



Верховний
Суд

Актуальна практика Верховного Суду з питань розгляду земельних спорів в умовах воєнного стану

Ірина Воробйова

суддя Великої Палати Верховного Суду

- ❖ Земельні відносини регулюються Конституцією України, Земельним кодексом України, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.
- ❖ Стаття 14 Конституції України. Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.
- ❖ Земельні відносини - це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею.
- ❖ Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади.
- ❖ Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).
- ❖ Завданням земельного законодавства є регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель.

Земельне законодавство базується на таких принципах:

- ✓ поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;
- ✓ забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави;
- ✓ невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом;
- ✓ забезпечення раціонального використання та охорони земель;
- ✓ забезпечення гарантій прав на землю;
- ✓ пріоритету вимог екологічної безпеки.

- ❖ Завданням цивільного судочинства є справедливий, неупереджений та своєчасний розгляд і вирішення цивільних справ з метою ефективного захисту порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів фізичних осіб, прав та інтересів юридичних осіб, інтересів держави (ст. 2 ЦПК)
- ❖ Кожен, чиї права та свободи, визнані в цій Конвенції, було порушено, має право на ефективний засіб правового захисту в національному органі, навіть якщо таке порушення було вчинене особами, які здійснювали свої офіційні повноваження (стаття 13 Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод)

Стаття 5 ЦПК України. Способи захисту, які застосовуються судом

- ❖ Здійснюючи правосуддя, суд захищає права, свободи та інтереси фізичних осіб, права та інтереси юридичних осіб, державні та суспільні інтереси у спосіб, визначений законом або договором.
- ❖ У випадку, якщо закон або договір не визначають ефективного способу захисту порушеного, невизнаного або оспореного права, свободи чи інтересу особи, яка звернулася до суду, суд відповідно до викладеної в позові вимоги такої особи може визначити у своєму рішенні такий спосіб захисту, який не суперечить закону

Стаття 16 ЦК України. Захист цивільних прав та інтересів судом

- ❖ Кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу.

Способами захисту цивільних прав та інтересів можуть бути:

- визнання права;
- визнання правочину недійсним;
- припинення дії, яка порушує право;
- відновлення становища, яке існувало до порушення;
- примусове виконання обов'язку в натурі;
- зміна правовідношення;
- припинення правовідношення;
- відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди;
- відшкодування моральної (немайнової) шкоди;
- визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб.

❖ Щодо ефективного способу захисту у разі використання власником земельної ділянки не за цільовим призначенням

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 14 грудня 2022 року у справі № 477/2330/18 (провадження 14-31цс22)

❖ *Щодо витребування земельних ділянок з володіння*

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 встановити, чи є легітимна 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 4 липня 2023 року у справі № 373/626/17 (провадження 14-201цс21)

❖ *Щодо віндикаційного позову про витребування земель лісового фонду*

Прокурор в інтересах держави в особі Кабінету Міністрів України та Державного підприємства «Бориспільське лісове господарство» пред`явив позовні вимоги про визнання недійсними рішень органу місцевого самоврядування, державних актів на право власності на земельні ділянки, свідоцтв про право власності на земельні ділянки, рішень про державну реєстрацію права власності на ці об`єкти нерухомого майна, договорів іпотеки та ставив питання про витребування земельних ділянок із чужого незаконного володіння (від останніх набувачів).

У постанові ВП ВС від 23 листопада 2021 року у справі № 359/3373/16 (провадження № 14-2цс21) зазначено, що під час розгляду справи за позовною вимогою про застосування належного способу захисту (зокрема у спорі за віндикаційним позовом) відмова в позові з тих мотивів, що державний акт, рішення про державну реєстрацію, відомості чи запис про державну реєстрацію права на майно не визнані недійсними, або що вони не оскаржені, відповідні позовні вимоги не пред`явлені, не допускається.

❖ *Відсутність волі власника землі лісогосподарського призначення на її відчуження
(Постанова ВП ВС від 14 листопада 2018 року у справі № 183/1617/16 (провадження 14-208цс18))*

Прокурор звернувся з позовом в інтересах держави в особі Дніпропетровської ОДА до Піщанської сільської ради Новомосковського району Дніпропетровської області, про визнання неправомірним і скасування рішення, визнання недійсним державного акта та витребування земельної ділянки.

Мотивував позов тим, що земельна ділянка належить до земель державного лісового фонду, які знаходяться у постійному користуванні ДП «Новомосковське лісове господарство».

Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що рішення Піщанської сільської ради про вилучення із земель лісового фонду та введення у межі села Піщанки земельної ділянки є незаконним як таке, що прийняте за відсутності волевиявлення власника - держави. Тому це рішення не створює правових наслідків незалежно від того, чи було воно скасоване судовим рішенням в іншій справі.

Відсутність спрямованого на відчуження земельної ділянки рішення уповноваженого органу державної влади - Дніпропетровської ОДА - означає, що держава як власник волю на відчуження цієї ділянки не виявляла.

Власник з дотриманням вимог статей 387 і 388 ЦК України може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння останнього набувача. Для такого витребування оспорювання наступних рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, не є ефективним способом захисту права власника.

❖ Витребування чи повернення земельної ділянки водного фонду?
справа за позовом прокурора в інтересах держави в особі ГУ Держгеокадастру та РДА до ТОВ, фізичної особи про визнання недійсним протоколу земельних торгів, договорів купівлі-продажу та повернення земельної ділянки

Позиція Великої Палати ВС:

- **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 ст. 59 цього Кодексу;
- **зайняття земельної ділянки водного фонду з порушенням ст. 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 від 28 листопада 2018 року у справі №504/2864/13-ц (провадження №14-452цс18))

❖ *Щодо способу захисту прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення.
Постанова Великої Палати Верховного Суду від 21 серпня 2019 року у справі № 911/3681/17
(провадження № 12-97гс19) 1 частина*

У цій справі прокурором оспорювалось рішення органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки фізичній особі (яка у справі була третьою особою) для ведення особистого селянського господарства та ставилось питання про витребування цієї земельної ділянки у ТОВ, яке придбало її у первісного набувача за договором купівлі-продажу.

У пункті 38 постанови ВП ВС звернуто увагу на те, що власник з дотриманням вимог статті 388 ЦК України може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння останнього набувача. Для такого витребування оспорювання рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, ланцюгу договорів, інших правочинів щодо спірного майна і документів, що посвідчують відповідне право, не є ефективним способом захисту права власника.

При цьому у пункті 34 цієї постанови Велика Палата Верховного Суду зазначила, що рішення суб`єкта владних повноважень у сфері земельних відносин може оспорюватися з точки зору його законності, а вимога про визнання рішення незаконним – розглядатися в порядку цивільного або господарського судочинства, якщо за результатами реалізації рішення у фізичної чи юридичної особи виникло право цивільне й спірні правовідносини, на яких ґрунтується позов, мають приватноправовий характер.

У такому випадку вимогу про визнання рішення незаконним можна розглядати як спосіб захисту порушеного цивільного права за статтею 16 ЦК України та пред`являти до суду для розгляду в порядку цивільного або господарського судочинства, якщо фактично підґрунтям і метою пред`явлення такої позовної вимоги є оспорювання цивільного права особи.

❖ *Щодо земельної ділянки сільськогосподарського призначення.*

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 21 серпня 2019 року у справі № 911/3681/17 (провадження № 12-97гс19) 2 частина.

Вимога про скасування рішення суб'єкта владних повноважень у сфері земельних відносин, ухваленого на користь фізичної особи, в якій з цього рішення виникли відповідні права та обов'язки, безпосередньо стосується прав та обов'язків цієї особи, тому відповідний спір має розглядатися судом за правилами Цивільного процесуального кодексу України. Наведене відповідає висновкам, викладеним раніше Великою Палатою Верховного Суду в постановках від 04 липня 2018 року у справі №361/3009/16-ц, 07 листопада 2018 року у справі № 488/6211/14-ц, від 07 листопада 2018 року у справі № 488/5027/14-ц, від 30 січня 2019 року у справі № 485/1472/17, від 15 травня 2019 року у справі № 522/7636/14-ц, від 15 травня 2019 року у справі №469/1346/18, від 26 червня 2019 року у справі № 911/2258/18, відступати від яких немає правових підстав.

Водночас, з метою забезпечення єдності судової практики Велика Палата Верховного Суду відступила від своїх висновків, висловлених у постановках від 12 лютого 2019 року у справі № 911/414/18 та від 12 червня 2019 року у справі № 911/848/18, згідно з якими визнання недійсним рішення суб'єкта владних повноважень про надання земельної ділянки у власність фізичній особі, безпосередньо не впливає на права і обов'язки такої фізичної особи, якщо вона не є власником земельної ділянки на момент пред'явлення позову і якщо жодні позовні вимоги до такої фізичної особи позивачем не заявлені. Відступ є необхідним через те, що зазначені висновки суперечать висновкам, переліченим у пункті 36 цієї постанови.

❖ *Щодо земельної ділянки природно-заповідного фонду / ефективний спосіб захисту*

Зайняття фізичними та юридичними особами земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, не пов'язане із 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

Постанова ВП ВС від 20 червня 2023 року у справі № 554/10517/16-ц (провадження 14-76цс22)

❖ Витребування чи повернення земельної ділянки природно-заповідного фонду? (I)
справа за позовом прокурора в інтересах держави до виконавчого комітету ради, фізичних осіб 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

Позиція Великої Палати ВС:

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

- ❖ Витребування чи повернення земельної ділянки природно-заповідного фонду? (II)
- **зайняття земельної ділянки природно-заповідного фонду з порушенням законодавства** потрібно розглядати як порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади, **що не пов'язане з позбавленням власника володіння** відповідною земельною ділянкою, навіть якщо інша особа зареєструвала її право приватної власності на цю ділянку;
- за таких умов, **ефективним способом судового захисту** щодо повернення земельної ділянки природно-заповідного фонду власнику **є негаторний, а не віндикаційний позов**

(постанова від 20 червня 2023 року у справі №554/10517/16-ц (провадження №14-76цс22))

❖ Щодо ефективного способу захисту земельних ділянок, на яких розташовані пам'ятки археології

Оскарження рішення (наказу) уповноваженого органу про передачу з державної власності у комунальну власність земельних ділянок, на яких розташовані пам'ятки археології, за іншим цільовим призначенням (землі сільськогосподарського призначення для ведення фермерського господарства) є ефективним способом захисту порушеного права та інтересів держави, якщо подальше відчуження земельної ділянки не відбулося, оскільки усуває стан юридичної невизначеності щодо цільового призначення земельної ділянки та особи її власника.

Скасування рішення уповноваженого органу, яке продовжує діяти як підстава виникнення та існування права комунальної власності і внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, саме лише приведе до усунення порушення прав держави на особливо цінні об'єкти археологічної спадщини.

Велика Палата Верховного Суду застосувала раніше сформульовані нею у справах № 923/466/17 та № 469/1044/17 правові висновки щодо відповідності задоволення вимоги про визнання незаконним і скасування рішення органу державної влади критеріям ефективності та належності способу захисту порушеного права, оскільки застосування цього способу приведе до дієвого відновлення порушеного права держави на земельну ділянку, на якій розташовані пам'ятки археології.

Постанова ВП ВС від 12 березня 2024 року у справі № 927/1206/21(провадження 12-31гс23)

❖ *Щодо поєднання негаторного та віндикаційного позову*

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 18 січня 2023 року у справі № 488/2807/17 (провадження14-91цс20)

❖ Щодо належного способу захисту прав власника земельної ділянки, на якій здійснено самочинне будівництво

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.

Постанова ВП ВС від 15 листопада 2023 року у справі № 916/1174/22 (провадження 12-39гс23)

❖ Щодо представництва прокурором

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 28 вересня 2022 року у справі № 483/448/20 (14-206цс21)

❖ Щодо права звернення до суду органів Держгеокадастру

ВП ВС уточнила власний правовий висновок щодо права органів Держгеокадастру на звернення до суду, визначивши, що органи Держгеокадастру можуть звертатися до суду, якщо це необхідно для здійснення їхніх повноважень з нагляду (контролю) за дотриманням земельного законодавства, використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності в тих випадках, коли це прямо визначено у відповідних нормативно-правових актах (зокрема, з позовами щодо відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, повернення самовільно зайнятих чи тимчасово зайнятих земельних ділянок, строк користування якими закінчився).

Органи Держгеокадастру не мають повноважень звертатися з позовом до суду про визнання незаконним та скасування рішення органу місцевого самоврядування щодо зміни цільового призначення земельної ділянки, міська рада є відповідачем, а тому статусом позивача має наділятися прокурор.

Постанова ВП ВС від 11 червня 2024 року у справі № 925/1133/18 (провадження12-60гс23)

❖ Щодо належного способу захисту прав орендодавця землі

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.

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.

Постанова ВП ВС від 29 листопада 2023 року у справі № 513/879/19 (провадження 14-49цс22)

❖ Юрисдиція спору щодо користування землями фермерського господарства

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 5 жовтня 2022 року у справі № 922/1830/19 (провадження 12-91гс20)

❖ Дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки справа за позовом фізичної особи до ГУ Держгеокадастру про визнання незаконним розпорядження та скасування наказу про надання дозволу на розробку проекту землеустрою

Позиція Великої Палати ВС:

- рішення про надання дозволу на розробку проекту землеустрою є стадією процесу отримання права власності чи користування на земельну ділянку. Отримання такого дозволу не гарантує особі чи невизначеному колу осіб набуття такого права, оскільки сам по собі дозвіл не являється правовстановлюючим актом;
- правовідносини, пов'язані з прийняттям та реалізацією такого рішення не підпадають під визначення приватноправових, оскільки не породжують особистих майнових прав та зобов'язань осіб

(постанова від 17 жовтня 2018 року у справі № 380/624/16-ц (провадження № 14-301цс18)

❖ Правомірність набуття права оренди земельної ділянки за рішенням державного органу справа за позовом фізичної особи до ГУ Держгеокадастру про визнання неправомірним наказу

Позиція Великої Палати ВС:

➤ спір стосується приватноправових відносин, адже існує речове право на земельну ділянку, і вирішення питання правомірності набуття особою такого права, як і питання щодо порушення прав позивача внаслідок неправомірного використання земельної ділянки, має здійснюватися в порядку цивільного чи господарського судочинства залежно від суб'єктного складу сторін спору

(постанова від 15 травня 2018 року у справі № 809/739/17 (провадження № 11-252апп18))

❖ Скасування рішення, запису щодо державної реєстрації права оренди земельної ділянки
справа за позовом фермерського господарства до РДА про скасування рішень та зобов'язання вчинити певні дії
Позиція Великої Палати ВС:

➤ спір за позовом фермерського господарства про скасування рішення, запису щодо державної реєстрації права оренди земельної ділянки має розглядатися як спір, що пов'язаний з порушенням цивільних прав позивача на земельну ділянку іншою особою, за якою зареєстровано аналогічне право щодо тієї ж земельної ділянки, та залежно від суб'єктного складу має бути вирішений за правилами цивільного або господарського судочинства

(постанова від 13 березня 2019 року у справі №814/1971/17 (провадження № 11-1194апп18))

❖ «Подвійна» оренда земельної ділянки
справа за позовом товариства до фізичної особи, державного реєстратора та фермерського господарства про визнання недійсним договору та скасування рішення про державну реєстрацію прав

Позиція Великої Палати ВС:

➤ спір за позовом товариства (орендаря за первинним договором оренди) до фізичної особи (орендодавця), державного реєстратора та фермерського господарства (орендаря за наступним договором оренди тієї ж ділянки) про визнання недійсним договору оренди та скасування рішення про держреєстрацію права оренди є приватноправовим і розглядається за правилами цивільного

судочинства

(постанова від 15 січня 2020 року у справі № 587/2326/16-ц (провадження № 14-442цс19))

❖ Оскарження рішення про встановлення річного розміру орендної плати за земельні ділянки справа за позовом фермерського господарства до ГУ Держгеокадастру про визнання протиправним та скасування наказу

Позиція Великої Палати ВС:

- реалізуючи відповідні повноваження, державні органи або органи місцевого самоврядування вступають з юридичними та фізичними особами у цивільні та господарські правовідносини. У таких відносинах держава або територіальні громади є рівними учасниками земельних відносин з іншими юридичними та фізичними особами;
- індивідуальні акти вказаних органів, якими реалізуються волевиявлення держави або територіальної громади як учасника цивільно-правових відносин і з яких виникають, змінюються, припиняються цивільні права й обов'язки, не належать до правових актів управління, а спори щодо їх оскарження мають приватноправовий характер

(постанова від 15 травня 2019 року у справі №807/9/18 (провадження № 11-144ап19))

❖ Учасник спору: громадянин чи фермерське господарство? (I)
справа за позовом прокурора в інтересах держави до ГУ Держгеокадастру та фізичної особи (засновник ФГ) про визнання незаконними та скасування наказів, визнання недійсним договору оренди та повернення земельної ділянки

Позиція Великої Палати ВС:

➤ за змістом статей 1, 5, 7, 8 і 12 Закону України «Про фермерське господарство» після укладення договору оренди земельної ділянки для ведення фермерського господарства та проведення державної реєстрації такого господарства обов'язки орендаря цієї земельної ділянки виконує фермерське господарство, а не громадянин, якому вона надавалась. **Отже, з моменту, коли фізична особа створила фермерське господарство, у правовідносинах користування земельною ділянкою відбулася фактична заміна орендаря, й обов'язки землекористувача земельної ділянки перейшли до фермерського господарства з дня його державної реєстрації.** Звідси спір стосується земельної ділянки, наданої в оренду фермерському господарству, а не фізичній особі. Оскільки фермерські господарства є юридичними особами, на їхні земельні спори з прокурором, який діє в інтересах держави, щодо користування земельними ділянками, наданими із земель державної або комунальної власності, поширюється юрисдикція господарських судів

(постанова від 16 січня 2019 року у справі №483/1863/17 (провадження №14-515цс18))

❖ Учасник спору: громадянин чи фермерське господарство? (II)
справа за позовом прокурора в інтересах держави до ГУ Держземагентства, РДА про визнання недійсними та скасування розпорядження, наказів, визнання недійсними договорів оренди землі, скасування рішення про державну реєстрацію права оренди земельних ділянок та їх повернення

Позиція Великої Палати ВС:

➤ якщо на час відкриття провадження у справі щодо спору про користування земельними ділянками, наданими із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, фермерське господарство не зареєстровано, то стороною таких спорів є громадянин, якому надавалась земельна ділянка, а спір підлягає розгляду в порядку цивільного судочинства.

(постанова від 21 листопада 2018 року у справі № 272/1652/14-ц провадження №14-282цс18)

❖ Збільшення площі земель фермерського господарства
справа за позовом прокурора в інтересах держави до РДА про визнання незаконними та скасування розпоряджень,
визнання договору оренди земельної ділянки недійсним і повернення земельної ділянки

Позиція Великої Палати ВС:

➤ спори, пов'язані з наданням без проведення земельних торгів в оренду земельної ділянки із земель державної або комунальної власності існуючому фермерському господарству (шляхом надання в оренду земельної ділянки для ведення фермерського господарства його засновнику та подальшого передання цієї ділянки у користування фермерського господарства) треба розглядати за правилами господарського судочинства

(постанова 20 червня 2018 року у справі № 317/2520/15-ц (провадження № 14-157цс18))

❖ Виділення другої та кожної наступної земельної ділянки для ведення фермерського господарства справа за позовом прокурора до ГУ Держгеокадастру, фізичної особи про визнання незаконними та скасування наказів, визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок та їх повернення

Позиція Великої Палати ВС:

- аналізуючи відносини щодо створення фермерського господарства і набуття ним права власності (користування) землею, можна зробити висновок, що **de jure отримує землю фізична особа – засновник фермерського господарства, однак de facto він діє в інтересах створюваного ним фермерського господарства;**
- у спорах щодо земельних відносин при розмежуванні юрисдикції між цивільними і господарськими судами **на першому місці – зміст правовідносин і вже другорядне значення надається суб'єктному складу (фізична чи юридична особа);**
- 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**
(постанова від 5 жовтня 2022 року у справі № 922/1830/19 (провадження №12-91гс20))

❖ Земельні спори щодо прав та обов'язків фізичних осіб
справа за позовом акціонерного товариства до ГУ Держгеокадастру про визнання незаконними та скасування наказів і скасування записів в Поземельній книзі

Позиція Великої Палати ВС:

➤ справи у спорах, що виникають із земельних відносин, у яких беруть участь суб'єкти господарської діяльності, проте предмет спору в яких безпосередньо стосується прав і обов'язків фізичних осіб, підлягають розгляду за правилами цивільного судочинства

(постанова від 15 травня 2018 року у справі № 911/4144/16 (провадження № 12-71гс18))

❖ Використання земельних ділянок фізичними особами-підприємцями
справа за позовом прокурора в інтересах держави до міської ради, ФОП про визнання недійсним рішення ради та договору купівлі-продажу земельної ділянки

Позиція Великої Палати ВС:

➤ наявність у фізичної особи статусу підприємця не свідчить про те, що з моменту її державної реєстрації як фізичної особи-підприємця вона виступає в такій якості у всіх правовідносинах, зокрема і щодо набуття в оренду чи у власність земельної ділянки. Звідси спір підлягає розгляду у порядку цивільного судочинства

(постанова від 13 березня 2018 року у справі № 306/2004/15-ц (провадження № 14-39 цс 18))

❖ *Щодо права члена фермерського господарства на приватизацію земельної ділянки*

Член фермерського господарства, який отримав земельну ділянку у 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 у передбаченому законом розмірі, проте в загальному порядку, зокрема із земель, які не перебувають у власності чи користуванні фермерського господарства

Постанова ВП ВС від 20 червня 2023 року у справі № 633/408/18 (провадження 14-86цс22)

❖ Щодо моменту набрання чинності договору оренди земельної ділянки

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 у володіння 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 18 квітня 2023 року у справі № 357/8277/19 (провадження14-65цс22)

❖ Щодо способу захисту орендодавця в разі зміни розміру орендної плати

ВП ВС конкретизувала власний правовий висновок щодо внесення змін до договору оренди в разі зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки, визначивши, що з моменту початку застосування зміненої нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної або комунальної власності автоматично змінюються і права та обов'язки сторін договору оренди в частині розміру орендної плати, визначеної у відсотковому співвідношенні до нормативної грошової оцінки. У таких правовідносинах відсутній обов'язок сторін вносити зміни до договору оренди шляхом укладення додаткової угоди, оскільки обов'язок сплачувати орендну плату відповідно до зміненої нормативної грошової оцінки земельної ділянки виникає в орендаря з моменту початку застосування такої нормативної грошової оцінки.

Належним способом захисту орендодавця в разі зміни розміру орендної плати у зв'язку зі зміною нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної чи комунальної власності є позовна вимога про стягнення орендної плати, не сплаченої орендарем. Несплачена орендна плата підлягає стягненню за весь період прострочення з моменту початку застосування рішення ради щодо зміни розміру нормативної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності.

Постанова ВП ВС від 5 червня 2024 року у справі № 914/2848/22 (провадження 12-66гс23)

❖ Щодо грошової оцінки як умови в договорі оренди

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 у 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 5 липня 2023 року у справі № 912/2797/21 (провадження 12-32гс22)

❖ *Передача орендарем права оренди частини земельної ділянки реорганізованій внаслідок виділу з нього юридичній особі за розподільчим балансом*

ВП ВС відступила від правового висновку ОП КГС ВС та КЦС ВС щодо правової природи виділу, визначивши, що виділ є видом реорганізації, який не має наслідком припинення юридичної особи, яка реорганізується, оскільки остання залишається суб'єктом права, однак зі зменшеним обсягом майна, прав та/або обов'язків.

Передача орендарем за договором оренди земельної ділянки державної та комунальної власності права оренди такої земельної ділянки реорганізованій внаслідок виділу з нього юридичній особі за розподільчим балансом є відчуженням цього права, що суперечить забороні, передбаченій частиною першою статті 8-1 Закону України «Про оренду землі», а тому є підставою для дострокового розірвання договору оренди земельної ділянки.

В такому випадку власник може заявити негаторний позов, тобто просити суд усунути перешкоди в користуванні та розпорядженні відповідним об'єктом, зокрема шляхом повернення останнього (стаття 391 ЦК України, частина друга статті 152 ЗК України).

Постанова ВП ВС від 15 листопада 2023 року у справі № 918/119/21 (провадження 12-20гс23)

- ❖ Щодо строку, протягом якого орендар може звернутися з позовом про визнання укладеною додаткової угоди про поновлення 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 випадку 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.

- ❖ Щодо поширення позовної давності на вимогу про визнання укладеної додаткової угоди про поновлення договору оренди землі

Вимога про визнання укладеною додаткової угоди про поновлення договору оренди землі не належить до визначеного статтею 268 Цивільного кодексу 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 5 липня 2023 року у справі № 904/8884/21 (провадження 12-39гс22)

❖ Земельні правовідносини під час воєнного стану

Указом Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні» введено в Україні воєнний стан, який з урахуванням наступних указів Президента України продовжує діяти.

Під час дії воєнного стану земельні відносини регулюють пункти 27 та 28 Перехідних положень Земельного кодексу України, змінені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12 травня 2022 року № 2247-IX.

У земельних правовідносинах, які виникли (виникають) під час воєнного стану, крім запровадженого регулювання цих правовідносин пунктами 27 та 28 Розділу X Перехідних положень ЗК України слід також враховувати, що *Законом України № 2952-IX від 24 лютого 2023 року «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту державного кордону України» зазначений розділ доповнено пунктом 27-1, яким встановлено, що у період дії воєнного стану в Україні або окремих її місцевостях та протягом одного року з дня його припинення чи скасування регулювання земельних відносин для цілей забезпечення національної безпеки і оборони України здійснюється з урахуванням таких особливостей:*

- 1) вилучення, встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок державної та комунальної власності для потреб облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій здійснюються без дотримання вимог абзаців четвертого та п'ятого частини сьомої статті 20, частини другої статті 149 цього Кодексу;
- 2) припинення права постійного користування земельними ділянками природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного призначення для потреб облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій здійснюється без дотримання вимог частини другої статті 150 цього Кодексу;
- 3) у разі вилучення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників на земельних ділянках шириною 30-50 метрів уздовж лінії державного кордону України для потреб облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій відшкодування збитків не здійснюється.

- ❖ Щодо надання дозволу на розробку проекту землеустрою на відведення земельної ділянки у власність (щодо безоплатної передачі земель державної/комунальної власності у приватну власність) (1 частина)

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24 березня 2022 року № 2145-IX (далі – Закон № 2145-IX) внесено зміни, серед іншого, до ЗК України. Так, Розділ X «Перехідні положення» ЗК України доповнено пунктами 27 і 28.

У підпункті 5 пункту 27 Розділу X «Перехідних положень» ЗК України зазначено, що безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації забороняється. Вказані зміни до ЗК України набрали чинності 07 квітня 2022 року.

З огляду на зміни, які внесені до ЗК України Законом № 2145-IX, із 07 квітня 2022 року до припинення (скасування) воєнного стану в Україні органам виконавчої влади або органам місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, забороняється безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації.

❖ Щодо надання дозволу на розробку проекту землеустрою на відведення земельної ділянки у власність (щодо безоплатної передачі земель державної/комунальної власності у приватну власність) (2 частина)

Верховний Суд погодився з висновками суду апеляційної інстанції про відмову у задоволенні позову та виходив з того, що приймаючи спірне рішення від 13 липня 2022 року «Про відмову у наданні дозволу на складення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність» орган місцевого самоврядування діяв у відповідності до положень підпункту 5 пункту 27 розділу «Перехідні положення» ЗК України, оскільки інших альтернативних дій відповідач не вправі був вчиняти. При цьому позивач після закінчення воєнного стану в Україні не позбавлений можливості отримати у встановленому порядку відповідні дозволи на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність.

Верховний Суд зауважив, що положення підпункту 5 пункту 27 розділу «Перехідні положення» ЗК України містять заборону на безоплатну передачу земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації, водночас вказані обмеження не стосуються порядку передачі таких земель у користування.

Чинне законодавство, яке регулює відносини у період воєнного стану не містить винятків у застосуванні положень підпункту 5 пункту 27 Розділу X «Перехідних положень» ЗК України, а також не містить застережень, що розгляд поданих клопотань про надання дозволу на складення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність переноситься на період після припинення воєнного стану, не зупиняє перебіг строків, встановлених для розгляду даного питання та не звільняє від виконання рішення суду, яке набрало законної сили.

Постанова Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду від 03 серпня 2023 року у справі №300/3771/22 (провадження № К/990/16617/23)

У постанові від 06 грудня 2023 року у справі № 753/173/22 (провадження № 61-10142св23) про визнання права власності на земельну ділянку, Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду звернув увагу на те, що відповідно до підпункту 5 пункту 27 Перехідних положень ЗК України під час дії воєнного стану земельні відносини регулюються з урахуванням таких особливостей:

- безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації забороняється. Положення цього підпункту не поширюються на безоплатну передачу земельних ділянок у приватну власність власникам розташованих на таких земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), а також на безоплатну передачу у приватну власність громадянам України земельних ділянок, переданих у користування до набрання чинності цим Кодексом. *{Підпункт 5 пункту 27 розділу X із змінами, внесеними згідно із Законом № 2698-IX від 19.10.2022}*

Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 06 грудня 2023 року у справі № 753/173/22 (провадження № 61-10142св23)

❖ Щодо поновлення строку користування земельною ділянкою за договором оренди, який закінчився після введення воєнного стану (частина 1)

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24 березня 2022 року, що набрав чинності 07 квітня 2022 року розділ X «Перехідні положення» Земельного кодексу України були доповнені пунктом 27, згідно якого під час дії воєнного стану земельні відносини регулюються з урахуванням таких особливостей, а саме – 1) **вважаються поновленими на один рік** без волевиявлення сторін відповідних договорів і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, **строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану**, щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, в тому числі приватної власності.

Законодавець на рівні пункту 27 «Перехідні положення» ЗК України передбачив спеціальний випадок поновлення договору оренди невитребуваних, нерозподілених земельних ділянок, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану.

Законодавець пов'язує наявність специфіки в регулюванні окремих конструкцій із наявністю правового режиму воєнного стану. Пункт 27 «Перехідні положення» ЗК України має зворотню дію в часі та повинен застосовуватися із 24 лютого 2022 року.

Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 23 листопада 2023 року у справі № 685/547/23 (провадження № 61-13246св23)

(Частина 2)

Верховний Суд виходив з того, що суди попередніх інстанцій не врахували, що строк користування земельною ділянкою за договором оренди, з урахуванням додаткової угоди, закінчився 31 березня 2022 року, тобто, після введення воєнного стану. Не звернули уваги на те, що 31 березня 2022 року строк користування земельною ділянкою був поновлений на один рік і його закінчення припадає на 31 березня 2023 року.

У справі № 563/376/22 за позовом фізичної особи до товариства з обмеженою відповідальністю про витребування земельної ділянки з чужого незаконного володіння з підстав непідписання власником додаткової угоди, а також закінчення строку дії договору оренди землі (13 червня 2022 року) та неповернення земельної ділянки власнику, Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду у постанові від 29 березня 2023 року (провадження № 61-47св23) скасував рішення судів попередніх інстанцій про задоволення позову та відмовив у задоволенні позовних вимог.

У своїх висновках Верховний Суд керувався тим, що до спірних правовідносин підлягає застосуванню закон, чинний на момент закінчення строку дії договору оренди, тобто станом на 13 червня 2022 року. У цей період діяв пункт 27 розділу X «Перехідні положення» ЗК України у редакції Закону України від 24 березня 2022 року № 2145-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану», який прямо визначав юридичний факт, з яким закон пов'язує поновлення дії договорів оренди саме без волевиявлення сторін.

Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 29 березня 2023 року у справі № 563/376/22 (провадження № 61-47св23)

❖ (Частина 3)

Законом України від 09 жовтня 2022 року № 2698-ІХ, який набрав чинності 19 листопада 2022 року, абзац перший підпункту 1 пункту 27 після слів «воєнного стану» доповнено словами «до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» (тобто цим Законом).

Верховний Суд дійшов висновку про те, що з дня набрання чинності Законом України № 2698-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель», тобто з 19 листопада 2022 року, автоматична пролонгація договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, укладених з фізичними особами, скасована.

Оскільки строк дії договору оренди закінчувався 13 червня 2022 року, Верховний Суд, у справі, яку переглядав, дійшов висновку, що відповідно до пункту 27 розділу Х «Перехідні положення» ЗК України, цей договір вважається поновленими на один рік без волевиявлення сторін, тобто до 13 червня 2023 року.

Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 29 березня 2023 року у справі № 563/376/22 (провадження № 61-47св23)

❖ Щодо розірвання договору оренди землі та повернення земельної ділянки (1 частина)

У справі 922/1626/23 за позовом керівника Шевченківської окружної прокуратури міста Харкова в інтересах держави в особі Харківської міської ради до Приватного підприємства «Геюр+» про розірвання договору оренди землі та повернення земельної ділянки, Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду прийняв постанову від 17 квітня 2024 року, якою залишив без змін рішення судів попередніх інстанцій про відмову у задоволенні позову.

У цій справі підставою позовних вимог було порушення відповідачем умов договору оренди землі, які полягають у порушенні строків та умов будівництва, систематичної та не в повному обсязі сплати підприємством орендної плати за землю; істотність для Харківської міської ради як орендодавця допущених ПП «Геюр+» вищеназваних порушень.

У своїх висновках Верховний Суд керувався тим, що у постанові Великої Палати Верховного Суду від 27 листопада 2018 року у справі № 912/1385/17 (у спорі про розірвання договору оренди землі) викладено висновок щодо необхідності визначення підстави істотності допущеного порушення договору оренди землі через оціночну категорію – значну міру позбавлення того, на що особа розраховувала при укладенні договору.

До відносин, пов'язаних з орендою землі, застосовуються також положення ЦК України і при вирішенні питання щодо розірвання договору оренди землі застосуванню також підлягають положення частини другої статті 651 ЦК України. Застосування такого правового наслідку, як розірвання договору судом саме з підстави істотності допущеного порушення договору, визначеної через іншу оціночну категорію – значну міру позбавлення того, на що особа розраховувала при укладенні договору, – відповідає загальним засадам цивільного законодавства, до яких за пунктом 6 частини 1 статті 3 ЦК України належать, зокрема, справедливість, добросовісність і розумність.

❖ Щодо розірвання договору оренди землі та повернення земельної ділянки (2 частина)

У цій справі підлягало встановленню: чи є вказані прокурором порушення відповідачем умов договору настільки істотними за обставин даної справи, що можуть бути підставою для розірвання договору в примусовому порядку; чи може бути в даному випадку виправданим втручання з боку держави (в інтересах якої діє прокурор) в сферу приватних інтересів та чи дотримано ним справедливого балансу між інтересами суспільства і вимогами захисту приватних інтересів окремих осіб.

Щодо доводів касаційної скарги прокурора про наявність у відповідача податкового боргу з орендної плати, Верховний Суд зазначив, що відповідно до наказу Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України від 22 грудня 2022 року № 309 «Про затвердження Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією» територія Харківської міської територіальної громади віднесена до розділу I наказу – території, на яких ведуться (велися) бойові дії.

(3 частина)

Законом України від 15 березня 2022 року № 2120-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану» внесені зміни до Податкового кодексу України, зокрема, доповнено новим підпунктом 69.14 пункту 69 підрозд. 10 розділу XX «Перехідні положення» Податкового кодексу України, за яким, тимчасово на період з березня 2022 року по 31 грудня року, наступного за роком, в якому припинено або скасовано воєнний стан, введений Указом Президента України від 24 лютого 2022 року № 64/2022 «Про введення воєнного стану в Україні», не нараховується та не сплачується плата за землю (земельний податок та орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності) за земельні ділянки (земельні частки (паї), що розташовані на територіях, на яких ведуться (велися) бойові дії або на територіях, тимчасово окупованих збройними формуваннями російської федерації, та перебувають у власності або користуванні, у тому числі на умовах оренди, фізичних або юридичних осіб, а також земельних ділянок (земельних часток (паїв)), які визначені обласними військовими адміністраціями як засмічені вибухонебезпечними предметами та/або на яких наявні фортифікаційні споруди.

Рішенням Харківської міської ради Харківської області від 14 липня 2023 року № 403/23 «Про деякі питання плати за землю в місті Харкові на період дії воєнного стану» встановлено, що за період з 01 січня 2022 року по 31 грудня 2022 року ставка земельного податку за земельні ділянки, що перебувають у власності або користуванні фізичних осіб, та за період з 01 березня 2022 року по 31 грудня 2022 року в частині земельних ділянок, що перебувають у власності або користуванні юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців, дорівнює 0 відсотків від їх нормативної грошової оцінки; в період з 01 березня 2022 року по 31 грудня 2022 року земельні ділянки комунальної власності, надані в користування на умовах оренди юридичним особам та фізичним особам-підприємцям, не є об'єктами оподаткування.

(4 частина)

У справі, яка переглядалася було встановлено, що орендна плата сплачувалася відповідачем включно до 01 серпня 2022 року, тобто навіть під час бойових дій на території Харківської міської територіальної громади та під час дії рішення Харківської міської ради Харківської області від 14 липня 2023 року № 403/23, а на стадії підготовчого провадження у справі заборгованість у розмірі була повністю погашена.

Незважаючи на неповне виконання відповідачем умов договору оренди в частині забудови, орендна плата продовжує сплачуватись навіть під час бойових дій у місті Харкові, а тому розірвання договору оренди землі не буде сприяти цілям досягнення "справедливого балансу" між інтересами сторін, оскільки збереження орендних правовідносин між сторонами в даному випадку, на переконання суду, буде свідчити про більш раціональне використання органом місцевого самоврядування земельної ділянки, зокрема як джерела доходу місцевого бюджету. Відповідно наразі "школа", завдана розірванням договору оренди землі, може стати більшою за "шкоду", спричинену бездіяльністю відповідача інтересам територіальної громади у вигляді нездійснення будівництва кафе з літнім майданчиком.

Верховний Суд, враховуючи критерій «пропорційності», який відповідно до статті 1 Першого протоколу до Конвенції передбачає необхідність дотримання справедливої рівноваги (балансу) між інтересами держави (суспільства), пов'язаними з втручанням, та інтересами особи, яка так чи інакше страждає від втручання, погодився з висновками апеляційного суду про недоведеність прокурором критерію істотності допущеного відповідачем порушення умов договору оренди як підстави його розірвання згідно із частиною другою статті 651 ЦК України, адже розірвання договору оренди землі дійсно неминуче призведе до втрати певної частини відповідного доходу бюджету територіальної громади.

Постанова Верховного Суду у складі Касаційного господарського суду від 17 квітня 2024 року у справі 922/1626/23

(5 частина)

- ❖ Схожі за змістом висновки викладено у постанові Верховного Суду у складі Касаційного господарського суду від 30 травня 2023 року у справі № 922/1317/22.

У цій справі Верховний Суд врахував критерій «пропорційності» та погодився з висновками суду апеляційної інстанції про недоведеність прокурором істотності допущеного відповідачем порушення умов договору оренди як підстави його розірвання згідно з частиною другою статті 651 ЦК України. Адже саме в цьому випадку прокурором не доведено наявності поряд із виявленим порушенням відповідачем умов договору (відсутність здачі об'єкта в експлуатацію) завдання реальної шкоди іншій стороні договору (Міській раді), внаслідок чого орендодавця було би позбавлено можливості отримати очікуване при укладенні договору.

Верховний Суд наголосив, що суд апеляційної інстанції дійшов правильного висновку про недоведеність істотності допущеного відповідачем порушення умов договору з огляду на необхідність врахування суспільного (публічного) інтересу місцевої територіальної громади, який (інтерес) полягає в отриманні міською радою від орендаря орендної плати з метою наповнення місцевого бюджету м. Харкова під час дії воєнного стану, в зв'язку з чим наразі очевидно та безсумнівною є пріоритетність зазначеного суспільного (публічного) інтересу в порівнянні з доводами прокурора про недосягнення очікуваного Харківською міською радою соціального ефекту від нездійснення Товариством будівництва культурно-ділового центру, спрямованого на розвиток інфраструктури та благоустрою в місті Харкові, а саме в період, коли Місто-герой Харків перебуває під постійними ворожими обстрілами.

Додатково, інформація до відома (1 частина)

На розгляді Великої Палати Верховного Суду перебувають справи:

1) Розірвання договору оренди землі у разі несплати (неповної сплати) орендної плати

Справа № 918/391/23 (провадження № 12-19гс24) за позовом керівника Сарненської окружної прокуратури в інтересах держави в особі Рокитнівської селищної ради до ТОВ «Нафтоком СІЛ» про розірвання договорів оренди земельних ділянок та повернення земельних ділянок

2) Визнання укладеним договором купівлі-продажу земельної ділянки

Справа № 907/825/22 (провадження № 12-13гс24) за позовом ТОВ «Будівельна компанія «Промжитлобуд» до Департаменту міської інфраструктури Ужгородської міської ради про визнання укладеним договором

3) Належний відповідач у спрах про знесення самочинного будівництва на землях комунальної власності

Справа № 914/1785/22 (провадження № 12-31гс24) за позовом Львівської міської ради до ПП «Ярина Плюс», ФОП, треті особи, які не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Волинська Л. В., приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Стоцко Т. Л.

Додатково, інформація до відома (2 частина)

На розгляді Великої Палати Верховного Суду перебувають справи:

4) Належний позивач у спрах про знесення самочинного будівництва на землях комунальної власності

Справа № 296/704/21 (провадження № 296/704/21) за позовом керівника Житомирської місцевої прокуратури в інтересах держави в особі Головного управління Держгеокадастру у Житомирській області до Житомирської міської ради, фізичної особи про визнання незаконним та скасування рішення, визнання недійсним договору оренди, скасування записів про реєстрацію прав, знесення самочинного будівництва

5) Відносини щодо права власності на земельну ділянку (її частину) в межах смуги відведення залізниці

Справа № 446/478/19 (провадження №14-90цс23) за позовом АТ «Українська залізниця» до Кам'янка-Бузької міської ради Львівської області, фізичної особи про визнання недійсним рішення міської ради та державного акта на право власності на земельну ділянку



Верховний
Суд

Дякую за увагу!