



Верховний
Суд

Спори щодо прав на земельні ділянки: огляд постанов Верховного Суду

Віталій УРКЕВИЧ

доктор юридичних наук, професор,

Секретар Великої Палати Верховного Суду

1. Проблеми визначення юрисдикційності спорів
щодо прав на земельні ділянки

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) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/77361939>)

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) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74188516>)

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) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/81877495>)

«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) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/87053624>)

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) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/82095859>)

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) <http://reyestr.court.gov.ua/Review/79365503>)

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) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78160845>)

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) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/75068858>)

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) <https://reestr.court.gov.ua/Review/108285268>)

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) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74266482>, постанова від 16 травня 2018 року у справі № 911/4111/16 (провадження № 12-69гс18) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74188634>)

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) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/72909635>)

2. Застосування норм матеріального права у спорах щодо прав на земельні ділянки

2.1. Належний та ефективний спосіб захисту прав на земельні ділянки

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>)

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>)

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 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 відрізнятися 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))

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>.

Договір оренди землі: недійсний чи непідписаний?

справа за позовом фізичної особи до фермерського господарства про визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок

Позиція Великої Палати ВС:

- **підпис є невід'ємним елементом, реквізитом письмової форми договору**, а наявність підписів має підтверджувати наміри та волевиявлення учасників правочину, а також забезпечувати їх ідентифікацію;
- якщо сторони згоди щодо істотних умов договору оренди землі не досягли, такий договір є **неукладеним**, тобто таким, що не відбувся, а наведені в ньому умови не є такими, що регулюють спірні відносини;
- **правочин, який невчинено (договір, який неукладено), не може бути визнаний недійсним**. Наслідки недійсності правочину також не застосовуються до правочину, який невчинено (постанова ВП ВС від 16 червня 2020 року у справі №145/2047/16-ц (провадження №14-499цс19) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90933484>)

Договір оренди землі: недійсний чи непідписаний?

справа за позовом фізичної особи до фермерського господарства про визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок

Позиція Великої Палати ВС:

- **підпис є невід'ємним елементом, реквізитом письмової форми договору**, а наявність підписів має підтверджувати наміри та волевиявлення учасників правочину, а також забезпечувати їх ідентифікацію;
- якщо сторони згоди щодо істотних умов договору оренди землі не досягли, такий договір є **неукладеним**, тобто таким, що не відбувся, а наведені в ньому умови не є такими, що регулюють спірні відносини;
- **правочин, який невчинено (договір, який неукладено), не може бути визнаний недійсним**. Наслідки недійсності правочину також не застосовуються до правочину, який невчинено (постанова ВП ВС від 16 червня 2020 року у справі №145/2047/16-ц (провадження №14-499цс19) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90933484>)

2.2. Право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою. Право постійного користування земельною ділянкою.

Визнання права довічного успадкованого володіння земельною ділянкою для ведення фермерського господарства

справа за позовом фізичної особи до ГУ Держгеокадастру про визнання права довічного успадкованого володіння на земельну ділянку

Позиція Великої Палати ВС:

- громадяни, які набули право довічного успадкованого володіння земельними ділянками у встановленому законом порядку зберегли його, оскільки законодавство не містить норми, яка б дозволяла припинити право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою, а тому таке право є дійсним;
- ураховуючи очевидну необхідність дотримання балансу індивідуального та публічного інтересу у вирішенні вказаного питання, право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою відноситься до тих прав, які можуть бути успадковані (постанова від 20 листопада 2019 року у справі № 368/54/17 (провадження № 14-487цс19) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/86105173>)

Право постійного користування земельними ділянками фермерських господарств (I)

справа за позовом фермерського господарства до ГУ Держгеокадастру про визнання права постійного користування земельною ділянкою та визнання недійсним наказу

Позиція Великої Палати ВС:

- **земельна ділянка на праві постійного землекористування** для ведення фермерського господарства надавалась **особі не як громадянину України, а як спеціальному суб'єктові – голові створюваного господарства;**
- **одержання громадянином державного акта, яким посвідчувалося право на земельну ділянку для ведення фермерського господарства, зобов'язувало таку фізичну особу в подальшому подати необхідні документи до відповідної місцевої ради для державної реєстрації господарства. Тобто закон не передбачав права громадянина використовувати земельну ділянку, надану йому в користування для ведення фермерського господарства, без створення такого господарства;**

Право постійного користування земельними ділянками фермерських господарств (II)

- після отримання земельної ділянки фермерське господарство має бути зареєстроване у встановленому законом порядку і **з дати реєстрації набуває статусу юридичної особи**. З цього часу **обов'язки землекористувача здійснює фермерське господарство**, а не громадянин, якому надавалася відповідна земельна ділянка для ведення фермерського господарства;
- **з моменту державної реєстрації фермерського господарства** та набуття ним прав юридичної особи таке господарство на основі норм права **набуває як правомочності володіння і користування, так і юридичні обов'язки щодо використання земельної ділянки**;
- підставою припинення права постійного користування наданою громадянину земельною ділянкою, є **припинення діяльності такої юридичної особи як фермерське господарство**. У земельному законодавстві така підстава припинення права постійного користування фермерським господарством земельною ділянкою свого засновника як **смерть громадянина – засновника фермерського господарства відсутня**;

Право постійного користування земельними ділянками фермерських господарств (III)

- у разі смерті громадянина – засновника фермерського господарства відповідні правомочності та юридичні обов'язки щодо використання земельної ділянки, яка була надана засновнику саме для ведення фермерського господарства, **зберігаються за цією юридичною особою до часу припинення діяльності фермерського господарства** у встановленому порядку;
- право постійного користування земельною ділянкою саме через перехід його до фермерського господарства **не входить до складу спадщини**. Спадкувати можна **права померлого засновника (члена) щодо фермерського господарства**, а не земельну ділянку, яка перебуває в користуванні такого господарства (постанова від 23 червня 2020 року у справі № 922/989/18 (провадження № 12-205гс19) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90458880>)

Право постійного користування земельними ділянками державних підприємств

справа за позовом прокурора в особі ОДА та ГУ Держгеокадастру до ТОВ про припинення права постійного користування земельною ділянкою, скасування державного акта, скасування запису про реєстрацію державного акта та зобов'язання повернути земельну ділянку

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

- за своєю правовою природою право постійного землекористування є безстроковим і може бути припинене лише з підстав, передбачених ст. 141 Земельного кодексу України, перелік яких є вичерпним;
- приписи наведених у підпункті 3 ч. 1 ст. 27 Земельного кодексу України (у редакції станом на 1999 рік) та підпункті «в» ч. 1 ст. 141 Земельного кодексу України підстав слід розуміти таким чином, що припинення права користування земельною ділянкою з підстав припинення установи допускається лише у випадку, коли припинення останньої виключає правонаступництво;
- у разі ж реорганізації особи, зміни її організаційно-правової форми чи назви, підстави для припинення права користування земельною ділянкою не виникають (постанова від 15 листопада 2021 року у справі № 906/620/19) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102298024>

2.3. Право оренди земельних ділянок

2.3.1. Оскарження дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

Дозвіл на розроблення проекту землеустрою та укладення договору оренди земельної ділянки (І)

справа за позовом фізичної особи до ГУ Держгеокадастру, фізичної особи, РДА про визнання наказу протиправним та його скасування, визнання договору оренди землі недійсним і скасування рішення про державну реєстрацію права оренди

Позиція Великої Палати ВС:

- правовідносини оренди **виникають лише в момент укладення договору оренди;**
- **до цього моменту**, починаючи з моменту звернення особи з клопотанням про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, **тривають переддоговірні відносини** (щодо можливості укладення договору оренди в майбутньому та визначення конкретної земельної ділянки на масиві земель державної власності у встановленому законом порядку);
- дозвіл на розробку проекту землеустрою означає **дозвіл власника земельної ділянки здійснити певні дії на землі власника**, аби мати змогу в подальшому точно визначити предмет оренди;
- рішення про надання дозволу на розробку проекту землеустрою **не є правовстановлюючим актом** і не гарантує особі чи невизначеному колу осіб набуття права власності чи користування на земельну ділянку

Дозвіл на розроблення проекту землеустрою та укладення договору оренди земельної ділянки (II)

- може кваліфікуватися як недобросовісна така поведінка власника земельної ділянки коли він необґрунтовано зволікає з наданням дозволу, не повідомляє чи несвоєчасно повідомляє про відмову у наданні дозволу або не наводить вичерпні мотиви такої відмови, надає дозвіл на розробку проекту землеустрою, завідомо знаючи про перешкоди у наданні земельної ділянки в оренду, необґрунтовано зволікає з розглядом проекту землеустрою щодо відведення, безпідставно відмовляє у його затвердженні і у той же час надає дозвіл на розробку проекту землеустрою та затверджує цей проект щодо іншої особи;
- якщо особа, отримавши дозвіл на розробку проекту землеустрою, сама зволікає з його розробкою та поданням на затвердження, вона цілком може очікувати, що земельна ділянка буде надана в користування іншій особі

Дозвіл на розроблення проєкту землеустрою та укладення договору оренди земельної ділянки (III)

- неконкурентне надання землі у користування за наявності двох або більше бажаючих не відповідає принципам земельного законодавства;
- не можна вважати справедливим і розумним надання землі **особі, яка раніше за інших дізналася про існування вільної земельної ділянки** і звернулася з відповідною заявою. Крім того, такий підхід стимулює використання інсайдерської інформації, що є одним із проявів корупції, а тому є неприпустимим;
- не можна вважати справедливим і розумним надання землі **особі, яка пізніше за інших звернулася з відповідною заявою**, але якій тим не менше надано перевагу. Такий підхід може створювати підґрунтя для розвитку корупції;
- відповідне законодавство слід тлумачити таким чином, що за наявності двох або більше бажаючих отримати земельну ділянку державної чи комунальної власності в оренду – право оренди такої земельної ділянки підлягає продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) (постанова від 29 вересня 2020 року у справі № 688/2908/16-ц (провадження № 14-28цс20), <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92137264>)

2.3.2. Набрання чинності договором оренди та виникнення права оренди

Укладення та набрання чинності договором оренди землі, виникнення права оренди

справа за позовом ТОВ до селищної ради про визнання незаконними та скасування рішень, реєстраційних дій, поновлення запису

Позиція Великої Палати ВС:

- **істотними умовами договору оренди землі є об'єкт оренди** (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки), **дата укладення та строк дії договору оренди, орендна плата** із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату (ст. 15 Закону України «Про оренду землі»);
- Закон України «Про оренду землі» **імперативно встановлює, що дата укладення договору оренди землі є істотною умовою цього правочину** і саме з цієї дати починається перебіг строку його дії;
- сторони договору оренди землі **не можуть врегулювати свої відносини** (визначити взаємні права та обов'язки) **у спосіб, який суперечить імперативним нормам закону**, зокрема на власний розсуд встановити інші правила визначення дати початку перебігу строку дії цього правочину або не зазначати дати його укладення;
- **державна реєстрація** права власності та інших речових прав **проводиться на підставі укладеного в установленому законом порядку договору**, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації (постанова від 6 березня 2024 року у справі №902/1207/22 (провадження №12-80гс23)

2.3.3. Перехід права на земельну ділянку у разі придбання об'єкту нерухомості

Перехід права на земельну ділянку у разі набуття права власності на об'єкт нерухомості

справа за позовом прокурора в інтересах держави в особі Міністерства оборони України до міської ради, ТОВ про визнання незаконним та скасування рішення, визнання недійсним договору оренди землі, визнання відсутнім права користування земельною ділянкою

Позиція Великої Палати ВС:

- чинне земельне та цивільне законодавство **імперативно передбачає перехід права на земельну ділянку в разі набуття права власності на об'єкт нерухомості**, що відображає принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди, який хоча безпосередньо і не закріплений у загальному вигляді в законі, тим не менш знаходить свій вияв у правилах ст. 120 ЗК України, ст. 377 ЦК України, інших положеннях законодавства;
- однак передбачений законодавцем **принцип єдності юридичної долі** земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди **не знаходить належного втілення у нормах, які регулюють перехід прав на земельну ділянку при переході права власності на споруду, яка на ній розташована, коли такий об'єкт нерухомого майна знаходиться на земельній ділянці, що перебуває на праві постійного користування, зокрема, щодо об'єктів нерухомості, які мають режим військового майна** (постанова від 4 грудня 2018 року у справі №910/18560/16 (провадження №12-143гс18) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80427441>)

Перехід права оренди земельної ділянки до нового власника будівлі чи споруди

справа за позовом прокурора в інтересах держави в особі міської ради про стягнення заборгованості за користування земельною ділянкою

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

- згідно з імперативними вимогами ст.125 ЗК України **від однієї особи до іншої особи** за правилами ст. 120 цього Кодексу та ч. 3 ст.7 Закону України «Про оренду землі» **не може перейти право оренди земельної ділянки, яке у попереднього землекористувача ще не виникло станом на час відчуження ним будівель, розташованих на цій земельній ділянці, незалежно від дати укладення договору оренди земельної ділянки, оскільки виникненням права оренди є момент державної реєстрації цього речового права, а не дата укладення договору оренди;**
- відсутність у продавця будівлі на момент її відчуження зареєстрованого права оренди земельної ділянки, на якій розташована ця будівля, **унеможлиблює як перехід такого права оренди до покупця будівлі (відповідача) за правилами ч. 3 ст. 7 Закону України «Про оренду землі», так і заміну сторони у зобов'язанні (постанова від 28 лютого 2020 року у справі № 913/169/18), <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87891187>**

2.3.4. Додаткова угода до договору оренди землі

Обов'язковість додаткової угоди до договору оренди землі для ведення фермерського господарства (І)

справа за позовом фермерського господарства до ГУ Держгеокадастру визнання укладеними додаткових угод

Позиція Великої Палати ВС:

- після укладення громадянином договору оренди земельної ділянки державної та комунальної власності для ведення фермерського господарства та створення цим громадянином фермерського господарства, **права й обов'язки орендаря** такої земельної ділянки за договором оренди землі **переходять від громадянина до фермерського господарства** з дня проведення його державної реєстрації;
- **право оренди земельної ділянки виникає після державної реєстрації** такого права, яка проводиться державним реєстратором **на підставі договору оренди землі та інших документів**, що згідно із законодавством підтверджують набуття права оренди земельної ділянки;

Обов'язковість додаткової угоди до договору оренди землі для ведення фермерського господарства (II)

- після проведення державної реєстрації фермерського господарства та переходу до нього прав і обов'язків орендаря земельної ділянки за договором оренди землі **таке господарство звертається до державного реєстратора для проведення державної реєстрації відповідного права оренди** на підставі поданого ним **договору оренди землі** державної та комунальної власності, укладеного засновником цього фермерського господарства;
- при цьому укладення з орендодавцем та подання державному реєстратору **додаткової угоди до договору оренди землі про заміну орендаря** з громадянина на фермерське господарство чинним законодавством України **не передбачено, відповідно не є обов'язковим** (постанова від 30 червня 2020 року у справі № 927/79/19 (провадження № 12-21гс20) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90458899>)

2.3.5. Поновлення договору оренди землі

Поновлення договору оренди землі (I)

справа за позовом фізичної особи до міської ради про визнання договору оренди землі поновленим

Позиція Великої Палати ВС:

- Ст. 33 Закону України «Про оренду землі» було визначено алгоритм дій орендаря та орендодавця за наявності наміру поновити договір оренди землі та визначено певні правові запобіжники для захисту орендаря, як більш уразливої сторони в цих правовідносинах, від умисного й безпідставного ухилення орендодавця від продовження орендних правовідносин за відсутності для цього підстав та за наявності добросовісної поведінки орендаря;
- при цьому законодавець ототожнив поняття «переважне право на укладення договору оренди землі на новий строк» та «поновлення договору оренди землі», використовуючи конструкцію «поновлення договору оренди землі» як для підстави такого поновлення, передбаченої частинами першою-п'ятою, так і для підстави, передбаченої частиною шостою цієї статті, що свідчить про їх логічну послідовність (постанова від 22 вересня 2020 року у справі № 159/5756/18 (провадження № 14-99цс20) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92270706>)

Поновлення договору оренди землі (II)

- Частинами 1-5 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що по закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк.
- Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі.
- Для застосування положень ч.1 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» та визнання за орендарем переважного права на поновлення договору оренди необхідно встановити такі юридичні факти:
 - ✓ орендар належним чином виконує свої обов'язки за договором;
 - ✓ орендар до спливу строку договору повідомив орендодавця у встановлені строки про свій намір скористатися переважним правом укладення договору на новий строк;
 - ✓ до листа-повідомлення орендар додав проект додаткової угоди;
 - ✓ орендодавець протягом місяця не повідомив орендаря про наявність заперечень і своє рішення.

Поновлення договору оренди землі (III)

Відповідно до ч. 5 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» орендодавець:

- ✓ у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення із проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону;
- ✓ узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору;
- ✓ за відсутності заперечень, приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності);
- ✓ укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі;
- ✓ за наявності заперечень щодо поновлення договору оренди землі направляє орендарю лист-повідомлення про прийняте рішення (постанова земельної палати КГС ВС від 10 вересня 2018 року у справі № 920/739/17, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/77748947>)

Поновлення договору оренди землі (IV)

- Ч. 6 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» врегульовано пролонгацію договору на той самий строк і на тих самих умовах, що були передбачені договором, **за наявності такого фактичного складу: користування орендарем земельною ділянкою після закінчення строку оренди і відсутність протягом одного місяця заперечення орендодавця проти такого користування.**
- Відповідно до ч. 8 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» **додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку.**
- Якщо орендар та орендодавець у процесі погодження фактично дійшли згоди щодо нових істотних умов договору оренди землі, але не уклали додаткової угоди, то **належним способом захисту прав орендаря буде саме його звернення до суду із позовом про визнання додаткової угоди укладеною** на нових узгоджених істотних умовах, а **не автоматична пролонгація договору** оренди на той самий строк і на тих самих умовах (постанова КГС ВС від 16 січня 2019 року у справі № 912/1327/17, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/79313192>)

Поновлення договору оренди землі (V)

справа за позовом фізичної особи до міської ради про визнання поновленим договору оренди землі

Позиція Великої Палати ВС:

- незалежно від того, чи бажають сторони змінити умови оренди на майбутнє, покладення на орендаря обов'язку з **надсилання листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі** з проектом відповідної додаткової угоди до спливу строку цього договору **є вигідним для обох сторін і не є надмірно обтяжливим для будь-кого із них;**
- якщо орендар розраховував на відсутність потенційних орендарів (про яких орендодавець не зобов'язаний повідомляти) та **завчасно не надіслав орендодавцеві лист-повідомлення про поновлення договору оренди землі**, а просто продовжив користуватися земельною ділянкою після спливу строку цього договору, **він втрачав право оренди** та ризикував отримати відмову орендодавця в укладенні нового договору оренди землі (постанова від 31 серпня 2021 року у справі № 903/1030/19 (провадження № 12-4гс21) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/99890781>)

Строк звернення до суду щодо визнання укладеною додаткової угоди

справа за позовом ТОВ до міської ради про визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди землі

Позиція Великої Палати ВС:

- **неукладення додаткової угоди** до договору оренди протягом визначеного законодавством строку **позбавляє позивача можливості зареєструвати право оренди** землі в Державному реєстрі речових прав;
- порушення відповідачем як орендодавцем вимог Закону України «Про оренду землі» щодо укладення додаткової угоди про поновлення договору оренди є **триваючим правопорушенням та позбавляє позивача як орендаря можливості зареєструвати відповідне речове право;**
- **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, зокрема і шляхом визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди. Такий позов може бути пред'явлений **протягом усього строку дії договору оренди, на який цей договір міг бути поновлений** (постанова від 05 липня 2023 року у справі № 904/8884/21 (провадження № 12-39гс22) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/112406154>)

2.3.6. Переважне право на укладення договору оренди землі

Переважне право на укладення договору оренди з істотним землекористувачем (I)

справа за позовом сільськогосподарського товариства до фермерського господарства про переведення прав та обов'язків орендаря за договором оренди землі

Позиція КГС ВС:

- відповідно до ч. 4 ст. 37-1 ЗК України **особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, має право орендувати інші земельні ділянки сільськогосподарського призначення, розташовані у такому масиві, а у разі якщо інші земельні ділянки перебувають в оренді, – на одержання їх у суборенду, за умови передачі їх власнику (орендарю) у користування (оренда, суборенда) іншої земельної ділянки, розташованої у цьому ж масиві, на такий самий строк та на таких самих умовах, якщо внаслідок черезсмужжя невикористання таких земельних ділянок створює перешкоди у раціональному використанні земельних ділянок, що перебувають у користуванні цієї особи. Право оренди землі набувається в порядку, встановленому Законом України «Про оренду землі»;**

Переважне право на укладення договору оренди з істотним землекористувачем (II)

- за наявності пропозиції іншої особи щодо укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки, **особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, має переважне право на укладення договору оренди на умовах, не гірших, ніж умови для зазначеної особи;**
- за наявності пропозиції особи, яка має переважне право на поновлення договору оренди відповідно до **ст. 33 цього Закону**, на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки **переважне право не застосовується** (ч. 4 ст. 8-2 Закону України «Про оренду землі»);
- для реалізації права оренди земельної ділянки **необхідно: наявність наміру власника** земельної ділянки передати її в оренду; **звернення істотного землекористувача** до власника земельної ділянки із листом-пропозицією укласти договір оренди на певних умовах; **звернення іншої особи (осіб) до власника** земельної ділянки з пропозицією укласти договір оренди землі;

Переважне право на укладення договору оренди з істотним землекористувачем (III)

- маючи намір укласти договір оренди земельної ділянки **особа, якій належить право користування істотною частиною масиву земель сільськогосподарського призначення, має повідомити про це орендодавця** та надіслати останньому лист-пропозицію про укладення договору оренди;
- при цьому саме **за наявності пропозицій двох або більше осіб**, які бажають укласти договір оренди земельної ділянки, в тому числі зазначеного землекористувача масиву земель сільськогосподарського призначення, **переважне право буде мати такий землекористувач;**
- **укладення договору оренди є добровільним проявом волі власника** земельної ділянки (постанова від 29 вересня 2021 року у справі № 923/928/20, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/100108931>)

2.4. Плата за землю

2.4.1. Орендна плата за використання земельної ділянки

Визначення розміру орендної плати (I)

справа за позовом прокурора в інтересах держави до міської ради та ТОВ про визнання недійсним рішення, договору оренди та зобов'язання повернути земельну ділянку

Позиція Великої Палати ВС:

- орендна плата за користування землею комунальної власності є **обов'язковим платежем**, який орендар вносить орендодавцю. **Нормативна грошова оцінка земель є основою для визначення розміру орендної плати для земель державної і комунальної власності**, а зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для перегляду розміру орендної плати, який у будь-якому разі не може бути меншим, ніж встановлено ПК України;
- законодавцем допускається передання власником в оренду земельної ділянки **у випадку неможливості проведення нормативної грошової оцінки за об'єктивних обставин** та визначено можливість розрахунку річного платежу орендної плати за певними алгоритмом, передбаченим абзацом третім підпункту 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 ПК України (**не менше 0,3% та не більше 5%** нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області);
- зазначена норма є **винятком із загального правила**, який може застосовуватися у випадку неможливості визначення нормативної грошової оцінки певної земельної ділянки. **Повноваження власника щодо вільного користування землею не можуть обмежуватися** внаслідок неможливості проведення власником чи орендарем її нормативної грошової оцінки з об'єктивних причин;

Визначення розміру орендної плати (II)

справа за позовом прокурора в інтересах держави до міської ради та ТОВ про визнання недійсним рішення, договору оренди та зобов'язання повернути земельну ділянку

Позиція Великої Палати ВС:

- на орендаря не може покладатися тягар відповідальності за невчинення радами компетентних дій з визначення меж населеного пункту, на території якого розташована земельна ділянка;
- невчинення сільською радою дій щодо затвердження меж населеного пункту **не позбавляє її права комунальної власності на земельну ділянку** та не заперечує можливості її використання, зокрема, передачі в користування іншим особам. У такому випадку **рада може втратити частину потенційного доходу**, якщо визначена без нормативної грошової оцінки плата за землю буде нижчою, ніж орендна плата, яка б визначалася із застосуванням такої оцінки;
- зваживши на **неможливість розрахунку нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки з вини державних органів, які не визначили межі населеного пункту** та нормативну грошову оцінку квадратного метра землі у ньому, сторони цього договору **не могли бути позбавлені права на здачу землі в оренду та реалізації права на землекористування**, внаслідок чого правомірно визначили в договорі як тимчасову, орендну плату відповідно до приписів підпункту 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 ПК України в розмірі 5% від нормативної грошової оцінки ріллі по області (постанова від 5 липня 2023 року у справі № 912/2797/21, провадження № 12-32Гс22), <https://reyestr.court.gov.ua/Review/112664880>

Зміна розміру орендної плати на підставі рішення міської ради

справа за позовом приватного підприємства до міської ради про внесення змін до договору оренди земельної ділянки

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

- **зміна розміру орендної плати (у відсотках від нормативно-грошової оцінки), оформлена додатками до рішень міської ради про бюджет міста на певний рік, не може вважатися законодавчою підставою для внесення змін до договору оренди землі в частині розміру орендної плати**, оскільки цими рішеннями законодавчо не встановлюються граничні (мінімальний та максимальний) розміри орендної плати за земельні ділянки комунальної власності;
- водночас зазначені **рішення міської ради можуть бути підставою для внесення змін до договору оренди землі**, якщо сторони договору оренди визначили **безпосередньо в самому договорі таку підставу для перегляду розміру орендної плати** (постанова від 16 квітня 2018 року у справі № 910/7905/17), <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74002523>)

Зміна розміру орендної плати внаслідок індексації нормативної грошової оцінки

справа за позовом міської ради до ТОВ про стягнення заборгованості з орендної плати за земельну ділянку

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

- Ст. 21 Закону України «Про оренду землі» визначено, що **розмір орендної плати визначається у договорі, а її обчислення (для сплати) здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором;**
- законодавчо не передбачено автоматичної зміни розміру орендної плати за договором оренди землі з урахуванням щорічної індексації нормативної грошової оцінки;
- з урахуванням принципу свободи договору, сторони договору оренди землі **можуть передбачити саме автоматичну щорічну індексацію нормативної грошової оцінки для визначення розміру орендної плати за договором оренди землі.** Проте у такому разі, зважаючи на природу індексації, **одночасна подвійна індексація орендної плати та індексація нормативної грошової оцінки не повинна застосовуватися** (постанова від 16 березня 2020 року у справі № 922/1658/19), <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88674065>)

Зміна розміру орендної плати внаслідок затвердження нової нормативної грошової оцінки (I)

справа за позовом селищної ради до ТОВ про визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди землі

Позиція Великої Палати ВС:

- у договорі оренди земельної ділянки **не державної або комунальної власності** сторони можуть визначати розмір орендної плати на власний розсуд згідно з домовленістю. У випадку оренди земельної ділянки державної або комунальної власності, **поряд з диспозитивними правилами**, що стосуються приватноправових відносин оренди, діють імперативні правила щодо визначення розміру орендної плати, встановлені ПК України (чим визначаються особливості таких правовідносин). **Орендар земель державної чи комунальної власності не може вплинути на розрахунок розміру орендної плати** в частині показника нормативної грошової оцінки земельної ділянки;
- з дня введення в дію нормативної грошової оцінки земельних ділянок **автоматично змінюються і права та обов'язки сторін договору оренди в частині розміру орендної плати**, визначеної у відсотковому співвідношенні до нормативно грошової оцінки;

Зміна розміру орендної плати внаслідок затвердження нової нормативної грошової оцінки (II)

- у випадку задоволення позовної вимоги про визнання укладеною спірної додаткової угоди до договору оренди землі, така **додаткова угода буде вважатись укладеною з моменту набрання рішенням суду законної сили, а не з моменту набрання чинності рішенням ради щодо зміни розміру нормативної грошової оцінки земельних ділянок.** Вказане позбавить позивача практичної **можливості стягнути орендну плату з моменту набрання чинності рішенням ради** щодо зміни розміру нормативної грошової оцінки земельних ділянок, перераховану відповідно до затвердженої таким рішенням нормативної правової оцінки;
- належному способу захисту орендодавця у такому випадку відповідає **позовна вимога про стягнення орендної плати, не сплаченої орендарем.** При цьому несплачена орендна плата підлягає стягненню **за весь період прострочення з дня набрання чинності рішенням ради щодо зміни розміру нормативної грошової оцінки земельних ділянок** (постанова від 05 червня 2024 року у справі № 914/2848/22 (провадження № 12-66гс23))

2.4.2. Плата за користування земельною ділянкою без належних правових підстав

Стягнення збитків чи безпідставно збережених коштів за користування земельною ділянкою (I)?

справа за позовом міської ради до ТОВ про стягнення плати за користування земельною ділянкою

Позиція Великої Палати ВС:

- за змістом приписів глав 82 і 83 ЦК України **для деліктних зобов'язань**, які виникають із заподіяння шкоди майну, **характерним є, зокрема, зменшення майна потерпілого, а для кондикційних - приріст майна в набувача без достатніх правових підстав;**
- **вина заподіювача шкоди** є обов'язковим елементом настання відповідальності в деліктних зобов'язаннях. Натомість **для кондикційних зобов'язань вина не має значення, а важливим є факт неправомірного набуття (збереження) майна** однією особою за рахунок іншої;
- **не вважається правопорушенням відсутність у власника будинку, будівлі, споруди зареєстрованого права оренди на земельну ділянку, яка має іншого власника і на якій розміщене це нерухоме майно;**

Стягнення збитків чи безпідставно збережених коштів за користування земельною ділянкою (II)?

- до моменту оформлення власником об'єкта нерухомого майна права оренди земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, **відносини з фактичного користування земельною ділянкою без укладеного договору оренди** та недоотримання її власником доходів у вигляді орендної плати є за своїм змістом **кондиційними**;
- фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки зберіг у себе кошти, які мав сплатити за користування нею, **зобов'язаний повернути ці кошти власнику земельної ділянки** на підставі ч. 1 ст. 1212 ЦК України (постанова від 20 листопада 2018 року у справі № 922/3412/17 (провадження № 12-182гс18), <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78297802>)

Формування земельної ділянки комунальної власності як передумова стягнення безпідставно збережених коштів

справа за позовом міської ради до ТОВ про стягнення безпідставно збережених коштів

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

- за загальним правилом, правом власності на земельну ділянку, розташовану в межах відповідного населеного пункту, орган місцевого самоврядування наділений в силу закону, зокрема з уведенням 01.01.2002 у дію нового Земельного кодексу України;
- 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 у відповідності до положень ст. 79-1 Земельного кодексу України не є підставою для звільнення набувача права власності на будівлю або споруду від обов'язку сплачувати за фактичне користування земельною ділянкою комунальної власності, на якій розташований такий об'єкт нерухомості (постанова від 5 серпня 2022 року у справі № 922/2060/20) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105612020>)

Витяг з нормативної грошової оцінки земельної ділянки як підстава визначення розміру безпідставно збережених коштів

справа за позовом міської ради до ТОВ про стягнення коштів за користування земельною ділянкою

Позиція Великої Палати ВС:

- **технічна документація на конкретну земельну ділянку**, яка виготовляється на замовлення землекористувача (власника), відповідно до ст. 20 Закону України «Про оцінку земель», є **джерелом інформації про нормативну грошову оцінку певної земельної ділянки**;
- земельне законодавство і Податковий кодекс України **не обмежують** можливості подання доказів щодо **нормативної грошової оцінки земельної ділянки** державної (комунальної) власності для цілей сплати орендної плати **виключно витягом із Державного земельного кадастру**. Звідси **належними доказами** на обґрунтування нормативної грошової оцінки земельної ділянки можуть бути: **технічна документація** на спірну земельну ділянку, виготовлена компетентним органом для оформлення договору оренди, **довідка** із Державного земельного кадастру, **витяг** із Державного земельного кадастру, а також **висновок судової експертизи** про встановлення нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки (постанова від 9 листопада 2021 року у справі №905/1680/20 (провадження №12-48гс21) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101211542>)

Стягнення безпідставно збережених коштів за користування земельною ділянкою співвласниками нерухомості

справа за позовом міської ради до ТОВ про стягнення безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати

Позиція КГС ВС:

- відповідно до ч. 4 ст. 120 ЗК України у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду кількома особами право на земельну ділянку визначається пропорційно до часток осіб у праві власності жилого будинку, будівлі або споруди;
- за відсутності іншої норми права, яка б урегульовувала подібні правовідносини, Верховний Суд вважає обґрунтованим та правомірним застосування судами попередніх інстанцій пункту 286.6. ст. 286 Податкового кодексу України за аналогією у спірних правовідносинах та дійшов висновку, що розрахувати суми безпідставно збережених коштів за користування земельною ділянкою для кожної з кількох осіб пропорційно їх часткам у праві власності на нерухомість, яка знаходиться на такій земельній ділянці, можливо, а тому розрахунок позовних вимог, який містить у собі саме такий алгоритм, не суперечить вимогам закону, є раціональним та справедливим (постанова від 17 серпня 2022 року у справі № 922/1646/20 (провадження № 12-182гс18), <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105837292>)

2.5. Правові висновки Верховного Суду щодо захисту інших прав на земельні ділянки

Спосіб захисту прав власника земельної ділянки у разі самочинного будівництва

справа за позовом міської ради до громадської організації про припинення права власності

Позиція Великої Палати ВС:

- 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 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;**
- 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 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 від 15 листопада 2023 року у справі № 916/1174/22, провадження № 12-39гс23, <https://reyestr.court.gov.ua/Review/115377100>)

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>)**

Визнання права власності на врожай (I)

справа за позовом фермерського господарства до фізичних осіб – членів господарства про визнання права власності на врожай

Позиція Великої Палати ВС:

- особа, яка володіє та користується земельними ділянками, **є належним землекористувачем та набуває права власності на врожай** (посіви і насадження сільськогосподарських культур, вироблену сільськогосподарську продукцію), **що вирощений на таких земельних ділянках** (постанова від 18 лютого 2020 року у справі № 918/335/17 (провадження №12-160гс19) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/88138141>)

Визнання права власності на врожай (II)

Окрема думка суддів ВП ВС Бакуліної С.В., Кібенко О.Р., Князева В.С., Рогач Л.І., Уркевича В.Ю. (щодо постанови від 5 лютого 2019 року у справі №918/625/17 (провадження №12-137гс18) <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80716340>):

- право власності можна визнати **лише на посіви, які знаходяться на певній земельній ділянці, але не на зібраний, перероблений чи вже реалізований врожай, адже після збирання врожаю він стає сільськогосподарською продукцією і втрачає ознаки індивідуально-визначеного майна. Тому визнання права власності на врожай нерозривно пов'язане з правом вчиняти дії по збору такого врожаю (посівів);**
- землекористувач, як і власник, із володіння якого незаконно вибула земельна ділянка, **має право вимагати звільнення такої земельної ділянки та/або право на відшкодування збитків, завданих таким незаконним заволодінням.**

«Корпоративні» відносини у фермерському господарстві (I)

справа за позовом фермерського господарства до свого колишнього члена та іншої фізичної особи про визнання недійсним договору про право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису)

Позиція Великої Палати ВС:

- наявність статутного (складеного) капіталу у фермерського господарства, яке може діяти, зокрема, на основі приватної власності кількох громадян, **не є достатньою підставою для ототожнення його з товариством з обмеженою відповідальністю**. Але оскільки фермерське господарство створюється за рахунок об'єднання майна громадян та їх підприємницької діяльності з метою одержання прибутку, є підстави для **застосування до правовідносин стосовно членства у фермерському господарстві приписів чинного законодавства, що регулюють участь у товаристві з обмеженою відповідальністю**, зокрема приписів стосовно виходу зі складу його членів;

«Корпоративні» відносини у фермерському господарстві (II)

- у фермерського господарства право володіння та користування земельною ділянкою, що належить його члену на праві приватної власності, виникає в силу прямої вказівки закону. Іншими словами, фермерське господарство має право володіння та користування такими земельними ділянками під час членства особи у цьому господарстві;
- спір у цій справі не можна вважати таким, що виник з корпоративних відносин, оскільки він не пов'язаний із діяльністю фермерського господарства та членством у ньому, а стосується дій відповідачки з розпорядження належною їй на праві власності земельною ділянкою, зокрема з укладення оскарженого договору (постанова від 21 січня 2020 року у справі № 908/2606/18 (провадження № 12-130гс19) <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/87918848>)

«Корпоративні» відносини у фермерському господарстві (III)

Окрема думка судді ВП ВС Кібенко О.Р. (щодо постанови від 21 січня 2020 року у справі №908/2606/18 (провадження № 12-130гс19) <http://reyestr.court.gov.ua/Review/88103431>):

- **право користування земельною ділянкою не може автоматично припинятися** для фермерського господарства з дати виходу його члена - власника цієї земельної ділянки;
- **не можна ототожнювати дату виходу** члена зі складу фермерського господарства і **дату проведення розрахунків і повернення майна** в натурі колишньому члену;
- **на земельній ділянці може знаходитися вирощений фермерським господарством урожай**, під заставу цього урожаю фермерське господарство могло отримати кредити;
- тому **фермерське господарство повинно мати достатній період часу для завершення виробничого циклу**, реалізації продукції, розрахунків по зобов'язанням

Використання земельної ділянки, наданої для ведення фермерського господарства, за цільовим призначенням

справа за позовом фізичної особи до ГУ Держгеокадастру про визнання договору оренди земельної ділянки поновленим і визнання права користування земельною ділянкою

Позиція Великої Палати ВС:

- враховуючи **законодавчі обмеження у використанні земельної ділянки іншим чином, ніж це передбачено її цільовим призначенням**, а також правові наслідки використання чи невикористання земельної ділянки не за її цільовим призначенням, **надана громадянину у встановленому порядку для ведення фермерського господарства земельна ділянка в силу свого правового режиму є такою, що використовується виключно для здійснення підприємницької діяльності**, а не для задоволення особистих потреб. Суб'єктом такого використання може бути особа – суб'єкт господарювання за ст. 55 ГК України (постанова від 1 квітня 2020 року у справі № 320/5724/17 (провадження № 14-385цс19) <http://reyestr.court.gov.ua/Review/89257159>)

Види використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення (І)

справа за позовом прокурора до сільської ради, фермерського господарства про визнання незаконним та скасування рішення, визнання недійсним договору

Позиція Великої Палати ВС:

- статтями 31, 33-37 Земельного кодексу України визначені **види використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення**, зокрема для фермерського господарства, для ведення особистого селянського господарства, для сінокосіння і випасання худоби, для ведення індивідуального або колективного садівництва, для городництва, для ведення підсобного господарства;
- **власники або користувачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення певного виду використання мають використовувати їх виключно в межах вимог, встановлених статтями 31, 33-37 Земельного кодексу України для такого виду використання;**

Види використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення (II)

- **норми права розрізняють категорії земель за їх цільовим призначенням та види використання земельної ділянки в межах кожної категорії земель. Зміна цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення на іншу категорію цільового призначення здійснюється за погодженими проектами землеустрою щодо їх відведення. При цьому такої процедури для зміни виду використання земельної ділянки без зміни її категорії цільового призначення (землі сільськогосподарського призначення) чинним законодавством не передбачено (постанова від 1 червня 2021 року у справі № 925/929/19 (провадження № 12-11гс21), <https://reyestr.court.gov.ua/Review/97926626>)**



Верховний
Суд

Дякую за увагу!