



Верховний  
Суд

# Земельні спори та спори у сфері будівництва: практика Верховного Суду

Віталій Уркевич

суддя Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду,  
доктор юридичних наук, професор

онлайн практикум  
місто Київ, 02 квітня 2021 року

1. Земельні спори з орендних правовідносин

2. Спори у сфері будівництва (самочинне будівництво)

# 1. Земельні спори з орендних правовідносин

# 1.1. Правова підстава укладення договору оренди землі

- висновок, викладений у постанові Верховного Суду України від 17 січня 2011 року у справі № 35/390: визнання судом укладеним договором оренди земельної ділянки **за відсутності рішення органу місцевого самоврядування про передачу позивачу цієї ділянки в оренду є порушенням виключної компетенції органу місцевого самоврядування на розпорядження землями;**
- Велика Палата Верховного Суду не відступила від висновку ВСУ та зазначила, що передача земельної ділянки в оренду здійснюється **на підставі рішення органу місцевого самоврядування шляхом укладення відповідного договору оренди.** Прийняття уповноваженим органом місцевого самоврядування рішення про передачу в користування (оренду) земельної ділянки, яка перебуває у комунальній власності, **є необхідною умовою для передачі такої земельної ділянки в оренду.**

*Постанова ВП ВС від 04.12.2018 у справі № 32/563*



## 1.2. Момент набрання чинності договором оренди земельної ділянки

- Велика Палата Верховного Суду підтримала правовий висновок ВСУ щодо моменту набрання чинності договором оренди земельної ділянки, зазначивши, що для визначення початку перебігу та закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки має значення не момент його підписання, а момент вчинення реєстраційних дій, тобто внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, який містить відомості про речові права на нерухоме майно, їх обтяження, суб'єктів речових прав, технічні характеристики об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд тощо), кадастровий план земельної ділянки, а також відомості про правочини, вчинені щодо таких об'єктів нерухомого майна, з якими закон пов'язує набрання чинності договору, а саме можливість реалізації сторонами своїх суб'єктивних прав та обов'язків.

*Постанова ВП ВС від 15.01.2020 у справі № 322/1178/17*



## 1.3. Реєстрація права оренди земельної ділянки, «подвійна» реєстрація



- Якщо особа, якій належить право оренди земельної ділянки (первинний орендар) за законодавством, що було чинним до 01.01.2013, після настання цієї дати не зареєструвала таке право в Державному реєстрі прав, то укладення наступного договору оренди того ж майна під час дії первинного договору оренди може порушити відповідне право первинного орендаря у разі, коли на підставі наступного договору оренди відповідна земельна ділянка передана у користування наступному орендареві, право якого зареєстроване у Державному реєстрі прав.
- Така реєстрація унеможлиблює внесення запису до зазначеного Реєстру про право оренди тієї ж ділянки первинним орендарем.

*Постанова ВП ВС від 01.04.2020 у справі № 610/1030/18*



- Нездійснення державним реєстратором запитів до відповідних органів з метою перевірки наявності вже зареєстрованих прав на земельну ділянку призводить до подвійної реєстрації прав оренди на ту саму земельну ділянку.
- При цьому одночасне існування державної реєстрації кількох прав оренди на одну і ту саму земельну ділянку суперечить вимогам закону, який спрямований на забезпечення визнання і захисту державою речових та інших прав, які підлягають державній реєстрації, і призводить до порушення права первинного орендаря.

*Постанова ВП ВС від 04.02.2020 у справі № 914/520/18*



# 1.4. Застосування статті 33 Закону України «Про оренду землі»

- Статтею 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.



Частинами першою – п'ятою статті 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 частини першої статті 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.

*Постанова ВС від 10.09.2018 у справі № 920/739/17*

*Постанова ВС від 06.02.2019 у справі № 920/753/17*



Орендодавець після отримання листа-повідомлення орендаря про поновлення договору оренди вчиняє наступні дії:

- Відповідно до частини п'ятої статті 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 ВС від 10.09.2018 у справі № 920/739/17*



*Постанова ВС від 06.02.2019 у справі № 920/753/17*



- Зазначені положення слід розуміти таким чином:

а) орендодавець у разі невідповідності змісту листа-повідомлення та умов проекту додаткової угоди вимогам закону повинен протягом місяця із дати його отримання повідомити орендареві про такі невідповідності, що, у свою чергу, може бути підставою для заперечення у задоволенні заяви орендаря;

б) орендодавець може запропонувати свою редакцію істотних умов договору оренди землі.

- При цьому заперечення орендодавця щодо невідповідності листа-повідомлення із проектом додаткової угоди вимогам закону мають бути обґрунтованими і містити конкретні посилання на порушення закону, зазначені у листі-повідомленні або проекті додаткової угоди, або містити конкретні істотні умови договору, щодо яких орендодавець пропонує зміни.

*Постанова ВС від 10.09.2018 у справі № 920/739/17*



*Постанова ВС від 06.02.2019 у справі № 920/753/17*



- Факт порушення орендодавцем місячного терміну для направлення орендареві листа-повідомлення про прийняте ним рішення у відповідь на вчасно надісланий орендарем листа-повідомлення **не має самостійного правового значення** для вирішення питання про можливість поновлення договору оренди землі на підставі частини шостої статті 33 Закону України «Про оренду землі», **якщо орендарем не дотримано процедури, встановленої, зокрема, частиною третьою статті 33 Закону України «Про оренду землі»,** а саме не надано до листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі проєкт додаткової угоди.





- Реалізація переважного права на поновлення договору оренди, яка передбачена частиною першою статті 33 Закону України «Про оренду землі», можлива лише за умови дотримання встановленої цією нормою процедури і строків.
  
- Отже, у разі укладення договору оренди з новим орендарем переважне право попереднього орендаря, яке підлягає захисту відповідно до статті 3 Цивільного процесуального кодексу України, буде порушене за таких обставин:
  - дотримання попереднім орендарем процедури повідомлення про намір реалізувати переважне право,
  - продовження користування земельною ділянкою після закінчення строку дії договору оренди і відсутності протягом місяця після закінчення строку дії договору оренди заперечень орендодавця щодо поновлення договору.



- Відповідно до частини шостої статті 33 Закону України «Про оренду землі» у разі, якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.
- Порушення прав орендаря на поновлення договору оренди землі в порядку, визначеному частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі», може мати місце, а відповідно і право на захист цього права орендаря може виникнути лише після закінчення дії договору оренди землі, тобто після спливу одного місяця з моменту закінчення дії договору оренди землі.



- Частиною шостою статті 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 частини восьмої статті 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.**



## 2. Споры у сфері будівництва (самочинне будівництво)

# Стаття 376 Цивільного кодексу України

- Житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.
- Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього.
- Право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно.
- Якщо власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці, або якщо це порушує права інших осіб, майно підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок.
- На вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб.

## 2.1. Юрисдикційність спорів у сфері будівництва

- Орган державного архітектурно-будівельного контролю у разі виявлення факту самочинного будівництва об'єкта, перебудова якого з метою усунення істотного відхилення від проекту або усунення порушень законних прав та інтересів інших осіб, істотного порушення будівельних норм є неможливою, уповноважений видати припис про усунення порушень, у тому числі шляхом знесення самочинно збудованого об'єкта. Цей припис є обов'язковою передумовою, що надає можливість контролюючому органу звернутися до суду на підставі частини першої статті 38 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» у зв'язку з невиконанням такого припису. І з огляду на положення частини четвертої статті 5 КАС України позов контролюючого органу у межах реалізації ним повноважень зі здійснення державного контролю за дотриманням законодавства у сфері містобудівної діяльності повинен розглядатися в порядку адміністративного судочинства.
- Спір між власником земельної ділянки (в тому числі органом місцевого самоврядування) щодо захисту майнового права на цю земельну ділянку та особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на цій земельній ділянці, підлягає розгляду за правилами господарського або цивільного судочинства залежно від суб'єктного складу сторін спору.



- Спiр є публiчно-правовим, оскiльки виник за участю суб'єкта владних повноважень, який реалiзовував у спiрних правовiдносинах наданi йому чинним законодавством владнi управлiнськi функцiї в частинi контролю за утриманням житлових будинкiв.
- Оскiльки вiдповiдачi добровiльно не усунули допущених порушень, позивач як суб'єкт владних повноважень на виконання управлiнських функцiй з контролю за технiчним станом, використанням, утриманням i схороннiстю об'єктiв житлового фонду будь-якої форми власностi звернувся до суду з позовом про зобов'язання демонтувати самочинно розширену частину балкона. Отже, довiд касацiйної скарги про те, цей спiр треба розглядати за правилами адмiнiстративного судочинства, є об'рунтованим.





- Справа за позовом районної адміністрації (суб'єкта владних повноважень), яка звернулась до суду з позовом до фізичних осіб про демонтаж самочинно збудованого об'єкта, належить до юрисдикції адміністративних судів, оскільки правовідносини в цій справі обумовлені реалізацією позивачем передбачених Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» делегованих повноважень щодо здійснення державного контролю за дотриманням законодавства у сфері містобудівної діяльності.



- Позов про знесення самочинного будівництва позивач аргументував не реалізацією передбачених законами України повноважень суб`єкта владних повноважень щодо здійснення державного контролю за дотриманням законодавства у сфері містобудівної діяльності, а необхідністю захисту права комунальної власності на земельну ділянку, що підтверджує приватноправовий характер спірних правовідносин.
- Спир за позовом міської ради про приведення самочинно реконструйованого об`єкта нерухомості до попереднього стану, зумовлений необхідністю захисту права комунальної власності територіальної громади на земельну ділянку, підлягає розгляду в порядку цивільного судочинства.



- Цей позов про знесення самочинного будівництва обумовлено не реалізацією передбачених законами України повноважень суб'єкта владних повноважень щодо здійснення державного контролю за дотриманням законодавства у сфері містобудівної діяльності, а захистом права комунальної власності, що свідчить про приватноправовий характер спірних правовідносин.
- Міська рада в межах наданих їй законами повноважень такого контролю не здійснювала, відповідних рішень, обов'язкових для виконання відповідачем, не приймала, приписів про усунення порушень не видавала, а спір, який є предметом цього судового розгляду, пов'язаний з вирішенням питання щодо речового права.



- Спiр у справi стосується права власностi фiзичних осiб - громадян (якi мають процесуальний статус третiх осiб у цiй справi) на вiдповiднi об'єкти нерухомостi - квартири, розташованi у житловому будинку, про знесення якого пред'явлено цей позов.
- Наявнiсть права власностi фiзичних осiб на об'єкти житлової нерухомостi, якi є складовими спiрного житлового будинку, виключає розгляд цього спору господарськими судами, адже предмет спору безпосередньо стосується речових прав фiзичних осiб.
- Спiр у цiй справi є приватноправовим i за суб'єктним складом сторiн пiдлягає розгляду за правилами цивiльного судочинства, оскiльки його вирiшення впливає на права та обов'язки фiзичних осiб.



## 2.2. Знесення самочинного будівництва

- Законодавцем передбачено необхідність дотримання певної процедури щодо знесення самовільно побудованого будівництва з використанням частини земельної ділянки, яка не виділялася органом місцевого самоврядування під таке будівництво (чи реконструкцію будівлі).
- Зокрема, згідно з частиною першою статті 38 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» у разі виявлення факту самочинного будівництва об'єкта, перебудова якого з метою усунення істотного відхилення від проекту або усунення порушень законних прав та інтересів інших осіб, істотного порушення будівельних норм є неможливою, посадова особа органу державного архітектурно-будівельного контролю видає особі, яка здійснила (здійснює) таке будівництво, припис про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил з визначенням строку для добровільного виконання припису.
- У разі якщо особа в установлений строк добровільно не виконала вимоги, встановлені у приписі, орган державного архітектурно-будівельного контролю подає позов до суду про знесення самочинно збудованого об'єкта та компенсацію витрат, пов'язаних із таким знесенням.



- У разі якщо особа в установлений строк добровільно не виконала вимоги, встановлені у приписі, орган державного архітектурно-будівельного контролю подає позов до суду про знесення самочинно збудованого об'єкта та компенсацію витрат, пов'язаних з таким знесенням.
- Можливість перебудови і усунення наслідків самочинного будівництва перевіряється на стадії виконання припису про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів.
- Невиконання припису без поважних причин може свідчити про неможливість перебудови або небажання особи, яка здійснила самочинне будівництво, усунути його наслідки. Умовою подачі позову про знесення самочинного будівництва є невиконання припису.



## 2.3. Особливості виділення земельної ділянки



- Частина третя статті 376 ЦК України застосовується не лише до випадків порушення вимог законодавства щодо цільового призначення земель, а й до випадків, коли такого порушення немає, але особа здійснює будівництво на земельній ділянці, яка їй не належить.
- Аналіз норм частини третьої статті 376 ЦК України дає підстави для висновку про те, що право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки забудовнику власником та користувачем, якщо такий є та не являється забудовником.
- При цьому слід ураховувати положення частини першої статті 376 ЦК України, а саме: наявність в особи, що здійснила будівництво, належного дозволу та належно затвердженого проекту, а також відсутність істотних порушень будівельних норм і правил у збудованому об'єкті нерухомості.



- Позивач звернувся за виділенням земельної ділянки під будівлі та споруди, які вже побудовані. Тобто, метою виділення земельної ділянки є не забудова, а оформлення права на ділянку, на якій розташовані будівлі та споруди.
- На спірній земельній ділянці вже розміщено будівлі та споруди, тому обґрунтованою є відмова у погодженні проекту землеустрою з мотивів віднесення частини ділянки до переліку земельних ділянок, які не підлягають забудові.
- Земельний кодекс України і, зокрема, стаття 186-1 не встановлює особливостей погодження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок залежно від того чи є на ній забудова.



## 2.4. Пам'ятки архітектури

- Частиною 1 статті 22 Закону України «Про охорону культурної спадщини» визначено, що пам'ятки, їхні частини, пов'язане з ними рухоме та нерухоме майно забороняється зносити, змінювати, замінювати, переміщувати (переносити) на інші місця.
- На самочинну прибудову до пам'ятки архітектури не поширюється заборона її знесення, встановлена статтею 22 Закону України «Про охорону культурної спадщини», оскільки така прибудова хоча й здійснена до пам'ятки архітектури, але не набуває статусу об'єкта архітектури, що належить до об'єктів культурної спадщини, які охороняються державою.



## 2.5. Визнання права власності на збудовані об'єкти, державна реєстрація права власності

- Згідно із частиною другою статті 331 ЦК України право власності на новостворене нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо) **виникає з моменту завершення будівництва (створення майна)**. Якщо договором або законом передбачено прийняття нерухомого майна до експлуатації, право власності **виникає з моменту його прийняття до експлуатації**.
- Експлуатація закінчених будівництвом об'єктів, **не прийнятих (якщо таке прийняття передбачено законодавством) в експлуатацію, забороняється**.
- Звернення до суду **з позовом про визнання права власності на самочинне будівництво має здійснюватися за наявності даних про те, що це питання було предметом розгляду компетентного державного органу**, рішення якого чи його відсутність дають підстави вважати **про наявність спору про право**.
- Наведений висновок узгоджуються з правовим висновком Верховного Суду України, викладеним у постановах: від 27 травня 2015 року у справі № 6-159цс15, від 02 грудня 2015 року у справі № 6-1328цс15, а також висновками Верховного Суду, викладеними у постановах: від 04 червня 2018 року у справі № 640/13030/16-ц (провадження № 61-1073св17) та від 18 лютого 2019 року у справі № 308/5988/17 (провадження № 61-39346св18).



- Державна реєстрація визначає лише момент, після якого виникає право власності, за наявності інших юридичних фактів, передбачених законом як необхідних для виникнення права власності.
- Формулювання положень 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 самочинне будівництво за особою, що здійснила самочинне будівництво, у силу наведених вище положень законодавства та приписів частини другої статті 376 ЦК України не змінює правовий режим такого будівництва, як самочинного, з метою застосування, зокрема, положень частини четвертої цієї статті.
- Державна реєстрація права власності на самочинне будівництво за особою, що здійснила самочинне будівництво, не змінює правовий режим такого будівництва, як самочинного, та не виключає можливість знесення такого об'єкту нерухомості в порядку, встановленому для самочинно побудованих об'єктів.



➤ На відміну від частини 2 статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у попередній редакції, яка передбачала такі способи судового захисту порушених прав як скасування записів про проведену державну реєстрацію прав та скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, чинна редакція (16.01.2020) з встановлює такі способи судового захисту порушених прав та інтересів особи:

1) судові рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав;

2) судові рішення про визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав;

3) судові рішення про скасування державної реєстрації прав.

➤ При цьому з метою ефективного захисту порушених прав уточнено, що ухвалення зазначених судових рішень обов'язково має супроводжуватися одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав).

*Постанова КГС ВС від 30.06.2020 у справі № 922/3130/19*



*Постанова КГС ВС від 23.06.2020 у справі № 922/2589/19*





- У зв'язку із викладенням статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у новій редакції згідно із Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», який набрав чинності з 16.01.2020, наразі **чинне законодавство взагалі не передбачає скасування записів про проведену державну реєстрацію прав, а навпаки визначає, що такі відомості не підлягають скасуванню або вилученню.**





Верховний  
Суд

Дякую за  
увагу!