



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

16 лютого 2024 року

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

# СПОСОБИ ЗАХИСТУ ПОРУШЕНОГО ПРАВА

*негаторний чи віндикаційний позови*

# 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 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 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.**



# Витребування орендованої земельної ділянки у тимчасове (строкове) володіння

# 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 29.11.2023 у справі № 513/879/19 (1)

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу за позовом Селянського (фермерського) господарства «Рассвет» (орендар, фермерське господарство) до ОСОБА\_1 (орендодавець) за участю третьої особи, яка не заявляє самостійні вимоги щодо предмета спору, на стороні позивача - Головного управління Держгеокадастру в Одеській області про *усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою* та за позовом орендодавця до орендаря за участю третьої особи *про визнання протиправним і скасування рішення про державну реєстрацію права оренди земельної ділянки*.

Велика Палата Верховного Суду зауважила, що на підставі приписів Закону України «Про оренду землі» *витребування орендарем орендованої земельної ділянки можливе лише за певних умов: (1) наявність в орендодавця первісного договору оренди землі з одним орендарем і нового договору оренди землі з іншим орендарем; (2) первісний орендар мав зареєстроване право оренди, однак таке право також зареєстрував новий орендар; (3) первісний орендар заявив вимогу про витребування у своє тимчасове (строкове) володіння орендованої земельної ділянки з тимчасового (строкового) володіння нового орендаря, а не власника земельної ділянки; (4) на момент задоволення цієї вимоги строк первісного договору оренди землі не сплив.*

## Постанова ВП ВС від 29.11.2023 у справі № 513/879/19 (2)

Вимога орендаря зобов'язати орендодавця не чинити орендареві перешкоди у користуванні земельною ділянкою має стосуватися перешкод, які існували та підтверджені дослідженими судами доказами. Відмова у позові про зобов'язання орендодавця не чинити орендареві перешкоди у користуванні земельною ділянкою через недоведеність їх наявності відповідними доказами не позбавляє орендаря права надалі просити про усунення перешкод за належного підтвердження їх наявності. Крім того, якщо орендар вважає, що йому завдані збитки внаслідок позбавлення можливості певний час у минулому користуватися земельною ділянкою, то ефективним способом захисту відповідного права орендаря може також бути стягнення відшкодування завданих орендодавцем збитків.

Належним способом захисту прав орендодавця, який вважає, що у орендаря відсутнє зареєстроване право оренди, є його вимога до особи, за якою зареєстроване право оренди, про визнання відсутнім права оренди. Судове рішення про задоволення такої вимоги є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про припинення права оренди такого орендаря.

# Поновлення договору оренди землі

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

16 січня 2020 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», яким 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.

# Постанова СП КГС ВС від 23.11.2023 у справі № 906/1314/21\* (1)

Судова палата для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності КГС ВС розглянула справу за позовом Фермерського господарства «Олгрис» до Андрушківської сільської ради *визнання протиправним та скасування рішення, визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди землі.*

Зміст поняття «поновлення договору оренди», про яке йдеться в абзаці четвертому розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі», базується саме на положеннях статті 126-1 ЗК України, що пов'язує можливість поновлення існуючого договору з наявністю у цьому договорі обов'язкової умови про його поновлення. У разі наявності такої умови договір поновлюється на такий самий строк і на таких саме умовах.

Натомість укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі), яке передбачене частиною першою статті 33 Закону України «Про оренду землі» у редакції, чинній до внесення змін Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», базується на встановленому законом переважному праві добросовісного орендаря та надає сторонам при застосуванні цієї процедури можливість змінювати істотні умови договору.

Тому поняття «поновлення договору оренди», про яке йдеться в абзаці четвертому розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі», та поняття «поновлення договору оренди», яке містилося у Законі України «Про оренду землі» у попередній редакції, є змістовно різними.

Відповідно до правовідносин щодо процедури укладення договору оренди землі на новий строк в порядку реалізації переважного права орендаря на укладення договору оренди на новий строк шляхом судового розгляду такої вимоги не є застосовними положення абзацу четвертого розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі». Натомість за загальним правилом дії законів у часі застосуванню підлягає стаття 33 Закону України «Про оренду землі» в редакції, чинній на момент звернення з такою вимогою, адже вказівки про інше положення законодавства не містять.

**\* Постанову прийнято з окремою думкою суддів**

## Постанова СП КГС ВС від 23.11.2023 у справі № 906/1314/21\* (2)

Якщо орган державної влади чи місцевого самоврядування знехтував обов'язком добросовісно провести переговори (наприклад, явно безпідставно відмовив в укладенні договору), слід виходити з того, що такий орган зловживає своїм правом, порушуючи цим законні права орендаря.

Судовий захист в таких випадках передбачено лише для особи, яка належним чином виконувала свої обов'язки за договором та добросовісно використовувала належні їй права, тому орендодавець не може посилатися на свій захист на обставини, які свідчать про ухилення ним від проведення переговорів, та на власну недобросовісну поведінку, протиставляючи її легітимним прагненням та належній поведінці орендаря; водночас і орендар, що належно діяв, не може бути позбавлений можливості реалізації свого права на продовження орендних відносин, передбаченого законом, в тому числі через судовий захист. Інакше передбачене частиною дев'ятою статті 33 Закону України «Про оренду землі» право орендаря оскаржити відмову, а також наявне зволікання в укладенні нового договору оренди землі матиме лише декларативний характер та не призведе до відновлення порушеного права.

**\* Постанову прийнято з окремою думкою суддів.**

# Строк звернення до суду з позовом про визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди землі

# 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.

Спосіб захисту  
у разі порушення переважного  
права орендаря укладенням  
оорендодавцем під час дії  
договору оренди землі договору з  
іншим орендарем

# 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.

# Розірвання договору оренди землі як негаторний позов



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

Велика Палата Верховного Суду розглянула касаційну скаргу ПАТ «Концерн Абек та Ко» на постанову Східного апеляційного господарського суду від 08 квітня 2021 року за позовом Харківської міської ради до ПАТ «Концерн Абек 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).

# Нормативна грошова оцінка земельної ділянки

# 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 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.

# Право членів фермерського господарства на приватизацію земельних ділянок господарства

# 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.

# Юрисдикція спорів про надання земельної ділянки для ведення 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.



Використання земельної ділянки не  
за цільовим призначенням як  
підстава для припинення права  
користування нею

# 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.

# Застосування статті 120 ЗК України та статті 377 ЦК України

# 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 СП КГС ВС від 23.11.2023 у справі № 916/3030/22\* (1)

Судова палата для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності КГС ВС розглянула справу за позовом Підприємства споживчої кооперації «Саратський ринок райспоживспілки» до Саратської селищної ради Білгород-Дністровського району Одеської області за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача - Фізичної особи-підприємця Владової Надії Олександрівни *про визнання протиправними та скасування рішень*.

СП КГС ВС відступила від висновку КГС ВС про те, що за наявності правових підстав для припинення права постійного користування земельною ділянкою та за відсутності на це згоди землекористувача, припинення права постійного користування земельною ділянкою здійснюється в судовому порядку, а стаття 149 ЗК України до спірних правовідносин не застосовується.

Використання алгоритму, за яким відсутність згоди постійного землекористувача виключає можливість оформлення власником нерухомості права на землю суперечить принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розміщені, оскільки у такому випадку уповноважений орган (власник земельної ділянки) буде позбавлений можливості оформити право на земельну ділянку новому власнику об'єкта нерухомості без відмови постійного землекористувача від земельної ділянки.

**\* Постанову прийнято з окремою думкою суддів**

## Постанова СП КГС ВС від 23.11.2023 у справі № 916/3030/22\* (2)

Положення частини 5 статті 116 та статті 120 ЗК України, статті 377 ЦК України (щодо переходу права на земельну ділянку, яка перебувала на праві постійного користування, у зв'язку з набуттям іншою особою права власності на нерухоме майно, розташоване на частині цієї земельної ділянки) необхідно застосовувати таким чином: **«У разі набуття права власності на нерухомість, яка розташована на частині земельної ділянки, наданій іншій особі на праві постійного користування, право на оформлення землекористування для обслуговування такої нерухомості виникає автоматично в силу принципу єдності долі нерухомості і земельної ділянки та не вимагає отримання згоди постійного землекористувача».**

СП КГС ВС уточнила висновок КГС ВС щодо необхідності одночасного оформлення земельних ділянок власника нерухомості та постійного землекористувача виключно шляхом виготовлення і затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки, *азначивши*, що оформлення власником нерухомості прав на землю шляхом виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не суперечить положенням земельного законодавства і таке оформлення не має відбуватись виключно шляхом поділу земельної ділянки.

**\* Постанову прийнято з окремою думкою суддів**

# Набуття права на земельну ділянку без дотримання конкурентних засад. Стаття 228 ЦК України

# 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.

# Формування земельної ділянки комунальної власності як передумова стягнення безпідставно збережених КОШТІВ

# 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.

Належні вимоги,  
які може заявити особа – власник  
земельної ділянки, на якій  
здійснено (здійснюється)  
самочинне будівництво

# Постанова ВП ВС від 15.11.2023 у справі № 916/1174/22

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу за позовом Южненської міської ради Одеського району Одеської області до Громадської організації «Безприбуткове товариство «Спортивно-риболовний клуб «Сичавський курінь», Березівської міської ради Одеської області *про припинення права власності на об'єкт нерухомого майна.*

ВП ВС відступила від правового висновку КЦС ВС щодо належного способу захисту прав власника земельної ділянки, на якій здійснено самочинне будівництво, *визначивши*, що за обставин, коли право власності на самочинно побудоване нерухоме майно зареєстровано за певною особою без дотримання визначеного статтею 376 ЦК України порядку, задоволення вимоги про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності на таке майно, або вимоги про скасування державної реєстрації прав, або вимоги про припинення права власності тощо у встановленому законом порядку не вирішить юридичну долю самочинно побудованого майна та не призведе до відновлення стану єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна.

*Належними вимогами, які може заявити особа – власник земельної ділянки, на якій здійснено (здійснюється) самочинне будівництво, для захисту прав користування та розпорядження такою земельною ділянкою, є вимога про знесення самочинно побудованого нерухомого майна або вимога про визнання права власності на самочинно побудоване майно.*



—  
Верховний  
Суд

Дякую за увагу!