

## НАУКОВИЙ ВИСНОВОК

**щодо тлумачення та застосування норм права**  
(щодо питань викладених у зверненні судді-доповідача Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду Ткача І.В., справа №922/3126/22)

*Ключові слова: розірвання договору оренди земельної ділянки, позовна давність, негативний позов, триваюче правопорушення, самочинне будівництво,*

### **1. Чи є позовна вимога про розірвання договору оренди земельної ділянки негативним позовом, на який не поширюється позовна давність?**

Одним із речово-правових засобів захисту права власності є негативний позов. Власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном (ст. 391 ЦК України). Питання розмежування речових позовів є вельми дискусійним, як у доктрині цивільного права так й у судовій практиці. Не зважаючи на це, цивільне законодавство та усталена судова практика дає можливість виокремити основні ознаки негативного позову:

- позивач – власник або титульний володілець. Позивачем за негативним позовом може бути власник або титульний володілець, *у якого перебуває річ* і щодо якої відповідач ускладнює здійснення повноважень користування або розпорядження (постанова Великої Палати Верховного Суду від 03.04.2019 р. у справі № 924/1220/17). Під час розгляду позову про усунення перешкод у здійсненні власником права користування та розпорядження своїм майном позивач, насамперед, має *підтвердити право власності на спірне майно* та надати суду відповідні докази (постанова Верховного Суду у складі колегії судів Касаційного господарського суду від 27.05.2020 р. у справі № 909/392/19). *Неможливість одночасного пред'явлення позову про витребування майна із чужого незаконного володіння* (оскільки віндикація – це позов неволодіючого власника про витребування майна від володіючого не власника) і *про усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження своїм майном* (оскільки негативний позов – це позов про захист права власності від порушень, не пов'язаних із позбавленням володіння). Отже, визначальним критерієм для розмежування віндикаційного та негативного позовів є відсутність або наявність у позивача володіння майном; відсутність або наявність в особи володіння нерухомим майном визначається виходячи з принципу реєстраційного підтвердження володіння; особа, до якої перейшло право власності на

об'єкт нерухомості, набуває щодо нього всі правоможності власника, включаючи право володіння (постанова Великої Палати Верховного Суду від 18.12.2019 р. у справі № 522/1029/18). При розірванні договору оренди, навпаки, річ перебуває у відповідача, тому негативний позов не може бути пред'явлений;

- відповідач – особа, яка перешкоджає позивачу у здійсненні правоможностей користування та (або) розпорядження майном. *Підставою для подання негативного позову є вчинення третьою особою перешкод власнику (володільцю) в реалізації ним повноважень розпорядження або (та) користування належним йому майном. Однією з умов подання такого позову є триваючий характер правопорушення і наявність його в момент подання позову. Характерною ознакою негативного позову є протиправне вчинення перешкод власникові у реалізації ним повноважень розпорядження або (та) користування належним йому майном (постанова Великої Палати Верховного Суду від 03.04.2019 р. у справі № 924/1220/17). Відповідачем за негативним позовом може бути лише та особа, яка перешкоджає позивачеві у здійсненні його законного права користування чи розпорядження річчю (постанова Верховного Суду у складі колегії судів Касаційного господарського суду від 27.05.2020 у справі № 909/392/19). В договорі оренди орендар є законним володільцем речі, який, навпаки наділений самостійним правом на захист свого володіння як і власник, до розірвання договору до нього відповідний позов не може бути пред'явлений взагалі (це не означає, що автоматично це можна зробити і після розірвання договору);*

- предметом позову є матеріально-правова вимога позивача до відповідача про усунення перешкод у користуванні та (або) розпорядженні майном. Тобто, перешкоди мають існувати на момент пред'явлення позову (як умова пред'явлення позову) та на момент задоволення позову (як умова задоволення позову).

*Предметом негативного позову є вимога володіючого майном власника до третіх осіб про усунення порушень його права власності, що перешкоджають йому належним чином користуватися та розпоряджатися цим майном тим чи іншим способом. Право власності як абсолютне право має захищатися лише у разі доведення самого факту порушення. Отже, встановлення саме зазначених обставин належить до предмета доказування у справах за такими позовами (постанова Верховного Суду у складі колегії судів Касаційного господарського суду від 27.05.2020 у справі № 909/392/19);*

- підставою позову є юридичні факти, які підтверджують (спростовують) право позивача на вимогу та наявність порушення з боку відповідача. *Підставою для звернення з негативним позовом є вчинення третьою особою перешкод власнику в реалізації ним повноважень*

розпорядження або (та) користування належним йому майном. Однією з умов подання негаторного позову є триваючий характер правопорушення і наявність його в момент подання позову. Характерною ознакою негаторного позову є протиправне чинення перешкод власникові у реалізації ним повноважень розпорядження або (та) користування належним йому майном (постанова Верховного Суду у складі колегії судів Касаційного господарського суду від 27.05.2020 у справі № 909/392/19);

- відсутність договірних правовідносин. У відповідності до ст. 319 ЦК України власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд, має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону. У разі порушення своїх прав власник згідно зі ст. 391 ЦК України має право, зокрема, вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном. При цьому положення цієї статті підлягають застосуванню лише в тих випадках, коли між сторонами не існує договірних відносин і майно перебуває у користуванні відповідача не на підставі укладеного з позивачем договору (постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 27.05.2015 р. у справі № 6-92цс15). Віндикаційний і негаторний позови є взаємовиключними. При цьому одна з умов застосування як віндикаційного, так і негаторного позову – *відсутність між позивачем і відповідачем договірних відносин*, оскільки в такому разі здійснюється захист порушеного права власності за допомогою зобов'язально-правових способів (постанова Великої Палати Верховного Суду від 18.12.2019 у справі № 522/1029/18);

- майно має бути збереженим у натурі;

- змістом позову є зазначений позивачем спосіб захисту, тобто вказівка на дію суду, за здійсненням якої позивач звернувся, а це допомагає встановити межі дослідження справи.

Отже, негаторний позов – це *позадоговірна вимога власника*, який володіє майном до третьої особи про усунення перешкод у користуванні та (або) розпорядженні майном.

Негаторний позов – це позов власника, який *є фактичним володільцем майна*, до будь-якої особи про усунення перешкод, які ця особа створює у користуванні чи розпорядженні відповідним майном. Позивач за негаторним позовом вправі вимагати усунути існуючі перешкоди чи зобов'язати відповідача утриматися від вчинення дій, що можуть призвести до виникнення таких перешкод. Означений спосіб захисту спрямований на усунення порушень прав власника, які не пов'язані з позбавленням його володіння майном (постанова Великої Палати Верховного Суду від 04 липня 2018 року у справі № 653/1096/16-ц).

Відтак, проаналізувавши умови негаторного позову можна зробити висновок про те, що позов про розірвання договору оренди земельної

ділянки є зобов'язально-правовим способом захисту права, а отже не є негативним позовом, адже між позивачем та відповідачем було укладено договір оренди і дію договору не було припинено на момент пред'явлення позову.

**2. Чи можна вважати, що порушення орендарем умов договору оренди земельної ділянки (здійснення самочинного будівництва, використання орендарем земельної ділянки не за цільовим призначенням) є триваючим правопорушенням, а тому початковий момент перебігу позовної давності зміщується з кожним днем порушення прав власника земельної ділянки?**

В межах зазначеної справи, було пред'явлено позов про розірвання договору оренди земельної ділянки, з підстави порушення стороною договору умов, а саме зміна цільового призначення (самочинне будівництво торгівельних павільйонів), а відтак це є *зобов'язально-правовим способом захисту права власності*. Порушенням зобов'язання є його невиконання або виконання з порушенням умов. Наслідками порушення зобов'язання (ст. 611 ЦК України) може бути, зокрема розірвання договору (за згодою сторін або в судовому порядку) (ст. 651 ЦК України).

За нормами частин 1, 2, 3 ст. 124 ЗК України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними ст. 122 ЗК України, чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки.

Договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства (ст. 13 Закону України «Про оренду землі»).

Отже, необхідно більш детально охарактеризувати вказаний спір, пов'язаний із орендою землі:

- предметом позову про розірвання договору оренди є матеріально-правова вимога позивача до відповідача про припинення земельних правовідносин;

- підставою позову є порушення умов договору (факт використання земельної ділянки не за цільовим призначенням).

Отже, характеристика позову про розірвання договору оренди земельної ділянки дозволяє зробити висновок про те, що такий позов є зобов'язально-правовим способом захисту, адже договір оренди землі – це

договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння та користування на певний строк, а орендар зобов'язаний *використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства*, тобто в нашому випадку обставиною, що обґрунтовує припинення договору оренди є факт використання земельної ділянки не за цільовим призначенням.

Стосовно питання чи можна вважати, що порушення орендарем умов договору оренди земельної ділянки є триваючим правопорушенням. Поняття триваючого правопорушення законодавством не наведене, однак викладене у судовій практиці. Відтак, триваюче правопорушення розуміється як проступок, пов'язаний з тривалим та безперервним невиконанням суб'єктом обов'язків, передбачених законом. Тобто, триваючі правопорушення характеризуються тим, що особа, яка допустила бездіяльність, перебуває надалі у стані безперервного продовження бездіяльності та, відповідно, порушення закону. *Триваюче правопорушення припиняється лише у випадку: усунення стану*, за якого об'єктивно існує певний обов'язок у суб'єкта, що вчиняє правопорушення; виконанням обов'язку відповідним суб'єктом (постанова Верховного Суду від 25.03.2020 р. у справі № 175/3995/17-ц).

Відповідно до умов договору, а саме підпункт "б" пункт 3.2.1 Договору оренди, передбачено, що орендар має право за попередньою письмовою згодою орендодавця зводити у встановленому законодавством порядку житлові, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження. Крім того, встановлено, що відповідно до листа Інспекції державного архітектурно-будівельного контролю Департаменту територіального контролю Харківської міської ради від 09.07.2020 р. №1025/0/250-20, Інспекцією протягом 2017-2020 років були проведені позапланові перевірки щодо дотримання вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, стандартів і правил на зазначеному об'єкті та було видано ПрАТ "Концерн АВЕК та Ко" приписи про усунення порушення вимог законодавства:

- 24.05.2017 №416-Пр строком до 24.08.2017 (встановлено факт його невиконання (акт від 25.10.2017 № 796/871-А));
- 25.10.2017 № 796/871-Пр строком до 25.12.2017 (встановлено факт його невиконання (акт від 15.03.2019 № 149-А));
- 15.03.2019 № 149-Пр-У строком до 15.05.2019.

Тобто, враховуючи викладене, підставою для пред'явлення позову фактично стала бездіяльність відповідача, що виразилась в ухиленні від усунення порушення вимог законодавства та умов договору незважаючи на наявність відповідних приписів. За таких умов, вважаємо, існує триваюче правопорушення.

**3. Чи є вимога орендодавця про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою шляхом демонтажу споруд торгівельного призначення, які розташовані на цій земельній ділянці, вимогою речового характеру (негаторним позовом)? Чи можна розглядати будівництво орендарем споруд без дотримання згоди орендодавця як порушення права власності орендодавця, не пов'язане з укладеним договором оренди земельної ділянки?**

Вимога орендодавця у цьому випадку ґрунтується на невиконанні умов договору іншою стороною договору. Втрата, пошкодження речі у договорі про її використання (оренду), має бути відшкодована (чи річ має бути приведена у первісний стан) в рамках охоронних відносин між сторонами, які виникли на підставі порушення зобов'язання. Те, що ці відносини складаються відносно речі, не породжує речових правовідносин, вони залишаються зобов'язальними.

Сама вимога про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою шляхом демонтажу споруд торгівельного призначення, які розташовані на цій земельній ділянці є вимогою речового характеру, тобто негаторним позовом, однак не у випадку існування договірних відносин між сторонами та при фактичному володінні відповідачем цією річчю на інших правових підставах. Тому не можна розглядати будівництво орендарем споруд без дотримання згоди орендодавця як порушення права власності орендодавця, не пов'язане з укладеним договором оренди земельної ділянки.

**4. Зважаючи на те, що на момент звернення позивачем до суду договір оренди земельної ділянки не був припинений, чи є вимога позивача про повернення земельної ділянки передчасною?**

Так, дійсно, зважаючи на те, що на момент звернення позивачем до суду договір оренди земельної ділянки не був припинений, вимога позивача про повернення земельної ділянки є передчасною.

Крім того, щодо необхідності відступлення від висновків, викладених у постановках Верховного Суду від 25.03.2020 р. у справі № 527/605/17-ц та від 12.06.2019 р. у справі № 527/600/17 про те, що позов про розірвання договору оренди землі є негаторним позовом, на який не поширюються вимоги щодо позовної давності, вважаю за необхідне підтримати окрему думку судді Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду Крата В.І. від 04.12.2019 р, який не погодився з такими висновками та зазначив, що здійснення судом перекваліфікації вимог, за умови, що одна сутнісно виключає іншу, це дуже небезпечний підхід, який, по суті, дозволяє перекваліфікувати будь-яку позовну вимогу, і серйозно зашкоджує передбачуваності в застосуванні норм, що регулюють

віндикаційний та негаторний позов, та й власне стабільності цивільного обороту. В тому разі коли власник втрачає, як фізичне, так і «юридичне» (інша особа зареєструвала на своє ім'я право власності в державному реєстрі прав на нерухомість) володіння, констатувати наявність в публічного власника (держави чи територіальної громади) володіння на земельною ділянкою водного фонду (за умови його відсутності), і повертати таку земельну ділянку *за допомогою негаторного позову є недопустимим*. Тому очевидно, що у разі коли публічний власник втратив як фізичне, так і «юридичне» (інша особа зареєструвала на своє ім'я право власності в державному реєстрі прав на нерухомість) володіння, для захисту права власності має застосовуватися віндикаційний позов, на який поширюється позовна давність.

З повагою,  
член НКР при Верховному Суді  
д.ю.н., професор, заслужений юрист України,  
завідувач кафедри цивільного процесу,  
професор кафедри цивільного права  
Національного університету  
«Одеська юридична академія»

Н.Ю. Голубєва