



Верховний
Суд

Актуальні питання розгляду земельних спорів у практиці Верховного Суду

Віталій Зуєв

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

13 жовтня 2023 року

Національна школа суддів України
підготовка для підтримання кваліфікації суддів
та помічників місцевих господарських судів

Постанова ВП ВС від 28.09.2022 у справі № 483/448/20

Велика Палата Верховного суду розглянула справу за позовом заступника керівника Миколаївської місцевої прокуратури № 1 в інтересах держави до Очаківської міської ради Миколаївської області, ОСОБА_1 про визнання незаконним і скасування рішення, визнання недійсним протоколу земельних торгів, визнання недійсним договору оренди та повернення земельної ділянки.

ВП ВС відступила від правового висновку КГС ВС щодо представництва прокурором інтересів органу місцевого самоврядування, *визначивши*, що при оскарженні рішення органу державної влади чи місцевого самоврядування та правочину щодо розпорядження майном прокурор має право звернутися до суду або як самостійний позивач в інтересах держави, визначивши такий орган відповідачем (коли оскаржується рішення останнього), або в інтересах держави в особі відповідного органу, зокрема тоді, коли цей орган є стороною (представником сторони) правочину, про недійсність якого стверджує прокурор. У разі задоволення вимоги про визнання недійсним правочину та про повернення отриманого за ним майна (наприклад, земельної ділянки) чи про витребування майна від набувача таке повернення та витребування відбувається на користь держави чи територіальної громади, від імені яких відповідний орган може діяти тільки як представник.

Постанова ВП ВС від 04.07.2023 у справі № 373/626/17

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу за позовом заступника керівника Бориспільської місцевої прокуратури Київської області в інтересах держави в особі ГУ Держгеокадастру у Київській області до ОСОБА_1, ОСОБА_2, ОСОБА_3, Улянівської сільської ради Переяслав-Хмельницького району Київської області **про визнання недійсним рішення сільської ради та витребування земельних ділянок.**

Для витребування земельних ділянок з володіння кінцевого набувача недостатньо встановити лише те, що виділення такої ділянки у приватну власність не відповідало певним вимогам закону (зокрема, за відсутності встановлених меж населеного пункту). У кожному такому випадку з урахуванням обставин справи слід також установити, чи є легітимною мета відповідного втручання, а також чи є втручання у право мирного володіння земельною ділянкою за обставин конкретної справи пропорційним відповідній меті.

За обставин цієї справи витребування з володіння проміжної та кінцевої набувачок земельних ділянок, виділених сільською радою за відсутності встановлених меж населеного пункту, навіть за його відповідності критерію законності не буде пропорційним легітимній меті.

Формування земельних ділянок їх володільцем, зокрема внаслідок поділу та об'єднання, з присвоєнням їм кадастрових номерів, зміною інших характеристик не впливає на можливість захисту права власності чи інших майнових прав у визначений цивільним законодавством спосіб, зокрема і шляхом витребування цих ділянок.

Постанова ВП ВС від 05.07.2023 у справі № 912/2797/21

Велика Палата Верховного Суду розглянула касаційну скаргу ТОВ «Світенергоресурс» на постанову Центрального апеляційного господарського суду від 04 серпня 2022 року та рішення Господарського суду Кіровоградської області від 28 січня 2022 року у справі за позовом Керівника Олександрійської окружної прокуратури Кіровоградської області в інтересах держави до Світловодської міської ради та ТОВ «Світенергоресурс» про визнання недійсними рішення, договору та зобов'язання повернути земельну ділянку.

Якщо при укладенні договору оренди земельної ділянки розрахунок нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки є неможливим з вини державних органів, які не визначили межі населеного пункту та нормативну грошову оцінку квадратного метра землі в ньому, сторони цього договору не можуть бути позбавлені права на здачу землі в оренду та реалізації права на землекористування шляхом визначення в договорі орендної плати відповідно до приписів підпункту 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 ПК України.

Постанова ВП ВС від 20.06.2023 у справі № 633/408/18

Велика Палата Верховного суду розглянула справу за позовом Харківської місцевої прокуратури № 2 до ГУ Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру у Харківській області, ОСОБА_1 про визнання незаконним та скасування наказу, скасування рішення, зобов'язання повернути земельну ділянку.

ВП ВС конкретизувала правовий висновок КАС ВС щодо права члена фермерського господарства на приватизацію земельної ділянки, *визначивши*, що член фермерського господарства, який отримав земельну ділянку в користування для створення фермерського господарства і раніше не набув права на земельну частку (пай), може цю (отриману ним) земельну ділянку приватизувати у розмірі земельної частки (паю) за умови припинення права користування нею фермерським господарством.

Якщо ж член фермерського господарства 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 в передбаченому законом розмірі, проте в загальному порядку, зокрема із земель, які не перебувають у власності чи користуванні фермерського господарства.

Постанова ВП ВС від 05.10.2022 у справі № 922/1830/19

Велика Палата Верховного Суду розглянула касаційну скаргу заступника прокурора Харківської області на постанову Східного апеляційного господарського суду від 11 червня 2020 року і рішення Господарського суду Харківської області від 17 березня 2020 року у справі за позовом заступника керівника Дергачівської місцевої прокуратури Харківської області до ОСОБА_1, Головного управління Держгеокадастру у Харківській області, Фермерського господарства «Скосогорівка» **про визнання недійсним договору та повернення ділянок, за участю Прокуратури Харківської області.**

ВП ВС відступила від власних правових висновків щодо належності до цивільної юрисдикції спорів про надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства, *визначивши*, що спори щодо користування землями фермерського господарства, зокрема 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.

Постанова ВП ВС від 18.01.2023 у справі № 488/2807/17

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу за позовом, який виконуючий обов'язки керівника Миколаївської місцевої прокуратури № 2 подав в інтересах держави в особі Миколаївської обласної державної адміністрації, до Миколаївської міської ради, ОСОБА_1, ОСОБА_2 про визнання незаконним і скасування окремих пунктів рішення ради, визнання недійсним державного акта, витребування земельної ділянки шляхом знесення спорудженого на ній об'єкта нерухомості.

Не можна розглядати як єдиний позов вимогу витребувати спірну земельну ділянку шляхом знесення об'єкта нерухомості, оскільки в такій вимозі поєднані одночасно два способи захисту (віндикаційний і негаторний позови), спрямовані на усунення різних за змістом порушень права власності.

Власник земельної ділянки може просити про захист права володіння шляхом витребування такої ділянки з володіння кінцевого набувача, що є підставою не для знесення спорудженого на ній об'єкта нерухомості, а для внесення запису (відомостей) про право власності на спірну земельну ділянку до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Після того власник може ставити питання про захист прав від порушень, які не пов'язані з позбавленням його володіння спірною земельною ділянкою, зокрема, шляхом знесення спорудженого на ній об'єкта нерухомості.

У разі поєднання в одній вимозі віндикаційного та негаторного позовів суд має визначити, яку мету переслідує позивач, і застосувати належні норми права, зокрема, задовольняючи такий позов частково.

Постанова ВП ВС від 20.06.2023 у справі № 554/10517/16-ц

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу за позовом першого заступника керівника Полтавської місцевої прокуратури до виконавчого комітету Шевченківської районної у місті Полтаві ради, Шевченківської районної у місті Полтаві ради, ОСОБА_1, ОСОБА_2, про визнання недійсним та скасування рішень про надання у власність земельної ділянки, визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку, витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння.

ВП ВС конкретизувала правовий висновок КГС ВС щодо витребування земельної ділянки природно-заповідного фонду, визначивши, що зайняття фізичними та юридичними особами земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення не пов'язане з позбавленням власника цих ділянок володіння ними. Це стосується і тих випадків, коли право приватної власності на земельні ділянки природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення було зареєстровано на підставі неправомірних рішень про передачу таких земель у власність фізичних чи юридичних осіб. Такі рішення не створюють ті юридичні наслідки, на які вони спрямовані.

За таких умов ефективним способом судового захисту щодо повернення земельної ділянки природно-заповідного фонду власнику є негаторний, а не віндикаційний позов. Вимогу про усунення перешкод державі чи відповідній територіальній громаді у користуванні чи розпорядженні такими земельними ділянками можна заявити впродовж усього часу, поки триває відповідне порушення.

Звертаємо також увагу на висновки, викладені у постанові ВП ВС:

- від 23 листопада 2021 року у справі № 359/3373/16-ц

Велика Палата Верховного Суду відступила від правового висновку Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду щодо заволодіння **земельними ділянками лісогосподарського призначення**, *визначивши*, що заволодіння земельними ділянками є неможливим лише в разі, якщо на такі ділянки за жодних умов не може виникнути право власності. Водночас приватні особи можуть мати земельні ділянки лісогосподарського призначення на праві власності. У разі незаконного, без відповідної правової підстави заволодіння особою такими землями право власності (включно з правами володіння, користування та розпорядження) і далі належатиме власникові. Інша особа внаслідок державної реєстрації за нею права власності на нерухоме майно стає його фактичним володільцем (бо про неї є відповідний запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно), але не набуває право володіння на земельну ділянку.

Велика Палата Верховного Суду відступила шляхом уточнення від власного правового висновку щодо наслідків зайняття земельних ділянок фактичним користувачем, *указавши*, що зайняття земельних ділянок, зокрема фактичним користувачем, треба розглядати як таке, що не є пов'язаним із позбавленням власника його володіння цими ділянками.

Велика Палата Верховного Суду підтвердила власний правовий висновок щодо способу захисту права власності на **земельні ділянки лісогосподарського призначення**, *визначивши*, що **вимога про витребування земельної ділянки лісогосподарського призначення з незаконного володіння (віндикаційний позов) у порядку статті 387 ЦК України є ефективним способом захисту права власності.**

Звертаємо також увагу на висновки, викладені у постанові ВП ВС:

- від 23 листопада 2021 року у справі № 359/3373/16-ц

Велика Палата Верховного Суду відступила від власного правового висновку щодо належного способу захисту прав власника в разі заволодіння його нерухомим майном, *визначивши*, що пред'явлення власником нерухомого майна вимоги про скасування рішень, записів про державну реєстрацію права власності на це майно за незаконним володільцем не є необхідним для ефективного відновлення його права.

Велика Палата Верховного Суду частково відступила шляхом уточнення від власного правового висновку щодо розмежування віндикаційного та негаторного позовів, *зауваживши*, що визначальним критерієм для розмежування віндикаційного та негаторного позовів є відсутність або наявність у позивача володіння майном. Відсутність або наявність в особи володіння нерухомим майном визначається з огляду на принцип реєстраційного підтвердження володіння; особа, до якої перейшло право власності на об'єкт нерухомості, набуває щодо нього всі правоможності власника, зокрема право володіння.

Звертаємо також увагу на висновки, викладені у постанові ВП ВС:

- від 28 листопада 2018 року у справі № 504/2864/13-ц

Заволодіння громадянами та юридичними особами **землями водного фонду** всупереч вимогам ЗК України (перехід до них права володіння цими землями) є неможливим. Розташування земель водного фонду вказує на неможливість виникнення приватного власника, а отже, і нового володільця, крім випадків, передбачених у статті 59 цього кодексу.

Отже, зайняття **земельної ділянки водного фонду** з порушенням статті 59 ЗК України має розглядатися як не пов'язане з позбавленням володіння порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади. **У такому разі позовна вимога зобов'язати повернути земельну ділянку має розглядатися як негаторний позов, який може бути заявлений упродовж всього часу тривання порушення прав законного володільця відповідної земельної ділянки водного фонду.**

Постанова ВП ВС від 14.12.2022 у справі № 477/2330/18

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу за позовом заступника керівника Миколаївської місцевої прокуратури № 2 Миколаївської області в інтересах держави в особі ГУ Держгеокадастру у Миколаївській області до ОСОБА_1, ОСОБА_2, ОСОБА_3 про примусове припинення права власності, скасування свідоцтва про право власності та зобов'язання вчинити дії.

ВП ВС відступила від правового висновку ВСУ щодо застосування пункту «а» частини першої статті 143 ЗК України, *визначивши*, що використання земельної ділянки не за цільовим призначенням може бути підставою для припинення в судовому порядку як права власності, так і права користування нею.

У разі використання власником земельної ділянки не за цільовим призначенням ефективним способом захисту інтересу держави є заявлена на підставі пункту «а» частини першої статті 143 ЗК України вимога про припинення права власності скаржника на спірну земельну ділянку. Задоволення цієї вимоги має наслідком виникнення у відповідача обов'язку повернути спірну земельну ділянку.

Постанова ВП ВС від 18.04.2023 у справі № 357/8277/19

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу за позовом ТОВ «Олійникова Слобода» до ОСОБА_1, ТОВ «Агрокомплекс «Узин», державного реєстратора Малоерчиківської сільської ради Сквирського району Київської області про визнання недійсним договору оренди землі, скасування рішення про державну реєстрацію речового права на нерухоме майно, витребування земельних ділянок із чужого незаконного володіння та користування і внесення змін до договору оренди землі.

ВП ВС відступила від правового висновку ВСУ щодо моменту набрання чинності договором оренди земельної ділянки, визначивши, що договір оренди земельної ділянки, укладений після 1 січня 2013 року, не потребує державної реєстрації, а є укладеним з моменту досягнення сторонами згоди з усіх його істотних умов та його підписання у встановленій простій письмовій формі, якщо інше не узгоджено між сторонами.

У разі укладення власником земельної ділянки договору оренди земельної ділянки з третьою особою в період чинності попереднього договору оренди первісний орендар, який зареєстрував своє право оренди на земельну ділянку у встановленому законом порядку, має право на підставі статті 27 Закону України «Про оренду землі» витребувати таку земельну ділянку в третьої особи.

Поділ земельної ділянки після укладення договору оренди такої земельної ділянки не припиняє права оренди на неї орендаря, якщо вся передана в оренду земельна ділянка була поділена й увійшла у дві сформовані земельні ділянки.

Постанова ВП ВС від 05.07.2023 у справі № 904/8884/21

Велика Палата Верховного Суду розглянула касаційну скаргу ТОВ «Магазин «Будинок радіо» на постанову Центрального апеляційного господарського суду від 27 вересня 2022 року у справі за позовом ТОВ «Магазин «Будинок радіо» до Дніпровської міської ради про визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди землі.

Частина восьма статті 33 Закону України «Про оренду землі» встановлює строк, зі спливом якого право сторони на поновлення договору оренди земельної ділянки вважатиметься порушеним у разі відмови або зволікання іншої сторони з укладенням додаткової угоди.

Протягом строку, на який договір міг бути поновлений, орендар не може бути обмежений у праві звернутися до суду з позовом, покликаним усунути його неможливість зареєструвати право оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, зокрема і шляхом визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди.

Вимога про визнання укладеною додаткової угоди про поновлення договору оренди землі не належить до визначеного статтею 268 ЦК України переліку вимог, на які не поширюється позовна давність, однак оскільки порушення орендодавцем вимог Закону України «Про оренду землі» щодо укладення додаткової угоди про поновлення договору оренди є триваючим правопорушенням, позовна давність не порушена.

Постанова ВП ВС від 22.07.2022 у справі № 910/5201/19

Велика Палата Верховного Суду розглянула касаційну скаргу ТОВ «ЕнерджіВМ», до якої приєднався ОСОБА_1, на постанову Північного апеляційного господарського суду від 23 березня 2021 року у справі за позовом заступника прокурора міста Києва в інтересах держави до Київської міської ради, треті особи, які не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача: Товариство з обмеженою відповідальністю «Енерджі-ВМ», ОСОБА_1, про визнання незаконним та скасування рішення.

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

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

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

Велика Палата Верховного Суду розглянула касаційну скаргу ПАТ «Концерн Авек та Ко» на постанову Східного апеляційного господарського суду від 08 квітня 2021 року за позовом Харківської міської ради до ПАТ «Концерн Авек та Ко» про розірвання договору оренди землі, усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою та зобов'язання вчинити певні дії.

ВП ВС відступила від правового висновку КЦС ВС про те, що позовна вимога про розірвання договору оренди землі є негаторним позовом, *визначивши*, що позов про розірвання договору оренди землі належить до зобов'язально-правових способів захисту, оскільки між сторонами є договірні відносини, а тому не може розглядатися як негаторний позов.

У разі використання орендарем земельної ділянки всупереч її цільовому призначенню орендодавець має право звернутися до суду з позовом, покликаним усунути нецільове використання земельної ділянки, зокрема і шляхом розірвання договору оренди землі, протягом строку дії договору оренди землі (та існування обумовленого таким договором обов'язку виконувати зобов'язання щодо цільового використання земельної ділянки).

Постанова ВП ВС від 20.07.2022 у справі № 923/196/20

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу за позовом Лазурненської селищної ради Скадовського району Херсонської області до ТзОВ «Табіті» про визнання недійсним договору купівлі-продажу та застосування наслідків його недійсності.

Об'єкт незавершеного будівництва, збудований на земельній ділянці, що на час будівництва не була відведена для цієї мети, є об'єктом самочинного будівництва, на який особа, що здійснила самочинне будівництво, не набуває право власності. Державна реєстрація права власності на такий об'єкт недобросовісним набувачем не означає виникнення права власності на цей об'єкт, а тому така особа не може претендувати на набуття земельної ділянки під цим будівництвом у власність чи користування в неконкурентний спосіб на підставі абзацу другої частини другої статті 134 ЗК України.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт самочинного будівництва, укладений без дотримання конкурентних засад, є нікчемним згідно зі статтею 228 ЦК України як такий, що спрямований на незаконне заволодіння земельною ділянкою комунальної власності.

Постанова ВП ВС від 29.09.2020 у справі № 688/2908/16-ц

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу за позовом ОСОБА_1 до Головного управління Держгеокадастру у Хмельницькій області, ОСОБА_2, Шепетівської районної державної адміністрації Хмельницької області *про визнання наказу про надання у користування земельної ділянки на умовах оренди протиправним та його скасування, визнання договору оренди землі недійсним і скасування рішення про державну реєстрацію права оренди земельної ділянки.*

Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що частину другу статті 134 ЗК України у редакції, що діяла на час виникнення спірних правовідносин (до 18 лютого 2016 року), **слід розуміти таким чином, що** не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) права на земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства за наявності лише одного бажаючого. Якщо ж бажаючих два чи більше, підлягали застосуванню загальні правила статті 135 ЗК України про проведення земельних торгів у формі аукціону, за результатами яких укладається відповідний договір.

Оскільки договір оренди землі від 1 липня 2015 року № 6, укладений між ГУ Держземагентства у Хмельницькій області та ОСОБА_2 без дотримання конкурентних засад, спрямований на незаконне заволодіння земельною ділянкою державної власності, то він відповідно до частин першої, другої статті 228 ЦК України є нікчемним.

Постанова СП КГС ВС від 05.08.2022 у справі № 922/2060/20

Судова палата для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності КГС ВС розглянула справу за позовом Харківської міської ради до Товариства з обмеженою відповідальністю «Варіант-Технології» *про стягнення безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати.*

Правом власності на земельну ділянку, розташовану в межах відповідного населеного пункту, орган місцевого самоврядування наділений за законом, зокрема з уведенням 01.01.2002 у дію нового ЗК України. Водночас відсутність державної реєстрації речового права на земельну ділянку після 01.01.2013 не впливає на наявність права комунальної власності на відповідну земельну ділянку.

Нездійснення державної реєстрації речового права на сформовану земельну ділянку за органом місцевого самоврядування відповідно до положень статті 79-1 ЗК України не є підставою для звільнення набувача права власності на будівлю або споруду від обов'язку сплачувати за фактичне користування земельною ділянкою комунальної власності, на якій розташований такий об'єкт нерухомості.

Постанова ВП ВС від 09.11.2021 у справі № 905/1680/20

Велика Палата Верховного Суду розглянула касаційну скаргу Маріупольської міської ради Донецької області на постанову Східного апеляційного господарського суду від 17 травня 2021 року у справі за позовом Маріупольської міської ради Донецької області до Товариства з обмеженою відповідальністю «Азовблок» *про стягнення 259 913 грн.*

Велика Палата Верховного Суду відступила від правового висновку Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду щодо належних доказів на обґрунтування нормативної грошової оцінки земельної ділянки, *визначивши*, що для цілей сплати орендної плати чи повернення безпідставно збережених грошових коштів фактичним землекористувачем без оформлення орендного договору **належними доказами на обґрунтування нормативної грошової оцінки земельної ділянки можуть бути такі документи:**

- технічна документація на спірну земельну ділянку, виготовлена компетентним органом для оформлення договору оренди;
- довідка з Державного земельного кадастру;
- витяг з Державного земельного кадастру,
- а також висновок судової експертизи про встановлення нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки, наданий відповідно до статей 98–103 ГПК України, які містять інформацію щодо предмета спору.

Постанова ВП ВС від 25.01.2022 у справі № 143/591/20

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу, відкриту за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «ПОГРЕБИЩЕНСЬКЕ» до ОСОБА_1 та ОСОБА_2 про переведення прав та обов'язків орендаря.

У разі укладення орендодавцем договору оренди земельної ділянки з новим орендарем та реєстрації за ним права оренди ще до закінчення строку дії первинного договору оренди та до вичерпання встановленого первинним договором оренди строку для повідомлення первинним орендарем про своє бажання скористатися переважним правом щодо укладення цього договору оренди на новий строк, переведення прав та обов'язків орендаря або визнання недійсним договору оренди земельної ділянки, укладеного орендодавцем із новим орендарем, не є ефективними способами захисту переважного права первинного орендаря. Належним способом захисту є вимога про визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди та про визнання відсутнім права оренди наступного орендаря.

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

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

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

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

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

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

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

- якщо орендар у строки встановлені договором або, за відсутності інших строків встановлених договором, у строки встановлені законом не звернувся до орендодавця взагалі або звернувся з їх порушенням та/або не надав проект договору, то суди повинні відмовити у задоволенні позовних вимог про визнання договору укладеним незалежно від подальших дій орендодавця, оскільки саме орендарем в цьому випадку не дотримано вимоги договору та закону;
- якщо орендар своєчасно, у строки встановлені законом або погоджені сторонами у договорі, звернувся до орендодавця щодо продовження дії договору та при цьому надав проект договору (незалежно від того чи цей проект містив змінені умови, чи передбачав поновлення договору на тих самих умовах та на той самий строк), а орендодавець у встановлений законом місячний термін розглянув надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, проаналізував його умови, у тому числі перевірів його на відповідність вимогам закону, однак не погодився з запропонованими умовами та заперечив щодо поновлення договору, то в цьому випадку він діє в рамках своїх повноважень, а отже суди повинні також відмовити у задоволенні позовних вимог про визнання договору укладеним;

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

- якщо орендар своєчасно, у строки встановлені законом або погоджені сторонами у договорі, звернувся до орендодавця щодо продовження дії договору та при цьому надав проект договору (незалежно від того чи цей проект містив змінені умови, чи передбачав поновлення договору на тих самих умовах та на той самий строк), а орендодавець у встановлений законом місячний термін не заперечив проти поновлення договору оренди землі або відмовив з порушенням місячного терміну, однак при цьому протягом одного місяця після закінчення строку договору надіслав лист-повідомлення про заперечення у поновленні договору оренди землі, то суди повинні також відмовити у задоволенні позовних вимог про визнання договору укладеним, оскільки таке право орендодавця прямо передбачено частиною шостою статті 33 Закону України "Про оренду землі";
- якщо орендар своєчасно, у строки встановлені законом або погоджені сторонами у договорі, звернувся до орендодавця щодо продовження дії договору після його закінчення, надав проект договору (незалежно від того чи цей проект містив змінені умови, чи передбачав поновлення договору на тих самих умовах та на той самий строк), а орендодавець у встановлений законом місячний термін не заперечив проти поновлення договору оренди землі, при цьому орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, а орендодавець протягом одного місяця після закінчення строку договору не надіслав лист-повідомлення про заперечення у поновленні договору оренди землі, то суди повинні задовольнити позовні вимоги про визнання договору укладеним на той же самий строк та на тих же самих умовах.

Постанова КГС ВС від 21.09.2022 у справі № 926/2720/21 (4)

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

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

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

Справи, передані на розгляд Великої Палати Верховного Суду

Ухвала КГС ВС від 06.06.2023 у справі № 927/1206/21

Підстава передачі:

- **ВІДСТУП**

від висновків, викладених у постановах Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 05.10.2022 у справі № 557/303/21, від 17.05.2023 у справі № 748/1335/20 про те, що ефективним способом захисту права держави на земельну ділянку історико-культурного призначення, на якій розташована пам'ятка археології, є негативний позов, який можна заявити впродовж всього часу тривання порушення прав законного володільця цієї ділянки.

Колегія суддів вважає, що у разі коли публічний власник втратив як фізичне, так і юридичне (інша особа зареєструвала на своє ім'я право в державному реєстрі прав на нерухомість, як у справі, що розглядається, так і у справі № 748/1335/20) володіння, для захисту права власності має застосовуватися віндикаційний позов, тому задоволення вимоги про витребування земель історико-культурного значення, на яких розташовані пам'ятки археології, з незаконного володіння особи, за якою воно зареєстроване на праві власності, відповідає наведеним висновкам Великої Палати Верховного Суду, речово-правовому характеру віндикаційного позову, та призводить до ефективного захисту прав власника.

Ухвала КГС ВС від 27.06.2023 у справі № 916/1174/22

Підстава передачі:

- **ВІДСТУП**

від висновку щодо застосування положень статті 376 ЦК України та статті 152 ЗК України у подібних правовідносинах, викладеного у постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 21.12.2022 у справі № 263/18985/15, стосовно того, що вимоги власника землі про скасування реєстрації права власності на самочинне будівництво за особою, яка здійснила самочинне будівництво та припинення її права власності на такий об'єкт є належними способами захисту порушеного права.

Колегія суддів вважає, що задоволення вимоги про припинення права власності на самочинно збудований об'єкт не вирішує питання законності існування нерухомої речі, а відтак не може захистити право власника землі у разі, якщо воно порушується самочинним будівництвом. У цьому разі належним та ефективним способом захисту прав власника (користувача) земельної ділянки, який заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила самочинне будівництво на його земельній ділянці є вчинення дій, що передбачені положеннями статті 376 ЦК України, а саме звернення до суду з позовом про знесення такого майна (самочинного будівництва) особою, яка здійснила самочинне будівництво, або за її рахунок та/або визнання за власником (користувачем) земельної ділянки права власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб.

Ухвала КГС ВС від 07.09.2023 у справі № 925/1133/18

Підстава передачі:

- **ВИКЛЮЧНА ПРАВОВА ПРОБЛЕМА**

питання про наявність /відсутність підстав для представництва інтересів держави прокурором як самостійним позивачем у разі, коли один орган, уповноважений здійснювати функції держави в спірних правовідносинах, визначено прокурором як одного з відповідачів, а інший компетентний (контролюючий) орган прокурор не зазначив як позивача.

Усі проблемні питання, на думку Палати, можна було би логічно і правильно систематизувати, якщо би ВП ВС сформулювала прості та зрозумілі правила, які б, з одного боку, не були обтяжливими для прокурора, а з другого боку, не призводили би до порушення Закону України "Про прокуратуру" та господарського процесу, *наприклад*:

- прокурор здійснює захист інтересів держави лише у разі, якщо компетентний орган відсутній або відмовляється (активно або пасивно) здійснювати захист. Якщо компетентний орган існує, один або навіть декілька, то достатньо повідомити орган, в інтересах якого прокурор буде звертатися до суду, про стверджуване порушення;
- з метою захисту інтересів держави та територіальної громади позивачами в господарських справах повинні бути насамперед саме ті органи, на користь яких заявляються позовні вимоги, і рішення суду в такому випадку призведе до відновлення прав держави або територіальної громади саме в особі цих органів.

Ухвала КЦС ВС від 26.07.2023 у справі № 676/192/20

Підстава передачі:

- **ВІДСТУП**

від висновку, викладеного у постановках Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 10 грудня 2021 року у справі № 924/454/20, від 22 листопада 2022 року у справі № 924/94/20, від 07 грудня 2022 року у справі № 924/144/20, від 31 січня 2023 року у справі №924/504/20, щодо того, що витребування майна у орендаря є ефективним способом захисту, а також щодо можливості прокурора звертатись з позовом в інтересах Держгеокадастру, якщо підставою для переходу майна були незаконні розпорядження Держгеокадастру, які стали в подальшому підставою для витребування майна.

- **ВИКЛЮЧНА ПРАВОВА ПРОБЛЕМА**

у питанні того, що позовні вимоги прокурора в інтересах держави про витребування майна в юридичної особи - орендаря, які виникли з правовідносин на підставі договору оренди земельної ділянки, укладеного з юридичною особою як власником земельної ділянки поєднані з позовними вимогами про визнання недійсним наказу ГУ Держгеокадастру, яким затверджено проект землеустрою та надано у власність фізичній особі земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства із земель сільськогосподарського призначення державної власності, а тому не підлягають розгляду в порядку господарського судочинства.

Ухвала КЦС ВС від 01.06.2022 у справі № 513/879/19

Підстава передачі:

- **ВІДСТУП**

від висновку, викладеного у постановках ВП ВС від 15.01.2020 справі № 322/1178/17), від 16.06.2020 у справі № 145/2047/16-ц, від 23.06.2020 у справі № 696/1693/15-ц, про те, що проведення державної реєстрації речового права оренди земельної ділянки на підставі вказаного договору оренди землі не може підмінити державну реєстрацію самого договору (державна реєстрація речового права не є державною реєстрацією договору оренди землі), а тому не може впливати на момент набрання чинності договором оренди землі, укладеним до 01 січня 2013 року. Отже, оскільки ДСП не здійснило державну реєстрацію договору оренди землі, договір між позивачем та відповідачем чинності не набрав і, відповідно вказане сільськогосподарське підприємство не набуло прав орендаря за спірним договором оренди землі. У той же час, хоча стаття 31 Закону № 161-XIV регулює питання припинення договору оренди землі, проте договір оренди земельної ділянки чинності не набрав відтак підстав для задоволення позовних вимог щодо його припинення не вбачається.

- **ВИКЛЮЧНА ПРАВОВА ПРОБЛЕМА:**

1) чи допускає цивільне законодавство у зобов'язальних правовідносинах поведінку учасників цивільних правовідносин, яка суперечить добросовісності та чесній діловій практиці і проявляється у тому, що така поведінка не відповідає попереднім заявам або поведінці сторони, за умови, що інша сторона, яка діє собі на шкоду, розумно покладається на них?

2) яким чином суд має кваліфікувати поведінку сторони зобов'язального правовідношення, у разі коли одна сторона договору прийняла виконання від іншої сторони, а після цього посилається на недійсність такого договору або його неукладеність. Якщо поведінка сторони давала іншій стороні підстави вважати, що договір є дійсним (виконувався належним чином сторонами протягом тривалого часу), то наступне висунення вимог про його недійсність або неукладеність свідчить про зловживання цивільним правом?

3) підписання додаткових угод про внесення змін до окремих умов договору, ділове листування щодо договору можуть свідчити про наявність у сторони волі на виконання договору надалі, що дозволяє контрагенту покладатися на дійсність угоди. Чи має суд, оцінюючи дії учасника стосовно добросовісності, враховувати не лише сам факт виконання, а й волю сторін на виконання договору і досягнення відповідних їй правових наслідків?

Справи, передані на розгляд
Об'єднаної палати
Касаційного господарського суду у складі
Верховного Суду

Ухвала КГС ВС від 04.10.2023 у справі № 910/21682/15 (910/17038/21)

Підстава передачі:

- **ВІДСТУП**

від висновків про застосування норм права, які викладені у постанові Верховного Суду від 02.08.2023 у справі № 926/3514/22 **про те, що особа, яка має речове право на чуже майно, має право на захист цього права відповідно до положень глави 29 цього Кодексу, та може пред'явити позов про визнання права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою.**

Колегія суддів вважає, що посилання у позові тільки на перехід права власності на земельну ділянку з державної на комунальну, не можна вважати таким, що автоматично призводить до порушення прав та інтересів постійного землекористувача, без посилання на конкретні порушення його прав та інтересів, завданих внаслідок такого переходу.

Оспорюючи право власності відповідача, позивач, якому право власності на спірні земельні ділянки не належить, фактично виступив за захистом права власності Держави, від імені якої, у цьому випадку, має повноваження діяти Головне управління Держгеокадастру у Кіровоградській області, *відтак звертаючись з цим позовом, позивач, не маючи повноважень, безпідставно перебрав на себе права та обов'язки державного органу.*

Справи, передані на розгляд судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду

Ухвала КГС ВС від 13.09.2023 у справі № 916/3030/22

Підстава передачі:

- **ВІДСТУП**

від висновку щодо застосування частини 2 статті 149 ЗК України, викладеного у постанові від 12.09.2018 у справі № 925/568/18, про те, **що питання щодо надання позивачу права користування на частину земельної ділянки під нерухомістю може бути вирішено лише після розробки проекту відведення земельної ділянки, що неможливо без згоди землекористувача на вилучення у нього частини земельної ділянки.**

Колегія суддів вважає, що суть процедур вилучення земельних ділянок та припинення прав на них є абсолютно різними, і мають застосовуватись в різних категоріях спорів. Необхідно відступити від вказаної правової позиції стосовно застосування в подібних спорах частини 2 статті 149 ЗК України (необхідність отримання згоди), оскільки у такому випадку має застосовуватись стаття 141 ЗК України (пункт «е»): «підставою припинення права користування земельною ділянкою є ... набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці».

Колегія суддів звертає увагу, що використання Верховним Судом у зазначеній справі алгоритму, за яким відсутність згоди постійного землекористувача виключає можливість оформлення власником нерухомості права на землю, суперечить правовим висновкам Великої Палати Верховного Суду у постанові від 04.12.2018 у справі № 910/18560/16, яка принципово вирішила прогалину в законодавчому регулюванні права на оформлення землекористування частиною земельної ділянки, яка знаходиться на праві постійного землекористування іншої особи і не ставила можливість оформлення права землекористування в залежність від згоди, як і не застосовувала статтю 149 ЗК України.

Ухвала КГС ВС від 14.06.2023 у справі № 916/1719/22

Підстава передачі:

- **ВІДСТУП**

від висновку, викладеного у постанові від 19.04.2023 у справі № 916/1731/22, **щодо визначення обставин справи, як підстави для направлення справи на новий розгляд.**

Колегія суддів вважає, що у постанові від 19.04.2023 Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду ототожнив обставини справи та правові висновки, які робить суд на підставі таких обставин. Керуючись принципом *jura novit curia* ("суд знає закони") під час касаційного перегляду справи Верховний Суд має право самостійно здійснити правову кваліфікацію спірних правовідносин, за результатом чого використати свої повноваження, передбачені пунктом 3 статті 308 ГПК України з метою дотримання принципів стабільності, остаточності судових рішень і розумних строків судового провадження.

Додатково колегія суддів зазначила, що з відомостей, наявних в Єдиному державному реєстрі судових рішень, в провадженні Верховного Суду перебувають, зокрема, справи №№ 916/1730/22, 916/1714/22, 916/1728/22, 916/1715/22 з аналогічними предметами та підставами позовів. Наведене вище обґрунтування свідчить, що направлення всіх цих справ на новий розгляд суперечитиме стабільності, остаточності судових рішень як і дотриманню розумних строків судового провадження.

Ухвала КГС ВС від 22.03.2023 у справі № 906/1314/21

Підстава передачі:

- **ВІДСТУП**

від висновку щодо застосування положень розділу IX "Перехідні положення" Закону України "Про оренду землі", викладеного у постанові від 21.12.2021 у справі № 910/10351/20, про те, що поновлення спірного договору оренди землі має здійснюватися на умовах, визначених таким договором, за правилами, чинними на момент його укладення, а саме відповідно до положень статті 33 Закону України "Про оренду землі" (у редакції, чинній на час укладення спірного договору).

Колегія суддів вважає, що до правовідносин щодо укладення на новий строк (продовження) договору оренди, які виникли після 06.07.2020 застосуванню підлягає саме Закон України "Про оренду землі" в редакції Закону від 05.12.2019 № 340-IX. Натомість особливості, передбачені абзацом 4 розділу IX "Перехідні положення" Закону України про оренду землі, не стосуються випадків укладення договору оренди землі на новий строк в порядку реалізації переважного права орендаря.

Колегія суддів звернула увагу, що саме по собі використання законодавцем однакового визначення «поновлення договору оренди» в абзаці 4 розділу IX "Перехідні положення" Закону України про оренду землі, статті 126-1 Земельного кодексу України та частинах першій-шостій статті 33 Закону України "Про оренду землі" у попередній редакції не означає, що йдеться про однаковість передбаченої цими нормами процедури.



Верховний
Суд

Дякую за увагу!