



Верховний
Суд

Практика Верховного Суду щодо витребовування земельних ділянок у державну та комунальну власність

Віталій УРКЕВИЧ

доктор юридичних наук, професор,

Секретар Великої Палати Верховного Суду

II Форум з аграрного права, м. Вінниця, 24 травня 2024 року

Застосування судом способу захисту прав на земельні ділянки

справа за позовом ТОВ до банку, іншого ТОВ про визнання договору припиненим

Позиція Великої Палати ВС:

- якщо суд дійде висновку, що обраний позивачем **спосіб захисту не передбачений законом або договором та/або є неефективним** для захисту порушеного права позивача, у цих правовідносинах **позовні вимоги останнього не підлягають задоволенню**;
- однак, якщо обраний позивачем спосіб захисту не передбачений законом або договором, проте **є ефективним та не суперечить закону**, а закон або договір у свою чергу не визначають іншого ефективного способу захисту, то **порушене право позивача підлягає захисту обраним ним способом** (постанова від 19 січня 2021 року у справі № 916/1415/19 (провадження № 12-80гс20), <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94803669>)

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) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81842010>)

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) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/113091902>)

Витребування чи повернення земельної ділянки лісогосподарського призначення? (I)

справа за позовом прокурора в інтересах держави до особи КМУ до ДП лісового господарства, сільради, фізичних осіб, ТОВ про визнання недійсним рішення ради, державних актів та свідоцтва про право власності на земельну ділянку, рішень про державну реєстрацію та витребування земельної ділянки

Позиція Великої Палати ВС:

- **володіння приватними особами лісовими ділянками цілком можливе**, оскільки вони можуть мати такі ділянки на **праві власності**;
- **ліси в Україні можуть перебувати у приватній власності**; суб`єктами права приватної власності на ліси є громадяни та юридичні особи України. **Громадяни та юридичні особи України** можуть безоплатно або за плату набувати у власність у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств **замкнені земельні лісові ділянки загальною площею до 5 гектарів**; ця площа може бути збільшена в разі успадкування лісів згідно із законом; громадяни та юридичні особи **можуть мати у власності ліси, створені ними на набутих у власність у встановленому порядку земельних ділянках** деградованих і малопродуктивних угідь, без обмеження їх площі; ліси, створені громадянами та юридичними особами на земельних ділянках, що належать їм на праві власності, **перебувають у приватній власності** цих громадян і юридичних осіб;

Витребування чи повернення земельної ділянки лісогосподарського призначення? (II)

- в силу зовнішніх, об'єктивних, явних і видимих природних ознак таких земельних ділянок (якщо такі ознаки наявні) **особа, проявивши розумну обачність, може і повинна знати про те, що земельна ділянка є лісовою земельною ділянкою**. Це може свідчити про недобросовісність такої особи і впливати на вирішення спору, зокрема про витребування лісової земельної ділянки, але не може свідчити про неможливість володіння (законного чи незаконного) приватною особою такою земельною ділянкою;
- вимога **про витребування земельної ділянки лісогосподарського призначення з незаконного володіння (віндикаційний позов)** в порядку статті 387 ЦК України **є ефективним способом захисту права власності** (постанова від 23 листопада 2021 року у справі №359/3373/16-ц (провадження №14-2гс21) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101829985>

Визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування щодо земель історико-культурного призначення

справа за позовом прокурора в інтересах держави до особи Департаменту культури ОДА до ГУ Держгеокадастру, сільради, ТОВ про визнання незаконним і скасування наказу, скасування рішення про державну реєстрацію та припинення права власності, визнання недійсними договорів оренди землі

Позиція Великої Палати ВС:

- пам'ятки археології зазвичай **знаходяться безпосередньо у глибині земної поверхні, в зв'язку з чим нерозривно пов'язані з земельними ділянками**, на яких вони розташовані. Правовий режим земельної ділянки, на якій розташована пам'ятка археології, **не має відрізнитися від правового режиму самої пам'ятки**, яка згідно з Законом України «Про охорону культурної спадщини» не може перебувати в приватній чи комунальній власності;
- **відновленням становища**, яке існувало до порушення, є також **визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування**. На підставі оскаржуваного рішення ради було **здійснено державну реєстрацію права власності на спірну земельну ділянку**, отже, вимоги про визнання оспорюваного рішення недійсним як окремий спосіб захисту поновлення порушених прав можуть бути предметом розгляду в господарських судах;
- наведений висновок є застосовним і до правовідносин, у яких **земельна ділянка протиправно передана органами Держгеокадастру з державної власності у комунальну власність територіальної громади**, якщо не відбулося її подальше **відчуження** (постанова від 12 березня 2024 року у справі №927/1206/21 (провадження №12-31гс23) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/117757951>)

Визнання недійсним наказу чи витребування (повернення) земельної ділянки?

справа за позовом прокурора до ГУ Держгеокадастру про визнання незаконними та скасування наказів, визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок та їх повернення

Позиція Великої Палати ВС:

- вимога про визнання **наказів незаконними та їх скасування не є ефективним способом захисту**, адже задоволення такої вимоги **не призвело б до відновлення володіння відповідною земельною ділянкою**; така вимога **не є нерозривно пов'язаною з вимогою про витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння**;
- при цьому позивач у межах розгляду справи про витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння **вправі посилатися, зокрема, на незаконність зазначених наказів без заявлення вимоги про визнання їх незаконними та скасування**, оскільки такі рішення за умови їх невідповідності закону не тягнуть правових наслідків, на які вони спрямовані (постанова від 11 лютого 2020 року у справі №922/614/19 (провадження №12-157гс19) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/87902138>)

Визнання недійсним рішення чи державного акта на право власності на земельну ділянку?

справа за позовом прокурора до сільської ради, фізичних осіб про визнання незаконними та скасування рішень, визнання недійсним державного акта та витребування земельної ділянки

Позиція Великої Палати ВС:

- підставою набуття земельної ділянки у власність із земель державної чи комунальної власності є відповідне рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, а не державний акт на право власності на земельну ділянку. Такий акт лише посвідчував відповідне право та не мав самостійного юридичного значення;
- для вирішення питання про належність права власності на земельну ділянку та для повернення цієї ділянки власнику визнання недійсним державного акта не є необхідним. Така вимога не є ефективним способом захисту для усунення перешкод у користуванні та розпорядженні земельною ділянкою водного фонду (постанова ВП ВС від 15 вересня 2020 року у справі № 469/1044/17 (провадження №14-317цс19) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92270734>)

Договір, укладений без дотримання конкурентних засад (земельних торгів): недійсний чи нікчемний?

Позиція Великої Палати ВС:

- якщо правочин є нікчемним, то позовна вимога про визнання його недійсним не є належним способом захисту права чи інтересу позивача (постанови від 10 квітня 2019 року у справі № 463/5896/14-ц (провадження № 14-90цс19) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/82065661>, від 04 червня 2019 року у справі № 916/3156/17 (провадження № 12-304гс18) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/82424016>;
- оскільки договір оренди землі, укладений без дотримання конкурентних засад, спрямований на незаконне заволодіння земельною ділянкою державної власності, то він відповідно до частин 1, 2 статті 228 ЦК України є нікчемним (постанова від 29 вересня 2020 року у справі № 688/2908/16-ц (провадження № 14-28цс20) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92137264>;
- оскільки спірний договір купівлі-продажу за відсутності для цього підстави, визначеної в абзаці 2 частини 2 статті 134 ЗК України, укладений без дотримання конкурентних засад, тобто спрямований на незаконне заволодіння земельною ділянкою комунальної власності, такий договір є нікчемним (постанова від 20 липня 2022 року у справі № 923/196/20 (провадження № 12-58гс21) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105852862>.

Витребування земельної ділянки у разі її поділу/об'єднання

справа за позовом прокурора в інтересах держави в особі ГУ Держгеокадастру до ТОВ про витребування земельної ділянки

Позиція судової палати для розгляду справ щодо земельних спорів та права власності КГС ВС:

- з огляду на положення статей 387 та 388 Цивільного кодексу України **власник (держава) має право витребувати земельні ділянки, які були поділені та/або об'єднані;**
- **формування земельних ділянок їх володільцем, зокрема, внаслідок поділу та/або 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 (постанова від 10 грудня 2021 року у справі № 924/454/20), <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102735524>)**



Верховний
Суд

Дякую за увагу!