



Верховний
Суд

Особливості розгляду та вирішення господарськими судами спорів з приводу постійного користування землею

Надія Багай

суддя Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду,
доктор юридичних наук, доцент

ПРОГРАМА

підготовки для підтримання кваліфікації суддів місцевих господарських судів
(20 лютого 2023 року)

Право постійного користування землею: поняття, особливості законодавче регулювання

Право постійного користування землею

право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку (частина 1 статті 92 ЗК України).

Особливості

- Безстроковий характер;
- Обмежене коло об'єктів (тільки земельні ділянки державної та комунальної власності);
- Обмежене коло суб'єктів (ч. 2 ст. 92 ЗК України).

Законодавче регулювання

Земельний кодекс України, інші нормативно-правові акти земельного законодавства

Основні категорії земельних спорів з приводу постійного користування землею

- Спори щодо переходу права постійного користування землею при реорганізації підприємств
- Спори з приводу визнання права постійного користування землею
- Спори щодо спадкування права постійного користування землею
- Спори щодо припинення права постійного користування землею
- Спори щодо захисту прав постійних землекористувачів
- Спори з приводу реалізації правомочностей постійними землекористувачами
- Спори щодо стягнення безпідставно збережених коштів за користування земельною ділянкою у розмірі орендної плати за землю

Особливості права постійного користування землею

- **Постанова Великої Палати Верховного Суду від 13.11.2019 у справі № 823/1984/16**

...Суб`єктивне право постійного користування земельною ділянкою суттєво відрізняється від суб`єктивного права власності на землю та суб`єктивного права оренди. Хоча власники землі та орендарі поряд із повноваженнями щодо володіння та користування наділяються і повноваженнями щодо розпорядження земельними ділянками (орендарі - в частині передачі земель у суборенду за згодою власника), а постійні користувачі такої можливості позбавлені, у їх праві на землю є ряд особливостей і переваг:

- право постійного землекористування є безстроковим, на відміну від права оренди, і може бути припинене лише з підстав, передбачених законодавством;
- права та обов`язки постійних землекористувачів визначені чинним земельним законодавством і не підлягають договірному регулюванню (не можуть бути звужені);
- постійні землекористувачі, як і землевласники, сплачують земельний податок, розмір якого визначається відповідно до чинного законодавства, на відміну від договірного характеру орендної плати;
- земельні ділянки у постійне користування передаються у порядку відведення безоплатно з наступним посвідченням цього права шляхом видачі державного акта на право постійного користування земельною ділянкою; оплаті має підлягати лише виготовлення технічної документації на земельну ділянку, що здійснюється на договірних засадах із уповноваженою землевпорядною організацією.

Законодавство, що регулює відносини постійного користування землею

- **Постанова Верховного Суду від 03.06.2020 у справі № 906/432/19**

Таким чином, до земельних правовідносин повинні застосовуватися норми земельного законодавства, як спеціального у регулюванні земельних відносин, а цивільне законодавство застосовується в субсидіарному порядку, тобто у разі, якщо відповідні земельні відносини не врегульовані положеннями земельного законодавства. Застосування норм земельного і цивільного законодавства при регулюванні земельних правовідносин повинно базуватись на пріоритетності норм спеціального земельного законодавства перед нормами загального цивільного законодавства, а не навпаки. Зазначене відображає колізійний принцип *lex specialis derogat generalis* (лат. "спеціальний закон відмінняє (витісняє) загальний закон").

- **Постанова Верховного Суду від 31.01.2023 у справі № 911/528/21**

Разом із тим Верховний Суд констатує помилкове застосування судом до спірних правовідносин положень Господарського кодексу України. У силу абз. 2 ч. 1 ст. 4 Господарського кодексу України не є предметом регулювання цього Кодексу земельні, гірничі, лісові та водні відносини, відносини щодо використання й охорони рослинного і тваринного світу, територій та об'єктів природно-заповідного фонду, атмосферного повітря.

Юрисдикційні питання

- **Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23.10.2019 у справі № 0440/5438/18**

за позовом Державного підприємства «Дослідне господарство «Руно» Національної академії аграрних наук України до державного реєстратора про визнання протиправними та скасування рішень щодо державної реєстрації права постійного користування земельними ділянками за ДП «ДГ «Затишне»

Велика Палата Верховного Суду вважає, що спір про скасування рішення щодо державної реєстрації права постійного користування земельними ділянками має розглядатися як спір, що пов'язаний з порушенням цивільних прав позивача на земельні ділянки іншою особою, за якою зареєстровано аналогічне право щодо тих же земельних ділянок. Належним відповідачем у такій справі є особа, право на майно якої оспорується та щодо якої здійснено аналогічний запис у Державному реєстрі. Участь державного реєстратора як співвідповідача (якщо позивач вважає його винним у порушенні прав) у спорі не змінює його цивільно-правового характеру.

Отже, спір у цій справі не є публічно-правовим. Оскарження рішення про державну реєстрацію права постійного користування земельними ділянками безпосередньо пов'язане із захистом позивачем свого цивільного права у спорі щодо земельних ділянок із особою, яка не заперечує законності дій державного реєстратора з реєстрації за нею права користування на ці ж земельні ділянки. Такий спір має приватноправовий характер. З огляду на суб'єктний склад сторін спору він має вирішуватися за правилами господарського судочинства.

Юрисдикційні питання

- **Постанова Великої Палати Верховного Суду від 03.04.2019 у справі № 804/7041/17** за позовом ТОВ «Кристал-ЛТД» до державного реєстратора про визнання протиправним та скасування рішення про державну реєстрацію права постійного користування за ГО «Всеукраїнська громадська організація інвалідів «Союз Чорнобиль України»

Як вірно встановлено судами попередніх інстанцій, предметом позову в цій справі є рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав та їх обтяжень (з відкриттям розділу), індексний номер 36075177 від 11 липня 2017 року про державну реєстрацію права постійного користування земельною ділянкою площею 39,6548 га за Верхньодніпровським районним відокремленим підрозділом громадської організації «Всеукраїнська громадська організація інвалідів «Союз Чорнобиль України».

При цьому, позивач обґрунтовує своє право постійного користування вказаною земельною ділянкою Державним актом на право постійного користування землею, виданого Верхньодніпровською районною радою народних депутатів 29 липня 1992 року, зареєстрованого в Книзі записів державних актів на право постійного користування землею за № 559.

Таким чином, спірні правовідносини стосуються речового права на земельну ділянку, яке на думку позивача, набуто третіми особами у неналежний спосіб. Тобто предметом розгляду в цій справі є законність та підставність набуття певними суб'єктами права користування земельною ділянкою, що свідчить про приватноправовий, а не публічно-правовий характер спірних правовідносин.

Ураховуючи суть спірних правовідносин та суб'єктний склад сторін у справі, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що цей спір не належить до юрисдикції адміністративних судів, а тому висновки судів першої та апеляційної інстанцій про закриття провадження у справі і її розгляд в порядку господарського судочинства є обґрунтованими.

Юрисдикційні питання

- **Постанова Великої Палати Верховного Суду від 12.06.2019 у справі № 359/3132/16-а** за позовом Громадської організації «Садівницьке товариство «СТАРЗ» до Бориспільської РДА, Управління Держгеокадастру про визнання ГО «СТ «СТАРЗ» користувачем земельної ділянки та зобов'язання провести інвентаризацію земельної ділянки

Велика Палата Верховного Суду погоджується з ухвалою Київського окружного адміністративного суду від 31 серпня 2016 року, залишеною без змін ухвалою Київського апеляційного адміністративного суду від 8 грудня 2016 року, про закриття провадження у справі, оскільки позовні вимоги про визнання права постійного користування земельною ділянкою не підлягають розгляду у порядку адміністративного судочинства, оскільки є спір про цивільне право.

За таких обставин, позовні вимоги про визнання права постійного користування земельною ділянкою не підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства, оскільки спір стосується права користування позивачем земельною ділянкою та має вирішуватися в залежності від суб'єктного складу учасників судового процесу в порядку цивільного чи господарського судочинства.

Юрисдикційні питання

- **Постанова Великої Палати Верховного Суду від 05.10.2022 у справі № 922/1830/19**

за позовом прокурора до фізичної особи, Головного управління Держгеокадастру у Харківській області, ФГ «Скосогорівка» про визнання недійсним договору та повернення земельних ділянок

Узагальнено Велика Палата Верховного Суду визначила цивільну юрисдикційність земельних спорів щодо земельних ділянок, наданих для ведення фермерського господарства, у разі, якщо:

- фізична особа зверталася до уповноваженого органу та отримала спірні земельні ділянки для ведення фермерського господарства, а фермерське господарство було нею зареєстроване після звернення до суду з позовом та відкриття провадження у справі (або взагалі не було зареєстроване);
- спір стосується виділення земельної ділянки для ведення фермерського господарства фізичній особі, яка вже реалізувала своє право на отримання у спрощеному порядку земельної ділянки для ведення фермерського господарства, створила таке фермерське господарство, а потім знову як фізична особа скористалася таким правом, звернулася до компетентного органу та отримала повторно земельну ділянку чи земельні ділянки для ведення фермерського господарства.

Господарська ж юрисдикція спору узагальнено визначалася:

- у правовідносинах користування земельною ділянкою, первинно наданою фізичній особі для ведення фермерського господарства, вважаючи, що в силу прямих приписів законодавства з дня державної реєстрації такого фермерського господарства відбувалася фактична заміна орендаря й обов'язки землекористувача земельної ділянки;
- коли земельна ділянка виділялася додатково фермерському господарству як юридичній особі.

Юрисдикційні питання

- Постанова Великої Палати Верховного Суду від 05.10.2022 у справі № 922/1830/19 (2)

Відступ від попередніх висновків.

Підхід до визначення юрисдикції залежно від обставин, які встановлюватимуться після відкриття провадження у справі, під час розгляду справи по суті, значно ускладнює вибір юрисдикції, що, в свою чергу, негативно відображається на доступі до правосуддя.

З метою забезпечення єдності та сталості судової практики Велика Палата Верховного Суду зазначає, що спори щодо користування землями фермерського господарства, у тому числі з центральним органом виконавчої влади, який реалізує політику у сфері земельних відносин, з іншими юридичними особами, мають розглядатися господарськими судами незалежно від того, чи отримувала фізична особа раніше земельну ділянку для створення фермерського господарства і того, чи створила вона це фермерське господарство.

Перехід права постійного користування землею від засновника фермерського господарства до фермерського господарства

- **Постанова Великої Палати Верховного Суду від 20.03.2019 у справі № 615/2197/15-ц**

за позовом фізичної особи до ГУ Держземагентства у Харківській області, Валківської РДА, Валківської райради, фізичних осіб про визнання незаконними та скасування рішень органу державної влади, органу місцевого самоврядування та договору оренди

Передбачені законом особливості надання фізичній особі земельної ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства підтверджують те, що таку ділянку можна було безоплатно отримати лише для створення відповідного господарства, після чого її використання можливе було тільки для ведення селянського (фермерського) господарства, тобто для вироблення, переробки та реалізації товарної сільськогосподарської продукції (частина перша статті 2 Закону № 2009-XII). Таку діяльність здійснює саме селянське (фермерське) господарство, а не його засновник. Іншими словами, **після набуття засновником селянського (фермерського) господарства права постійного користування земельною ділянкою для ведення такого господарства та проведення державної реєстрації останнього постійним користувачем зазначеної ділянки стає селянське (фермерське) господарство.**

Перехід права постійного користування до фермерського господарства

- Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23.06.2020 у справі № 179/1043/16-ц (1)

за позовом фізичної особи до Магдалинівської районної державної адміністрації Дніпропетровської області про визнання у порядку спадкування прав засновника селянського (фермерського) господарства та права постійного користування земельною ділянкою, наданою для ведення такого господарства

...Після набуття засновником селянського (фермерського) господарства права постійного користування земельною ділянкою для ведення такого господарства та проведення державної реєстрації останнього постійним користувачем зазначеної ділянки стає селянське (фермерське) господарство

Ураховуючи наведене, з моменту створення СФГ «СПАС» відбулася фактична заміна постійного землекористувача, і обов'язки останнього перейшли до селянського (фермерського) господарства з дня його державної реєстрації.

Спадкування права постійного користування землею

- **Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23.06.2020 у справі № 922/989/18**

за позовом СФГ «Берізка» до Головного управління Держгеокадастру у Харківській області про визнання права постійного користування земельною ділянкою та визнання недійсним наказулею

...У разі смерті громадянина - засновника селянського (фермерського) господарства (фермерського господарства) право постійного користування земельною ділянкою, наданою для ведення фермерського господарства його засновнику, не припиняється зі смертю цієї особи, а зберігається за фермерським господарством до якого воно перейшло після створення фермерського господарства. Звідси **право постійного користування земельною ділянкою саме через перехід його до селянського (фермерського) господарства (фермерського господарства) не входить до складу спадщини.** Спадкувати можна права померлого засновника (члена) щодо селянського (фермерського) господарства (фермерського господарства), а не земельну ділянку, яка перебуває в користуванні такого господарства.

Спадкування права постійного користування

- **Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23.06.2020 у справі № 179/1043/16-ц (2)**

22 вересня 2005 року Конституційний Суд України ухвалив рішення № 5-рп/2005, згідно з яким визнав неконституційним пункт 6 розділу Х «Перехідні положення» ЗК України від 25 жовтня 2001 року щодо обов'язку переоформити право постійного користування земельною ділянкою на право власності або на право оренди. Конституційний Суд України вказав, що немає підстав визнавати неконституційною статтю 92 ЗК України від 25 жовтня 2001 року, оскільки використання у ній терміна «набувають» (який означає «ставати власником чого-небудь, здобувати що-небудь») вказує на те, що ця стаття не обмежує і не скасовує чинне право постійного користування земельними ділянками, набуте в установлених законодавством випадках станом на 1 січня 2002 року до його переоформлення (абзац 11 пункту 5.3 мотивувальної частини вказаного рішення).

Отже, право постійного користування земельною ділянкою, набуте у встановленому порядку до 1 січня 2002 року, не втрачається внаслідок його непереоформлення користувачем, який за ЗК України від 25 жовтня 2001 року не є суб'єктом такого права. Право постійного користування земельною ділянкою зберігається за таким користувачем до приведення прав і обов'язків щодо вказаної ділянки у відповідність до вимог чинного законодавства (див. аналогічний висновок, викладений у постанові Великої Палати Верховного Суду від 16 жовтня 2019 року у справі № 663/1738/16-ц (реєстровий номер 85174518)). Тому право постійного користування земельною ділянкою, яке від засновника перейшло до СФГ «СПАС», не припинилося ані через зміни у земельному законодавстві, ані через смерть засновника.

Спадкування права постійного користування

- Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23.06.2020 у справі № 179/1043/16-ц (З)

Велика Палата Верховного Суду зазначає, що згідно із загальнодозвільним принципом правового регулювання, який поширюється на сферу правомірних приватних відносин (зокрема, на відносини спадкування), дозволено те, що не заборонено законом. Можливість спадкування права постійного користування земельною ділянкою, як і права довічного успадкованого володіння нею, забезпечує сталість цивільного обороту й уникнення ситуацій, за яких можливий необґрунтований перерозподіл земельних ділянок і прав на них.

Стосовно права постійного користування земельною ділянкою, наданою фізичній особі для ведення селянського (фермерського) господарства, то таке право може бути об'єктом спадкування, якщо зазначена особа до її смерті не змогла створити (зареєструвати) селянське (фермерське) господарство. Тільки у такому разі право постійного користування зазначеною ділянкою входить до складу спадщини у разі смерті цієї особи та може бути успадкованим лише для мети, для якої це право отримав спадкодавець.

Перехід права постійного користування землею у разі реорганізації підприємства

- **Постанова Верховного Суду від 25.07.2019 у справі № 916/3225/17**

за позовом Сергіївської селищної ради до ТОВ "Орлан ЗТ", Головного управління Держгеокадастру про визнання нечинним державного акта на право постійного користування, скасування реєстрації земельних ділянок

...Як було встановлено господарськими судами, ВАТ "Орлан" 15.04.2011 було реорганізоване шляхом перетворення в ТОВ "Орлан ЗТ". При цьому у ТОВ «Орлан ЗТ» залишився той самий ідентифікаційний код юридичної особи, а перехід усіх прав та обов'язків передбачався установчими документами товариства та Передавальним актом..

Згідно зі статтею 108 Цивільного кодексу України (у редакції від 10.04.2011), перетворенням юридичної особи є зміна її організаційно-правової форми. У разі перетворення до нової юридичної особи переходять усе майно, усі права та обов'язки попередньої юридичної особи.

Враховуючи той факт, що у результаті перетворення 15.04.2011 всі права та обов'язки ВАТ "Орлан" перейшли до правонаступника - ТОВ "Орлан ЗТ", суди дійшли правильного висновку про перехід права постійного користування до ТОВ "Орлан ЗТ".

Перехід права постійного користування землею у разі реорганізації підприємства

- **Постанова Верховного Суду від 26.09.2019 у справі № 924/1114/18**

за позовом ТОВ "Хмельницька універсальна компанія" до Хмельницької міської ради про визнання недійсним та скасування рішення щодо вилучення у земельний запас міста земельної ділянки

...Припинення права користування земельною ділянкою з підстави припинення юридичної особи, зважаючи на положення частини 1 статті 141 Земельного кодексу України, допускається лише у випадку, коли припинення такої особи виключає правонаступництво (зазначену правову позицію викладено у постанові Верховного Суду України від 21.02.2011 у справі № 21-3а11, у постановах Верховного Суду від 11.04.2018 у справі № 911/4065/16, від 21.05.2018 у справі № 922/1017/17, від 31.10.2018 у справі № 916/1776/17; від 10.10.2018 у справі № 907/916/17).

Отже, право користування земельною ділянкою, набуте у встановленому порядку до 01.01.2002 (набрання чинності Земельного кодексу України прийнятого 25.10.2001), не втрачається внаслідок його непереоформлення підприємством, яке за змістом чинного Земельного кодексу України не може набувати права постійного землекористування, а зберігається за ним до приведення прав і обов'язків щодо такої земельної ділянки у відповідність до вимог чинного законодавства, у тому числі за правонаступником такого землекористувача

Перехід права постійного користування землею у разі реорганізації підприємства

- **Постанова Верховного Суду від 26.09.2019 у справі № 924/1114/18**

за позовом ТОВ "Хмельницька універсальна компанія" до Хмельницької міської ради про визнання недійсним та скасування рішення щодо вилучення у земельний запас міста земельної ділянки

...Припинення права користування земельною ділянкою з підстави припинення юридичної особи, зважаючи на положення частини 1 статті 141 Земельного кодексу України, допускається лише у випадку, коли припинення такої особи виключає правонаступництво (зазначену правову позицію викладено у постанові Верховного Суду України від 21.02.2011 у справі № 21-3а11, у постановах Верховного Суду від 11.04.2018 у справі № 911/4065/16, від 21.05.2018 у справі № 922/1017/17, від 31.10.2018 у справі № 916/1776/17; від 10.10.2018 у справі № 907/916/17).

Отже, право користування земельною ділянкою, набуте у встановленому порядку до 01.01.2002 (набрання чинності Земельного кодексу України прийнятого 25.10.2001), не втрачається внаслідок його непереоформлення підприємством, яке за змістом чинного Земельного кодексу України не може набувати права постійного землекористування, а зберігається за ним до приведення прав і обов'язків щодо такої земельної ділянки у відповідність до вимог чинного законодавства, у тому числі за правонаступником такого землекористувача

Перехід права постійного користування у разі реорганізації підприємства

- **Постанова Верховного Суду від 15.11.2021у справі № 906/620/19 (1)**

за позовом прокурора в інтересах держави в особі Житомирської ОДАта Головного управління Держгеокадастру до ТОВ "Житомирське обласне сільськогосподарсько-рибоводне підприємство" про припинення права постійного користування земельною ділянкою, скасування державного акта та зобов'язання повернути земельну ділянку ділянку

...За своєю правовою природою право постійного землекористування є безстроковим і може бути припинене лише з підстав, передбачених статтею 141 ЗК України. Як статтею 27 Земельного кодексу України в редакції, чинній на момент створення СВАТ "Житомиррибгосп", так і статтею 141 ЗК України в редакції, яка набрала чинності з 01.01.2002, наведено вичерпний перелік таких підстав, зокрема припинення діяльності підприємства.

Приписи наведених у підпункті 3 частини 1 статті 27 Земельного кодексу України (у редакції станом на 1999 рік) та підпункті «в» частини 1 статті 141 ЗК України підстав слід розуміти таким чином, що припинення права користування земельною ділянкою з підстав припинення установи допускається лише у випадку, коли припинення останньої виключає правонаступництво.

Тобто, наведені положення ЗК України потрібно застосовувати таким чином, що коли відбувається припинення особи без правонаступництва, то у такому випадку виникають підстави для припинення права користування земельною ділянкою. У разі ж реорганізації особи, зміни її організаційно-правової форми чи назви, підстави для припинення права користування земельною ділянкою не виникають.

Перехід права постійного користування у разі реорганізації підприємства

- **Постанова Верховного Суду від 15.11.2021у справі № 906/620/19 (2)**

... Зміна організаційно-правової форми державного підприємства у процедурі приватизації не мала наслідком припинення його діяльності, а мала таким наслідком його реорганізацію (з перереєстрацією) з набуттям правонаступником - СВАТ "Житомиррибгосп" прав та обов'язків приватизованого державного підприємства.

Натомість положення підпункту 3 частини 1 статті 27 Земельного кодексу України у редакції станом на момент приватизації Житомиррибгоспу та підпункту "в" частини 1 статті 141 ЗК України пов'язують припинення права постійного користування земельною ділянкою виключно з припиненням діяльності державного підприємства, що не відбулося у даному випадку.

За викладеного відсутні підстави для застосування до спірних правовідносин встановлених наведеними нормами земельного законодавства правових наслідків у вигляді припинення правомірно набутого відповідачем (в порядку правонаступництва в результаті приватизації) права постійного користування земельною ділянкою.

Перехід права постійного користування у разі реорганізації підприємства

- **Постанова Верховного Суду від 15.11.2021у справі № 906/620/19 (3)**

...Право постійного користування земельною ділянкою, набуте у встановленому законодавством порядку, відповідно до законодавства, що діяло на момент набуття права постійного користування, не втрачається та не припиняється навіть у тому разі, якщо особа, яка за чинним законом не може набути таке право, не здійснить переоформлення цього права в інший правовий титул. Право постійного користування зберігається і є чинним до приведення прав та обов'язків щодо такої земельної ділянки у відповідність до вимог чинного законодавства й переоформлення права постійного користування у право власності чи оренду.

Звідси, Верховний Суд також дійшов висновку, що право постійного користування землею, яке виникло в суб'єкта господарювання до набрання чинності ЗК України - 01 січня 2002 року, продовжує зберігатися у подальшому, а отже, може переходити від підприємства до його правонаступника навіть якщо чинне законодавство вже не передбачає підстав для набуття права постійного користування землею для такої особи.

Перехід права постійного користування у разі реорганізації підприємства

- **Постанова Верховного Суду від 31.01.2019 у справі № 914/839/18**

за позовом Городоцької міської ради Львівської області до Городоцької районної спілки споживчих товариств про скасування державного акта постійного користування земельною ділянкою

Так статтею 141 Земельного кодексу України у вказаній редакції, передбачені підстави припинення права користування земельною ділянкою, а саме а) добровільна відмова від права користування земельною ділянкою; б) вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим Кодексом; в) припинення діяльності державних чи комунальних підприємств, установ та організацій; г) використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам; ґ) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; д) систематична несплата земельного податку або орендної плати.

Таким чином наведені положення Земельного кодексу України потрібно застосовувати таким чином, що коли відбувається припинення особи без правонаступництва, то у такому випадку виникають підстави для припинення права користування земельною ділянкою.

У разі ж реорганізації особи, зміни її організаційно-правової форми чи назви, підстави для припинення права користування земельною ділянкою не виникають.

Права постійних землекористувачів

- **Постанова Верховного Суду від 21.06.2019 у справі № 910/22880/17**

за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю "Метал-Профіль" до Державної установи "Національний науковий центр радіаційної медицини Національної академії медичних наук України" про зобов'язання виконати умови договору, зустрічним позовом про визнання договору недійсним

...У розділі III "Права на землю" Земельного кодексу України визначено вичерпний перелік правових титулів щодо земельних ділянок, до яких належать: право власності, право користування землею (право постійного користування землею, право оренди землі), обмежені речові права на земельні ділянки (право земельного сервітуту, суперфіцій, емфітевзис).

Крім того, правовий статус постійних землекористувачів визначається статтями 92, 95, 96 Земельного кодексу України. При цьому **чинним земельним законодавством не передбачено права постійного землекористувача передавати земельну ділянку у вторинне користування**, про що просить позивач за первісним позовом. Таким чином, задоволення вимог ТОВ "Метал-Профіль" про передачу йому за актом спірної земельної ділянки суперечило би вимогам земельного законодавства.

Припинення права постійного користування землею

- **Постанова Верховного Суду від 20.02.2020 у справі № 909/108/19**

за позовом Хриплинської сільської ради Івано-Франківської міської ради до Приватної виробничо-комерційної фірми "Сітник" про припинення права постійного користування земельною ділянкою та визнання недійсним і скасування державного акта на право постійного користування землею

Згідно з частиною першою статті 142 Земельного кодексу України припинення права власності на земельну ділянку у разі добровільної відмови власника землі на користь держави або територіальної громади здійснюється за його заявою до відповідного органу.

Таким чином, судами попередніх інстанцій не було встановлено наявності доказів добровільної відмови відповідача від права постійного користування земельною ділянкою в розмірі 3,8 га, посвідченого відповідним державним актом, так і наявності підстав, визначених у статті 143 Земельного кодексу України, для примусового припинення права користування землею.

Припинення права постійного користування землею

- **Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23.06.2020 у справі № 922/989/18**

за позовом СФГ «Берізка» до Головного управління Держгеокадастру у Харківській області про визнання права постійного користування земельною ділянкою та визнання недійсним наказулею

...Підставою припинення права постійного користування земельною ділянкою, наданою громадянину для ведення фермерського господарства, є припинення діяльності такої юридичної особи як селянське (фермерське) господарство (фермерське господарство). У земельному законодавстві (як чинному на момент створення СФГ «Берізка», так і з 01 січня 2002 року й до сьогодні) така підстава припинення права постійного користування фермерським господарством земельною ділянкою свого засновника як смерть громадянина - засновника СФГ відсутня.

Стягнення безпідставно збережених коштів за користування земельною ділянкою

- **Постанова Верховного Суду від 02.04.2019 у справі № 921/710/17-г/6**

за позовом Тернопільської міської ради до Товариства з обмеженою відповідальністю "Аско" про стягнення безпідставно збережених коштів за користування земельною ділянкою

...Враховуючи встановлені судами обставини користування відповідачем земельною ділянкою на підставі правовстановлюючих документів - внаслідок набуття відповідачем як правонаступником права постійного користування земельною ділянкою, Суд погоджується із висновками судів попередніх інстанцій про відсутність підстав для стягнення з відповідача на користь позивача спірної суми у цій справі як безпідставно збережених відповідачем за рахунок власника земельної ділянки коштів, які відповідач мав сплатити за користування земельною ділянкою на підставі частини 1 статті 1212 ЦК України. З цих підстав Суд відхиляє аргументи скаржника, що відповідач всупереч вимогам законодавства здійснює фактичне користування земельною ділянкою.

Способи захисту

- **Постанова Верховного Суду від 22.06.2020 у справі № 922/2155/18 (1)**
за позовом прокурора в інтересах держави в особі Головного управління Держгеокадастру до Фермерського господарства "Салій І.А." про визнання відсутнім права постійного користування земельною ділянкою

У даній справі прокурор звертається за захистом інтересів держави щодо користування та розпорядження спірною земельною ділянкою, посилаючись на те, що відповідач займає її без належних правових підстав. Проте, заявлена ним одна позовна вимога про визнання відсутнім права постійного користування земельною ділянкою, у разі її задоволення, не призведе до відновлення порушеного права чи захисту інтересів держави та забезпечення виконання юридичного обов'язку зобов'язаною стороною, не відбудеться нівелювання негативних наслідків і у позивача не відновиться користування чи розпорядження конкретним матеріальним благом - земельною ділянкою. Заявлений позов фактично містить у собі вимогу про встановлення судом факту, що має юридичне значення (визнання відсутнім права користування) та не стосується захисту права цивільного, тобто задоволення такої вимоги не є ефективним способом захисту прав позивача.

Визнання відсутнім у відповідача права користування земельною ділянкою, у даному випадку, є, по суті, встановленням обставин, які у подальшому можуть бути зазначені у якості підстав позову про захист свого порушеного права, що також свідчить про неефективність обраного прокурором способу захисту, оскільки не відновлює порушеного права, а вимагає пред'явлення у подальшому іншого позову.

Способи захисту

- **Постанова Верховного Суду від 22.06.2020 у справі № 922/2155/18 (2)**

З огляду на встановлені статтею 152 Земельного кодексу України способи захисту прав на земельні ділянки та визначені статтею 5 ГПК України вимоги щодо ефективності способу захисту права, позивач у спорі про захист прав на земельну ділянку може пред'явити будь-яку позовну вимогу, яка не передбачена законом або договором, а суд може захистити порушене право у заявленій спосіб, у тому числі й шляхом визнання відсутнім права, але за умови, що такий спосіб захисту прав на земельну ділянку, обраний позивачем, відновлює (захищає) порушене право позивача або нівелює негативні для нього наслідки у зв'язку з порушенням права, тобто, є ефективним способом захисту і виключає у подальшому необхідність пред'явлення інших позовів для захисту (відновлення) порушеного права..

Способи захисту

- **Постанова Верховного Суду від 13.01.2022 у справі № 911/2892/20**

за позовом ДП "Вищедубечанське лісове господарство" до Вишгородської районної державної адміністрації про визнання недійсними розпоряджень.

Верховний Суд вважає правильним висновок суду першої інстанції про те, що спірна земельна ділянка знаходиться в межах фактично вкритих лісом земель лісогосподарського призначення, відповідно до положень статей 19, 55- 57, 84, 149 ЗК України та статті 5 ЛК України відноситься до земель державної власності лісогосподарського призначення, перебуває у постійному користуванні Підприємства та повинна використовуватись для ведення лісового господарства у порядку, визначеному ЛК України, а тому позовна вимога про усунення перешкод у користуванні Підприємством земельною ділянкою площею 56 га за державним актом від 24.09.1998 серії II-KB № 003309 шляхом визнання недійсними розпоряджень Вишгородської РДА від 21.01.2020 № 32 та від 02.07.2020 № 314 є законною та обґрунтованою.

Способи захисту

- **Постанова Верховного Суду від 06.07.2022 у справі № 915/1164/21**

за позовом прокурора в інтересах держави в особі Миколаївської обласної державної адміністрації та ДП "Очаківське лісомисливське господарство" до Миколаївської районної державної адміністрації про усунення перешкод шляхом визнання незаконним та скасування розпорядження

Здійснюючи розгляд справи, суд першої інстанції не врахував, що як позов про витребування земельної ділянки, так і позов про повернення земельної ділянки мають своїм наслідком відібрання (витребування, зобов'язання повернути) спірної земельної ділянки від набувача (власника або володільця) та повернення її належному власнику (користувачу). Тобто, вимога про повернення земельної ділянки може бути заявлена в разі, якщо земельна ділянка на момент пред'явлення позову за рішенням органу передана у володіння чи користування іншій особі в незаконний спосіб. Натомість, судом першої інстанції не було встановлено, що спірна земельна ділянка, внаслідок прийняття Відповідачем оспореного розпорядження №784, передана (відчужена) на користь будь-якої іншої, третьої особи.

Отже, з огляду на наведене колегія суддів вважає, що висновок місцевого господарського суду про те, що ефективним способом захисту права власності на земельну ділянку, в даному випадку, є позов про повернення спірної земельної ділянки належному власнику, є помилковим. Суд касаційної інстанції вважає, що, з урахуванням того, що судом не встановлено вибуття чи передачу спірної земельної ділянки будь-якому іншому суб'єкту, Прокурором правомірно заявлено вимогу про визнання незаконним та скасування розпорядження №784, а тому спосіб захисту щодо спірної земельної ділянки у даній справі Прокурором обраний у відповідності до норм статті 152 ЗК України.

Способи захисту

- **Постанова Верховного Суду від 26.01.2022 у справі № 908/846/19 (1)**
за позовом ПрАТ «Розівський елеватор» до Оріхівської міської ради про визнання недійсним та скасування рішення, визнання права постійного користування земельними ділянками та зобов'язання вчинити дії,

За матеріалами справи Оріхівська міськрада не визнає речові права ПрАТ «Розівський елеватор» на спірні земельні ділянки, що підтверджується рішенням від 28.03.2019 № 7, та про що свідчить позиція відповідача, викладена ним у поданих до суду процесуальних документах.

Наведені обставини наділяють позивача правом на судовий захист своїх невизнаних речових прав на земельну ділянку шляхом подання даного позову, і, зважаючи на встановлену законність набуття ним права постійного користування земельною ділянкою, суд повинен був захистити такі права у передбачений законом спосіб.

З огляду на викладене суд касаційної інстанції вважає помилковим висновок місцевого господарського суду про те, що право постійного користування вищевказаною земельною ділянкою перейшло до позивача як правонаступника ПАТ «Оріхівський комбінат хлібопродуктів» в силу закону, а тому не потребує додаткового визнання такого права.

Способи захисту

- **Постанова Верховного Суду від 26.01.2022 у справі № 908/846/19 (2)**
за позовом ПрАТ «Розівський елеватор» до Оріхівської міської ради про визнання недійсним та скасування рішення, визнання права постійного користування земельними ділянками та зобов'язання вчинити дії

Щодо позовних вимог про проведення державної реєстрації права постійного користування на спірні земельні ділянки на підставі рішення суду, то місцевий господарський суд дійшов висновку про відсутність підстав для задоволення таких вимог, оскільки право позивача в цій частині не порушено, з чим колегія суддів суду касаційної інстанції погоджується та зазначає додатково таке.

...Проведення державної реєстрації відповідного речового права на підставі рішення суду, що набрало законної сили, є самостійною підставою, яка передбачена пунктом 9 частини першої статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Отже, позивач не позбавлений права звернутися до державного реєстратора із заявою про проведення державної реєстрації відповідного речового права (права постійного користування земельними ділянками) на підставі рішення суду.

Таким чином, позовні вимоги про державну реєстрацію права постійного користування земельними ділянками на підставі рішення суду є передчасними та не підлягають задоволенню.



Верховний
Суд

Дякую за увагу!