСР 110367952)

- Спир стосується земельних ділянок, власником яких є фізична особа. Вона є також стороною договорів оренди землі, укладених із юридичними особами (як первісного, укладеного із позивачем, так і двох наступних, укладених із відповідачем). Тому предмет спору безпосередньо стосується прав і обов'язків власника земельних ділянок. Тому спір треба розглядати за правилами цивільного судочинства.

Чи треба враховувати розміщені у ЄДРСР судові рішення в іншій справі, які стосуються спору, що перебуває на розгляді суду?

Постанова ВП ВС, 18.04.23, справа №357/8277/19 (№ у ЄДРСР 110367952)

- Позивач, який звернувся до загального суду у 2019 році, у суді апеляційної інстанції та у касаційній скарзі повідомляв, що наказ Мін'юсту він оскаржив у 2018 році (справа №357/9440/20), і вирішення того спору впливає на встановлення факту набуття позивачем права оренди на спірну земельну ділянку.
- Під час розгляду справи №357/8277/19 набрали чинності судові рішення судів апеляційної та касаційної інстанцій у справі №357/9440/20 щодо визнання незаконним і скасування наказу Мін'юсту, зокрема, у частині скасування рішення держреєстратора про реєстрацію права оренди позивача.
- Зазначені рішення ВП ВС бере до уваги, оскільки вони публічно проголошені, розміщені у ЄДРСР, загальнодоступні та обов'язкові до виконання відповідно до статті 129-1 Конституції України.

Чи може співвласник нерухомого майна витребувати у кінцевого набувача ідеальну частку цього майна, яка не була виділена в натурі?

Постанова ВП ВС, 20.06.23, справа №362/2707/19 (№ у реєстрі 111908321)

- Відповідно до статті 361 ЦК України співвласник має право самостійно розпорядитися своєю часткою у праві спільної часткової власності.
- Наслідком задоволення позову про витребування 1/2 ідеальної частки будинку та земельної ділянки буде **внесення записів про державну реєстрацію за позивачкою права власності на 1/2 спірного будинку та 1/2 земельної ділянки і так само права власності на 1/2 цих будинку та ділянки за відповідачем.**
- Такий висновок узгоджується з **постановою ВСУ від 16.09.15 у справі №6-1203цс15**, у якій суд витребував від відповідача на користь позивачів 54/100 частки квартири без з'ясування, чи є це майно індивідуально визначеним або виділеним в натурі.

Дякую за увагу!



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