



Верховний
Суд

Земельні відносини у сфері будівництва через призму правових позицій Верховного Суду

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

VII Business & Legal Real Estate Forum
Сесія 3
СУДОВИЙ КОНТРОЛЬ

02 жовтня 2024 року

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

за позовом Южненської міської ради Одеського району Одеської області

до

- 1) Громадської організації «Безприбуткове товариство «Спортивно-риболовний клуб «Сичавський курінь»,
- 2) Березівської міської ради Одеської області

про припинення права власності

Позовні вимоги обґрунтовані порушенням прав позивача як власника земельної ділянки внаслідок легалізації самочинного будівництва шляхом безпідставної реєстрації права власності на об'єкт самочинного будівництва за СРК «Сичавський курінь».

Позивач стверджує, що спірний об'єкт нерухомості є самочинно збудованим, оскільки під його будівництво не була відведена земельна ділянка, дозвіл на проведення будівельних робіт не надавався, проєкт не затверджувався. Особа, яка здійснила самочинне будівництво нерухомого майна, не набула права власності на нього.

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

Знаходження на земельній ділянці одного власника об'єкта нерухомості (будівлі, споруди) іншого власника істотно обмежує права власника землі, при цьому таке обмеження є безстроковим. Так, власник землі в цьому разі не може використовувати її ані для власної забудови, ані іншим чином і не може здати цю землю в оренду будь-кому, окрім власника будівлі чи споруди. **Тому державна реєстрація будівлі, споруди на чужій земельній ділянці є фактично і реєстрацією обмеження права власника землі (пункт 84 постанови Великої Палати Верховного Суду від 19.05.2020 у справі № 916/1608/18).**

Самочинне будівництво нерухомого майна особою, яка не є власником земельної ділянки, слід розглядати як порушення прав власника відповідної земельної ділянки.

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

Сам по собі факт державної реєстрації права власності на самочинно побудовану будівлю, споруду, не слід розглядати як окреме відносно факту самочинного будівництва порушення прав власника земельної ділянки.

Здійснення самочинного будівництва порушує права власника земельної ділянки, у тому числі у разі відсутності державної реєстрації права власності на самочинно побудоване нерухоме майно за відповідною особою. Факт самочинного будівництва змушує власника земельної ділянки діяти з урахуванням того, що на відповідній земельній ділянці наявні певні об'єкти нерухомості - що обмежує можливості як користування, так і розпорядження земельною ділянкою (п. 90).

Права власника земельної ділянки порушуються в результаті факту самочинного будівництва, а не державної реєстрації права власності на самочинно побудоване майно. Державна реєстрація права власності на самочинно побудовану будівлю, споруду поза встановленим статтею 376 ЦК України порядком за особою, яка таке будівництво здійснила, лише додає до вже існуючих фактичних обмежень (які з'явилися безпосередньо з факту самочинного будівництва) власника земельної ділянки в реалізації свого права власності додаткові юридичні обмеження (п. 92).

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

Якщо нерухоме майно є самочинним будівництвом, реєстрація права власності на самочинно побудоване нерухоме майно у будь-який інший спосіб, окрім визначеного статтею 376 ЦК України (тобто на підставі судового рішення про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно за особою, яка його побудувала, або за власником земельної ділянки), є такою, що не відповідає вимогам цієї статті. Можливість настання інших правових наслідків, ніж передбачені статтею 376 ЦК України, як у випадку самочинного будівництва, здійсненого власником земельної ділянки, так і у випадку самочинного будівництва, здійсненого іншою особою на чужій земельній ділянці, виключається.

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 (п. 113).

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

Оскільки положення статті 376 ЦК України виключають можливість існування інших способів легітимізації самочинного будівництва та набуття права власності на таке нерухоме майно, ніж ті, що встановлені цією статтею, реєстрація права власності на самочинно побудоване нерухоме майно за особою - власником земельної ділянки у будь-який інший спосіб, окрім визначеного цією статтею (тобто на підставі судового рішення про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно за власником земельної ділянки), також не змінює правовий режим самочинного будівництва. За вказаних обставин особа - власник земельної ділянки не набуває право власності на самочинно побудоване нерухоме майно (п. 125).

Ухвала КГС ВС від 22.05.2024 у справі № 914/1785/22 про передачу справи на розгляд ВП ВС

за позовом Львівської міської ради

до 1) Приватного підприємства «Ярина Плюс»,

2) Особа_1

про скасування державної реєстрації права приватної власності, визнання недійсними договорів купівлі-продажу, зобов'язання звільнити самовільно зайняті земельні ділянки шляхом демонтажу (знесення) приміщень

Підстава передачі:

ВІДСТУП від висновків, викладених у постановах Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 02.06.2021 у справі № 509/11/17, від 30.09.2022 у справі №201/2471/20, від 15.03.2023 у справі № 205/213/22, від 05.04.2023 у справі №199/6251/18, від 31.05.2023 у справі № 201/4483/20, про те, що належним відповідачем за позовом власника землі про знесення об'єкта самочинного будівництва є останній набувач такого об'єкта, який зареєстрував за собою право власності на самочинне будівництво, а не його забудовник

Постанова ВП ВС від 18.09.2024 у справі № 914/1785/22 (резолютивна частина)

.....

Приватному підприємству «Ярина Плюс» звільнити самовільно зайняті земельні ділянки площею 0,0174 га та 0,0087 га шляхом демонтажу (знесення) нежитлових приміщень

Скасувати державну реєстрацію права приватної власності Приватного підприємства «Ярина Плюс» на нежитлові приміщення **з закриттям відповідного розділу Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та реєстраційної справи.**

.....

Постанова КГС ВС від 17.09.2024 у справі № 910/10049/22

за позовом заступника керівника Київської міської прокуратури в інтересах держави

до Київської міської ради,

Товариства з обмеженою відповідальністю "Мрія-Інвест"

третя особа, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору на стороні відповідачів – приватний нотаріус Київського міського нотаріального округу Пірог Юлія Сергіївна,

третя особа, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору на стороні позивача – Благодійна організація "Благодійний фонд Дніпровського району міста Києва "Київський еколого-культурний центр",

про зобов'язання усунути перешкоди

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що спірна земельна ділянка, яка надана ТОВ "Мрія-Інвест" в оренду, належить до земель водного фонду, а також до зарезервованих під заповідання земель, які не можуть надаватись у користування під комерційну забудову, вона розташована в межах 100-метрової прибережної захисної смуги та водоохоронної зони, а тому надання такої земельної ділянки в оренду вказаному товариству під будівництво торговельно-офісного комплексу суперечить вимогам законодавства.

Постанова КГС ВС від 17.09.2024 у справі № 910/10049/22

Відсутність проєкту землеустрою щодо встановлення прибережної захисної смуги не означає її відсутність за наявності встановлених законом розмірів і не вказує на правомірність передання в оренду чи у власність земельної ділянки.

З огляду на особливості розташування спірної земельної ділянки, режим господарської діяльності на землях прибережних захисних смуг водного фонду, мету, з якою спірна земельна ділянка передавалася в користування товариству – будівництво торгово-офісного центру, враховуючи наведені положення законодавства та судову практику у спорах щодо земель водного фонду, суд апеляційної інстанції дійшов висновку про неправомірність передачі в оренду такої земельної ділянки ТОВ "Мрія-Інвест", позаяк **вона не могла передаватися в оренду з іншою метою, ніж визначена у частині 4 статті 59 Земельного кодексу України**. Водночас суд зазначив, що оскільки у наведеному випадку неправомірне користування товариством спірною земельною ділянкою носить триваючий характер, прокурором заявлено зокрема негативний позов, то позовна давність на нього не поширюється.

Постанова ВП ВС від 18.09.2024 у справі № 918/1043/21

Для узгодження викладених раніше висновків з механізмом двосторонньої реституції в цілому Велика Палата Верховного Суду вважала необхідним **ВІДСТУПИТИ** від своїх висновків, викладених у пунктах 72 та 81.2 постанови від 20.07.2022 у справі № 923/196/20, та виходити з буквального тлумачення змісту статті 216 ЦК України, яке дає підстави для висновку про те, що, якщо законом не встановлені особливі умови застосування правових наслідків недійсності правочину або особливі правові наслідки окремих видів недійсних правочинів, позивач, який заявляє вимогу про повернення йому в натурі переданого за недійсним правочином або відшкодування вартості переданого, заявляє реституційну вимогу, яку суд за існування для того підстав задовольняє, застосовуючи двосторонню реституцію. У цьому випадку відповідач є стягувачем у частині рішення про повернення йому переданого ним за недійсним правочином майна або відшкодування вартості.



Верховний
Суд

Дякую за увагу!