



Верховний  
Суд

## Огляд

судової практики розгляду Касаційним господарським судом у складі Верховного Суду справ у спорах, що виникають із земельних відносин

За період з 01.01.2018 по 01.11.2018

На виконання пункту 2.7 розділу II Плану роботи Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду (далі – КГС ВС) на 2018 рік та відповідно до статті 44 Закону України "Про судоустрій і статус суддів" судовою палатою для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності КГС ВС спільно з правовим управлінням (II) департаменту аналітичної та правової роботи апарату ВС проаналізовано судову статистику і вивчено судову практику розгляду КГС ВС за січень-листопад 2018 року справ у спорах, що виникають із земельних відносин.

Метою огляду є виявлення проблемних питань, що виникають у практиці вирішення земельних спорів, і забезпечення сталості та єдності судової практики. В огляді наведено правові позиції КГС ВС і Великої Палати Верховного Суду (далі – ВП ВС), які сформовано в окремих справах з урахуванням положень законодавства, чинного на час виникнення спірних правовідносин.

## I. Нормативно-правове регулювання

Розглядаючи справи у спорах, що виникають із земельних відносин, господарські суди керуються такими нормативно-правовими актами:

Конституція України,

Земельний кодекс України (далі – ЗК України),

Цивільний кодекс України (далі – ЦК України),

Податковий кодекс України (далі – ПК України),

Господарський кодекс України (далі – ГК України),

Водний кодекс України (далі – ВК України),

Господарський процесуальний кодекс України (далі – ГПК України),

Кодекс адміністративного судочинства України (далі – КАС України),

Закон України "Про оренду землі",

Закон України "Про оцінку земель",

Закон України "Про землеустрій",

Закон України "Про фермерське господарство",

Закон України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)",

Закон України "Про транспорт",

Закон України "Про благоустрій населених пунктів",

Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності",

Закон України "Про місцеве самоврядування в Україні" та інші.

## II. Аналіз статистичних даних

За даними автоматизованої системи "Діловодство спеціалізованого суду", до КГС ВС у справах у спорах, що виникають із земельних відносин, за січень-листопад 2018 року надійшло 1265 касаційних скарг, з яких розглянуто 970, зокрема відмовлено у відкритті провадження - 145, повернуто - 173, закрито касаційне провадження (визнано нечинними судові рішення і закрито провадження у справі) - 9; відмовлено у

задоволенні скарги, судові рішення залишено без змін - 329, задоволено скаргу та змінено судові рішення - 4; задоволено скаргу, судові рішення скасовано - 237, із них: із закриттям провадження у справі (залишенням заяви без розгляду) - 14, із направленням на новий розгляд - 170, з ухваленням нового рішення - 19, із залишенням у силі рішення суду першої інстанції - 34.

Найбільш поширеними є спори щодо:

- визнання незаконними рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування з питань передачі земельних ділянок у власність чи надання їх у користування, припинення права власності на земельні ділянки, вилучення цих ділянок із користування тощо;

- укладення, зміни, розірвання, поновлення та виконання договорів оренди земельних ділянок, у тому числі спори про стягнення заборгованості з орендної плати за договорами про користування земельною ділянкою;

- визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок та інших договорів;

- стягнення шкоди, зокрема упущеної вигоди, завданої внаслідок порушення прав власників, у тому числі держави і територіальних громад, і користувачів земельних ділянок;

- повернення самовільно зайнятих земельних ділянок тощо.

### III. Деякі питання підвідомчості справ у спорах, що виникають із земельних відносин

1. Якщо у результаті прийняття рішення порушено право особи на земельну ділянку, спір стосується приватноправових відносин і підлягає розгляду в порядку цивільного чи господарського судочинства залежно від суб'єктного складу сторін спору.

Предметом позовних вимог у справі є визнання недійсними пунктів рішення сільради, згідно з якими визнано комунальною власністю територіальної громади села землі, включені до меж цього населеного пункту рішенням райради, визнано таким, що втратив чинність, державний акт на право постійного користування землею.

ВП ВС, скасовуючи рішення попередніх судових інстанцій у частині відмови у задоволенні позову та направляючи справу у цій частині на новий розгляд до суду першої інстанції, дійшла такого висновку щодо застосування норм права: "Згідно зі статтями 1, 12 ГПК України, з урахуванням приписів статті 17 КАС України (у редакції, чинній на час прийняття оскаржуваних судових рішень) розгляду адміністративними судами підлягають спори, що мають в основі публічно-правовий характер, тобто впливають із владно-розпорядчих функцій або виконавчо-розпорядчої діяльності публічних органів. Якщо в результаті прийняття рішення порушено право особи на земельну ділянку, то спір стосується приватноправових відносин і підлягає розгляду в порядку цивільного чи господарського судочинства залежно від суб'єктного складу сторін спору".

Водночас щодо цієї постанови ВП ВС є окрема думка (<http://reyestr.court.gov.ua/Review/75265942>), в якій зазначено, що обсяг і зміст конкретних обставин цієї справи та їх нормативне регулювання дають підстави вважати, що незгода із рішенням сільради у зв'язку із недотриманням вимог законодавства, яке визначає підстави та порядок передачі земельної ділянки із державної у комунальну власність і порядку припинення права постійного користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній власності, спричиняє публічно-правовий спір, пов'язаний зі здійсненням владних управлінських функцій, що охоплюється юрисдикцією адміністративних судів. Оскільки спірні правовідносини у справі стосуються рішення органу місцевого самоврядування, прийнятого ним як суб'єктом владних повноважень, цей спір є публічно-правовим і має вирішуватися судами за правилами КАС України.

2. Спори щодо оскарження рішень органів місцевого самоврядування стосовно надання дозволу на розробку технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі мають приватноправовий характер.

Предметом позову у справі є визнання незаконними і скасування рішень міськради, зокрема щодо надання дозволу юридичним і фізичним особам на розробку технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі для експлуатації та обслуговування будівель і споруд.

Рішенням місцевого господарського суду позов задоволено частково. Постановою апеляційного господарського суду рішення суду першої інстанції скасовано, прийнято нове рішення про відмову у позові. Постановою Вищого господарського суду України рішення попередніх судових інстанцій скасовано, провадження у справі припинено.

Постановою ВП ВС постанову Вищого господарського суду України скасовано, а справу направлено на розгляд до КГС ВС з огляду на таке.

За правилами частини першої статті 123 ЗК України надання земельних ділянок комунальної власності у користування здійснюється, зокрема, органами місцевого самоврядування на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у випадках, передбачених законом, або на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). При цьому розроблення такої документації здійснюється на підставі дозволу, наданого органом місцевого самоврядування, відповідно до повноважень, передбачених статтею 122 цього Кодексу.

Визначаючи юрисдикцію спору, суди мають з'ясувати, є спір приватноправовим або публічно-правовим; чи виник спір із відносин, урегульованих нормами цивільного права, чи пов'язані ці відносини зі здійсненням сторонами цивільних або інших майнових прав на земельні ділянки на засадах рівності; чи виник спір щодо оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єкта владних повноважень під час реалізації ним управлінських функцій у сфері земельних правовідносин.

Зважаючи на встановлені судами попередніх інстанцій обставини справи, спірні правовідносини між товариством і міськрадою виникли щодо земельних ділянок, сформованих як об'єкти цивільного права відповідно до статті 79-1 ЗК України і наданих у користування, у межах їх оформлення та надання у користування як єдиного об'єкта. У цих правовідносинах міськрада здійснює функції власника земельних ділянок, який реалізовує свою волю на зміну якісних і кількісних ознак належних їй об'єктів і передачі права на них іншим суб'єктам, за наявності їх відповідного зустрічного волевиявлення. Ураховуючи наведене, спірні правовідносини є приватноправовими, а висновок Вищого господарського суду України про їх публічно-правовий характер у цій справі є помилковим.

(постанова ВП ВС від 19.06.2018 у справі № 922/2383/16, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75241935>)

3. Спори щодо визнання незаконним і скасування розпорядження райдержадміністрації про надання дозволу на розробку технічної документації із землеустрою мають вирішуватися у порядку адміністративного судочинства.

Причиною виникнення спору стало питання наявності або відсутності підстав для визнання незаконним і скасування розпорядження голови райдержадміністрації про надання товариству дозволу на розробку технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) для подальшого надання в оренду.

ВП ВС, скасовуючи рішення попередніх судових інстанцій і закриваючи провадження у справі, дійшла висновку, що оскаржуване розпорядження райдержадміністрації на розробку технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості) для подальшої її передачі в оренду було прийнято райдержадміністрацією під час здійснення нею владних управлінських функцій відповідно до статті 13 Закону "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)". У спірних відносинах райдержадміністрація реалізовувала свої контрольні функції у сфері управлінської діяльності. Отже, спір у цій справі належить до юрисдикції адміністративного суду. Зважаючи на публічно-правовий характер правовідносин у цій справі, ВП ВС зазначила, що суди попередніх інстанцій помилково не взяли до уваги, що спір у цій справі не має ознак приватноправового характеру, є публічно-правовим, а отже мав розглядатися за правилами адміністративного судочинства.

(постанова ВП ВС від 19.06.2018 у справі № 922/864/17, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75004258>)

4. Справи у спорах, що виникають із земельних відносин, в яких беруть участь суб'єкти господарської діяльності, проте предмет спору в яких безпосередньо стосується прав та обов'язків фізичних осіб, підлягають розгляду за правилами цивільного судочинства.

Причиною виникнення спору стало питання наявності або відсутності підстав для визнання недійсним наказу Головного управління Держгеокадастру (далі – ГУ Держгеокадастру) про надання фізичній особі у власність земельної ділянки із земель сільськогосподарського призначення державної власності для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а також скасування державної реєстрації права власності та запису у поземельній книзі.

Рішенням місцевого господарського суду у задоволенні позовних вимог відмовлено повністю. Постановою апеляційного господарського суду рішення суду першої інстанції скасовано, прийнято нове рішення, яким позовні вимоги задоволено. ВП ВС, скасовуючи рішення попередніх судових інстанцій і закриваючи провадження у справі, зазначила, що оскільки позивач звернувся до господарського суду з позовом про визнання недійсним наказу ГУ Держгеокадастру, згідно з яким надано земельну ділянку у власність фізичній особі, скасування державної реєстрації відповідного права власності та запису у поземельній книзі, такий спір є приватноправовим і за суб'єктним складом сторін його належить розглядати за правилами цивільного судочинства, оскільки вирішення такого спору впливає на права та обов'язки цієї фізичної особи. Водночас доводи суду апеляційної інстанції, що власника спірної земельної ділянки (фізична особа) не зазначено під час подання позову як відповідача, оскільки спірна земельна ділянка не була виділена в натурі на місцевості та перебуває у володінні та користуванні товариства, не можуть бути підставою для розгляду спору господарськими судами, адже предмет спору безпосередньо стосується прав і обов'язків такої фізичної особи.

Отже, 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 ВП ВС від 16.05.2018 № 911/4111/16, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74188634>)

5. Не можна вимагати від особи об'єднання вимог про визнання протиправним і скасування рішення органу місцевого самоврядування та вимог про скасування правовстановлюючих документів на земельну ділянку, укладених (виданих) на підставі такого рішення.

ВП ВС, скасовуючи постанову апеляційного господарського суду та залишаючи в силі рішення місцевого господарського суду, зазначила про необґрунтованість висновків суду апеляційної інстанції щодо необхідності пред'явлення позову прокурором, де було би об'єднано вимоги про визнання протиправними та скасування

рішення селищної ради про вчинення дій на виконання рішення суду і вимоги про скасування правовстановлюючих документів, виданих на підставі цього рішення, яке селищна рада прийняла із перевищенням повноважень.

Відновленням становища, яке існувало до порушення, є також і визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування. На підставі оскаржуваного рішення селищної 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.

Ураховуючи викладене, ВП ВС дійшла висновку, що розгляд позову про визнання спірного рішення ради недійсним без заявлення вимоги про визнання недійсними правовстановлюючих документів, виданих на підставі зазначеного рішення щодо права користування земельною ділянкою, вплине на законність таких документів і відновить порушені права користувачів спірної земельної ділянки.

Отже, особа, законний інтерес або право якої порушено, може скористатися способом захисту, який прямо передбачено нормою матеріального права. На таку особу (позивача) не можна покладати обов'язок об'єднання вимог про визнання протиправним і скасування рішення органу місцевого самоврядування та вимог про скасування правовстановлюючих документів на земельну ділянку, укладених (виданих) на підставі такого рішення.

Слід зазначити, що ВП ВС, дійшовши такого висновку, відступила від висновку щодо застосування норми права у подібних правовідносинах, викладеного у раніше ухваленій постанові Верховного Суду України від 11.11.2014 у справі № 21-405a14.

(постанова ВП ВС від 30.05.2018 у справі № 923/466/17, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74506122>)

**6. Наявність в особи статусу фізичної особи – підприємця (далі – ФОП) не є безумовною підставою для вирішення спору за її участю у порядку господарського судочинства.**

Причиною виникнення спору у справі стало питання наявності чи відсутності підстав для стягнення з ФОП безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати, нарахованих за користування земельною ділянкою.

Рішенням місцевого господарського суду позов задоволено частково, стягнуто частину безпідставно збережених коштів, у стягненні решти відмовлено внаслідок пропуску позовної давності. Постановою апеляційного господарського суду рішення місцевого господарського суду скасовано, провадження у справі закрито на підставі пункту 1 частини першої статті 231 ГПК України, оскільки спір виник між міськрадою і фізичною особою, тому не підлягає розгляду у господарських судах України.

ВП ВС, залишаючи без змін постанову суду апеляційної інстанції, погодилася із висновками суду про те, що належних доказів на підтвердження використання спірної земельної ділянки відповідачем у комерційних цілях позивачем не надано і що відповідач набув у спірних правовідносинах цивільних прав на користування

земельною ділянкою, без якої існування будівлі та користування нею є неможливим, як фізична особа – суб'єкт земельних відносин. Отже, є помилковим висновок місцевого господарського суду про те, що справа підлягає розгляду у порядку господарського судочинства лише тому, що фізична особа з 29.06.1998 є ФОП. Належних доказів того, що фізична особа використовує земельну ділянку із комерційною метою саме як ФОП, суду позивачем не надано. Таким чином, ВП ВС дійшла висновку, що спір підлягає розгляду у порядку цивільного судочинства, про що правильно зазначив апеляційний господарський суд і закритий у зв'язку із цим провадження у справі на підставі пункту 1 частини першої статті 231 ГПК України, оскільки спір не підлягає вирішенню у порядку господарського судочинства.

(постанова ВП ВС від 12.06.2018 у справі № 922/3204/17, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74809485>)

### IV. Спори щодо оскарження рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, прийнятих у сфері земельних відносин

1. У зв'язку із нездійсненням забудови земельної ділянки протягом трьох років поспіль право землекористування припиняється автоматично в силу закону і підтвердження припинення такого права за окремим судовим рішенням закон не вимагає.

Причиною виникнення спору у справі стало питання наявності або відсутності підстав для визнання незаконним і скасування рішення міськради про розірвання договору оренди землі, прийняття якого аргументовано тим, що орендар не завершив забудову земельної ділянки у строки, визначені затвердженою в установленому законом порядку проектною документацією на будівництво.

КГС ВС, залишаючи без змін судові акти попередніх інстанцій, якими у задоволенні позову відмовлено, зазначив про таке.

Відповідно до статті 416 ЦК України право користування земельною ділянкою для забудови припиняється у разі: поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача; спливу строку права користування; відмови землекористувача від права користування; невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд. Право користування земельною ділянкою для забудови може бути припинене за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом. Статтею 102<sup>-1</sup> ЗК України визначено, що право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) припиняються через невикористання земельної ділянки для забудови в разі користування чужою земельною ділянкою для забудови протягом трьох років.

Водночас зазначені статті не містять застереження про те, з якого моменту починається перебіг трирічного строку невикористання земельної ділянки для забудови.

Згідно зі статтею 37 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" за наявності дозволу на виконання будівельних робіт отримання замовником та



генеральним підрядником чи підрядником (у разі якщо будівельні роботи виконуються без залучення субпідрядників) інших документів дозвільного характеру для виконання будівельних робіт та видалення зелених насаджень у межах будівельного майданчика не вимагається.

Отже, дозвіл на виконання будівельних робіт є безумовною правовою підставою для початку будівельних робіт. Однак, як встановлено господарськими судами, з моменту отримання дозволу на виконання будівельних робіт орендар не розпочав жодних будівельних робіт.

Наведені обставини свідчать про те, що право землекористування орендаря припинилося автоматично в силу положень закону, зокрема статті 416 ЦК України, статті 102<sup>-1</sup> ЗК України.

КГС ВС наголосив, що статтею 32 Закону України "Про оренду землі" встановлено, що на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених ЗК України та іншими законами України. Проте у наведеному випадку право землекористування позивача припинилося автоматично в силу закону, який за цих умов не вимагає підтвердження припинення такого права за окремим судовим рішенням. У зв'язку із цим спірне рішення міськради прав позивача не порушує, оскільки не є самостійною правовою підставою припинення землекористування.

(постанова КГС ВС від 21.03.2018 у справі № 910/5963/17, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/72972400>)

## 2. Земельна ділянка не може бути передана у користування без проведення земельних торгів якщо її площа значно перевищує площу нерухомості.

Предметом позовних вимог у справі є визнання незаконним і скасування рішення міськради про передачу товариству земельної ділянки для експлуатації та обслуговування будівель транспортної інфраструктури, визнання недійсним договору оренди земельної ділянки, визнання відсутності у товариства права користування земельною ділянкою.

Рішенням місцевого господарського суду, залишеним без змін постановою апеляційного господарського суду, у позові відмовлено.

Суди, ухвалюючи зазначені рішення, виходили із того, що на праві приватної власності товариству належать будівлі, розташовані саме на спірній земельній ділянці, що виключає можливість проведення торгів сформованої за проектом землеустрою земельної ділянки. Чинне законодавство не визначає площі земельної ділянки, яка надається в оренду для обслуговування нерухомого майна, а також не визначає пропорційності співвідношення площі об'єктів нерухомості та площі земельної ділянки, яка відводиться (передається в оренду). Спірна земельна ділянка сформована як

окремий і неподільний об'єкт нерухомого майна із цільовим призначенням відповідно до генерального плану міста.

КГС ВС, залишаючи без змін рішення попередніх судових інстанцій, наголосив, що чинне на час виникнення спірних правовідносин законодавство передбачало можливість передачі у користування земельної ділянки у разі розташування на ній об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, а щодо інших земельних ділянок право користування підлягало продажу окремими лотами на конкурентних засадах.

Водночас суди попередніх інстанцій не встановили, що на усій земельній ділянці, переданій у користування, розташовано об'єкти нерухомого майна, отже правові висновки судів у цій частині як підстава для відмови у позові не ґрунтуються на положеннях чинного законодавства.

Разом із тим положеннями статті 134 ЗК України визначено, що не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі, зокрема, будівництва, обслуговування та ремонту об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу). При цьому, як встановлено судами попередніх інстанцій, спірну земельну ділянку передано у користування для експлуатації та обслуговування будівель транспортної інфраструктури, категорія земель – землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Отже, доводи прокурора про те, що спірну земельну ділянку передано у користування із порушенням чинного на той час законодавства, є необґрунтованими, тому оскаржувані судові акти слід залишити без змін.

(постанова КГС ВС від 22.03.2018 у справі № 910/13129/17, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/72972455>)

3. Відсутність належної перевірки та формальний підхід до вирішення заяви громадянина про надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства створює передумови для невинуватеного, штучного використання процедури створення фермерського господарства.

Причиною виникнення спору у справі стало, зокрема, питання наявності чи відсутності підстав для скасування актів райдержадміністрації, згідно з якими фізичній особі на умовах оренди надано у користування земельні ділянки для ведення фермерського господарства.

Рішенням місцевого господарського суду, залишеним без змін постановою апеляційного господарського суду, у задоволенні позову відмовлено з підстав відповідності спірних актів вимогам чинного законодавства.

КГС ВС, скасовуючи рішення судів попередніх інстанцій та направляючи справу на новий розгляд до суду першої інстанції, зазначив про таке.

За змістом статей 1, 7, 8 Закону України "Про фермерське господарство" заява громадянина про надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства

повинна відповідати вимогам, передбаченим частиною першою статті 7 цього Закону. У свою чергу, розглядаючи заяву громадянина по суті, орган виконавчої влади чи місцевого самоврядування (а в разі вирішення судом спору – суд) повинен дати оцінку зазначеним у заяві обставинам і фактам, перевірити доводи заявника, наведені на обґрунтування розміру земельної ділянки з урахуванням перспектив розвитку фермерського господарства, в тому числі щодо наявності трудових і матеріальних ресурсів.

За наслідками перевірки орган державної виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування повинен пересвідчитися у дійсності волевиявлення заявника, наявності у нього бажання створити фермерське господарство та спроможності вести господарство такого виду – виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих для ведення фермерського господарства. Натомість відсутність належної перевірки, формальний підхід до вирішення заяви громадянина створюють передумови для невинного, штучного використання процедури створення фермерського господарства як спрощеного, пільгового порядку одержання іншими приватними суб'єктами у користування земель державної чи комунальної власності поза передбаченою законом обов'язковою процедурою – без проведення земельних торгів.

Перевіряючи судові рішення, КГС ВС дійшов висновку, що суди першої та апеляційної інстанцій не дотрималися вимог статей 43, 84 ГПК України (у редакції, чинній на час ухвалення рішення судом першої інстанції) і статей 86, 282 ГПК України (у редакції, чинній на час ухвалення рішення судом апеляційної інстанції) щодо прийняття судового рішення на підставі всебічного, повного та об'єктивного розгляду в судовому процесі всіх обставин справи в їх сукупності, керуючись законом. Суди не встановили усіх фактичних обставин і не дослідили усіх зібраних у справі доказів, які мають значення для правильного вирішення спору, тому судові рішення слід скасувати як такі, що прийнято із порушенням норм процесуального права.

(постанова КГС ВС від 27.06.2018 у справі № 924/863/17, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75082292>)

4. Набуття земельної ділянки державної або комунальної власності у користування після державної реєстрації фермерського господарства здійснюється шляхом проведення земельних торгів.

Предметом судового розгляду у справі, зокрема, було визнання недійсним рішення сільради про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду фермерському господарству для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та про передачу в оренду фермерському господарству земельної ділянки терміном на 25 років.

Рішенням місцевого господарського суду, залишеним без змін судом апеляційної інстанції, у задоволенні позову відмовлено, оскільки відповідно до положень статті 22 ЗК України фермери мають право отримати землю

сільськогосподарського призначення як громадяни незалежно від того, чи зареєстровано фермерське господарство. При цьому за змістом статті 134 ЗК України передача громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства має здійснюватись без проведення земельних торгів.

За наслідками касаційного перегляду цієї справи КГС ВС прийняв нове рішення про задоволення позову з огляду на таке.

Частиною другою статті 134 ЗК України встановлено винятки із загального правила отримання земель державної та комунальної власності в оренду або у власність шляхом проведення земельних торгів. Одним із таких винятків є надання земельних ділянок державної або комунальної власності громадянам для створення фермерського господарства.

Системний аналіз положень ЗК України та Закону України "Про фермерське господарство" в аспекті цього спору свідчить про таке: земельна ділянка для ведення фермерського господарства набувається саме фізичною особою; після створення (державної реєстрації) фермерського господарства таке господарство набуває земельні ділянки державної або комунальної власності у користування або у власність виключно на підставі земельних торгів згідно з положеннями частини першої статті 134 ЗК України.

Отже, неправильним є тлумачення відповідних норм ЗК України та Закону України "Про фермерське господарство" судами попередніх інстанцій, оскільки отримання саме фермерським господарством землі у користування поза процедурою земельних торгів є порушенням закону, а ототожнення фізичної особи і фермерського господарства у контексті таких правовідносин є невірним.

(постанова КГС ВС від 07.03.2018 у справі № 911/436/17, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72692978>)

5. Непроведення процедури визнання спадщини відумерлою має наслідком визнання незаконним надання в оренду земельних ділянок, власники яких померли, а спадкоємці за законом чи заповітом відсутні чи не прийняли спадщину.

Як встановлено судами попередніх інстанцій, сільрада прийняла рішення надати у користування підприємству для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельні ділянки, власники яких померли, а спадкоємці за законом чи заповітом відсутні чи не прийняли спадщину, на строк до моменту державної реєстрації права власності спадкоємців на такі земельні ділянки або до набрання законної сили рішенням суду про визнання спадщини відумерлою.

КГС ВС, залишаючи без змін судові рішення попередніх судових інстанцій, зазначив про таке.

Згідно зі статтею 1277 ЦК України у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття орган місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини, а якщо до складу спадщини входить нерухоме майно – за його місцезнаходженням, зобов'язаний подати до суду заяву про визнання спадщини

відумерлою. Заява про визнання спадщини відумерлою подається після спливу одного року з часу відкриття спадщини. Спадщина, визнана судом відумерлою, переходить у власність територіальної громади за місцем відкриття спадщини. Спадщина, не прийнята спадкоємцями, охороняється до визнання її відумерлою відповідно до статті 1283 цього Кодексу.

За змістом статті 1283 ЦК України охорона спадкового майна здійснюється в інтересах спадкоємців, відказоодержувачів та кредиторів спадкодавця з метою збереження його до прийняття спадщини спадкоємцями або набрання законної сили рішенням суду про визнання спадщини відумерлою. Нотаріус або в сільських населених пунктах – уповноважена на це посадова особа відповідного органу місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини за заявою спадкоємців або за повідомленням підприємств, установ, організацій, громадян, або на підставі рішення суду про оголошення фізичної особи померлою чи за своєю власною ініціативою вживає заходів до охорони спадкового майна. Охорона спадкового майна триває до закінчення строку, встановленого для прийняття спадщини, або набрання законної сили рішенням суду про визнання спадщини відумерлою.

Отже, встановивши, що сільрада згідно зі спірним рішенням надала у користування земельні ділянки, розподілені (витребувані) із паїв, власники яких померли, а спадкоємці за законом чи заповітом відсутні чи не прийняли спадщину, що розташовані за межами населеного пункту та не є землями державної комунальної власності, суди дійшли обґрунтованого висновку про незаконність рішення. При цьому судами встановлено, що до компетенції сільради не належить розпорядження земельними ділянками, розташованими за межами населеного пункту.

(постанова КГС ВС від 14.06.2018 у справі № 914/1921/17, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74780949>)

б. Земельна ділянка, яка належить до земель залізничного транспорту і перебуває у користуванні підприємства транспорту на підставі відповідних рішень виконкому міської ради депутатів трудящих, не може бути вилучена без згоди підприємства транспорту.

Предметом спору у справі є визнання незаконним рішення виконкому міськради про вилучення земельної ділянки, яка перебувала у користуванні залізниці в особі її структурних підрозділів на підставі рішень виконкому міської ради депутатів трудящих від 28.11.1947, від 22.03.1948 та ін.

Відмовляючи у задоволенні позову, перша інстанція виходила із того, що згоди позивача на вилучення спірної земельної ділянки не вимагалось, оскільки ця особа не є користувачем земельної ділянки через неоформлення у встановленому законом порядку право користування.

Скасовуючи рішення суду першої інстанції та приймаючи нове про задоволення позову, апеляційний суд дійшов висновку, що земельна ділянка належить до земель залізничного транспорту, тому відповідач не мав права приймати рішення про її вилучення без згоди позивача, оскільки вона перебувала у його користуванні на

підставі відповідних рішень виконкому міської ради депутатів трудящих. Наявність чи відсутність у позивача документів, які посвідчують право користування земельною ділянкою, не змінює її правового статусу, який ґрунтується на визначеному законом юридичному факті належності ділянки до земель залізничного транспорту.

КГС ВС погодився із висновком суду апеляційної інстанції, зважаючи на таке.

Частиною першою статті 11 Закону України "Про транспорт" (у редакції з 10.11.1994) землями транспорту визнаються землі, надані у користування підприємствам і організаціям транспорту згідно із ЗК України, для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту, вдосконалення і розвитку об'єктів транспорту. Статтею 23 зазначеного Закону встановлено, що до земель залізничного транспорту належать землі, надані в користування під залізничне полотно та його облаштування, станції з усіма будівлями і спорудами енергетичного, локомотивного, вагонного, колійного, вантажного і пасажирського господарства, сигналізації та зв'язку, водопостачання, каналізації; захисні і укріплюючі насадження, службові, культурно-побутові приміщення та інші споруди, необхідні для забезпечення роботи залізничного транспорту. До складу земель залізничного транспорту входять землі, що прилягають до залізничного полотна, є смугою відведення залізниць і надаються їм у користування відповідно до чинного законодавства.

Частиною третьою статті 4 ЗК України (у редакції від 05.05.1993) встановлено, що землі, які перебувають у державній власності, можуть передаватися в колективну або приватну власність і надаватися у користування, у тому числі в оренду, за винятком випадків, передбачених законодавством України і Республіки Крим. Разом із тим положеннями частини четвертої цієї статті визначено, що не можуть передаватися у колективну та приватну власність, зокрема, землі транспорту.

Суд апеляційної інстанції установив, що на час прийняття спірного рішення земельна ділянка належала до земель залізничного транспорту та перебувала у користуванні на підставі відповідних рішень виконавчого комітету міської ради депутатів трудящих. Установивши правовий статус і належність земельної ділянки, суд апеляційної інстанції дійшов висновку, що відповідач не мав права вилучати її на користь третьої особи, тому визнав, що право позивача є порушеним і підлягає поновленню у судовому порядку.

(постанова КГС ВС від 01.02.2018 у справі № 909/277/16, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72072769>)

7. Зміна об'єкта будівництва на орендованій земельній ділянці, наданій для будівництва у межах відповідної категорії земель, не є зміною її цільового призначення, а є лише зміною порядку користування земельною ділянкою.

Предметом судового розгляду є позовні вимоги товариства до міськради щодо визнання його рішення про розірвання договору оренди землі недійсним.

Рішенням місцевого господарського суду позов задоволено. Судовий акт аргументовано тим, що відповідно до визначеної умовами договору класифікації спірна земельна ділянка за цільовим призначенням належить до земель житлової та

громадської забудови і призначена для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови, вичерпного переліку яких чинне законодавство не містить. Розроблення проектної документації та отримання дозвільних документів на будівництво здійснено відповідно до законодавства, а зміна відбулася лише стосовно переліку, назви об'єктів будівництва та їх технічних характеристик, про що управлінням архітектури та містобудування було видано відповідні містобудівні умови та обмеження забудови, що не може вважатися порушенням умов договору у виді нецільового використання землі. Щодо посилань відповідача на порушення екологічних вимог спірне рішення прийнято лише на підставі рекомендацій постійної комісії міської ради, у яких не наведено обґрунтування та доказів для розірвання договору із цих підстав. Жодних інших доказів порушення екологічних вимог під час використання земельної ділянки судом не встановлено.

Постановою суду апеляційної інстанції рішення місцевого господарського суду скасовано, у задоволенні позовних вимог відмовлено. Судовий акт аргументовано використанням земельної ділянки не за цільовим призначенням. Так, умовами договору оренди передбачено конкретний перелік об'єктів, для будівництва яких передавалася спірна земельна ділянка із цільовим призначенням для житлової та громадської забудови. Проте внаслідок зазначення недостовірної інформації у виданих позивачеві містобудівних умовах та обмеженнях забудови додатково здійснено будівництво автозаправної станції та автомобільного газозаправного пункту, тобто об'єктів підвищеної екологічної небезпеки, експлуатація яких потребує застосування положень земельного законодавства щодо іншої категорії земель, що свідчить про використання земельної ділянки не за цільовим призначенням.

Постановою КГС ВС рішення попередніх судових інстанцій скасовано, справу направлено на новий розгляд до місцевого господарського суду.

КГС ВС зазначив, що враховуючи положення частини 5 статті 20 ЗК України, зміна об'єкта будівництва на орендованій земельній ділянці, наданій саме для будівництва у межах відповідної категорії земель, не є зміною її цільового призначення, оскільки у цьому випадку йдеться лише про зміну порядку використання земельної ділянки. При цьому суд касаційної інстанції зауважив, що у разі надання земельної ділянки в оренду для будівництва, земельне законодавство не визначає об'єкт будівництва як істотну умову договору оренди земельної ділянки, а тому зміна об'єкта будівництва на орендованій земельній ділянці у межах визначеної договором оренди категорії земель не вважається істотним порушенням умов договору оренди земельної ділянки.

Водночас суд апеляційної інстанції, посилаючись як на підставу для відмови у позові на використання позивачем земельної ділянки не за цільовим призначенням, не зазначив і не встановив, до якої саме категорії земель із наведеного у статті 19 ЗК України переліку слід віднести орендовану земельну ділянку внаслідок побудови на ній спірних об'єктів, натомість обмежився лише загальним застереженням, що особливості побудованих позивачем об'єктів потребують застосування іншого земельного законодавства ніж те, що регулює використання земель житлової та громадської забудови.

(постанова КГС ВС від 20.06.2018 у справі № 915/47/17, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74988529>)

8. Отримання паспорта прив'язки тимчасової споруди на підставі відповідного рішення органу місцевого самоврядування про надання дозволу на її розміщення, а також наявність належним чином укладеного договору щодо пайової участі в утриманні об'єкта благоустрою є підставою для встановлення тимчасової споруди.

Причиною виникнення спору у справі стало питання наявності чи відсутності підстав для визнання недійсним рішення міськради про надання ФОП дозволу на розміщення нового торгового об'єкта на території міста, визнання недійсним договору про встановлення земельного сервітуту та зобов'язання звільнити і повернути спірну земельну ділянку до земель міськради.

Справа розглядалася неодноразово.

Останньою постановою апеляційного господарського суду рішення місцевого господарського суду скасовано, у задоволенні позову відмовлено, оскільки відповідно до вимог статті 15 Закону України "Про благоустрій населених пунктів" між ФОП і міськрадою укладено договір щодо пайової участі в утриманні об'єкта благоустрою на території міста, за умовами якого ФОП зобов'язується оплачувати пайову участь в утриманні об'єкта благоустрою – асфальтного покриття, на території якого розташовано тимчасову споруду, власником якого є ФОП, а міськрада зобов'язується забезпечити належне утримання прилеглої території. Суд зазначив, що за наявності чинних паспорта прив'язки тимчасової споруди, рішення міськради та дійсного договору, предметом якого є сплата пайової участі ФОП в утриманні об'єкта благоустрою, підстав для задоволення позовної вимоги прокурора про зобов'язання звільнити спірну земельну ділянку немає.

ВП ВС, залишаючи без змін постанову апеляційного господарського суду, зазначила, що за змістом статті 28 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", з урахуванням положень законів України "Про благоустрій населених пунктів" і "Про місцеве самоврядування в Україні" та Порядку розміщення тимчасових споруд для провадження підприємницької діяльності, затвердженого наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 21.11.2011 № 244, отримання паспорта прив'язки тимчасової споруди на підставі відповідного рішення органу місцевого самоврядування про надання дозволу на її розміщення, а також наявність належним чином укладеного договору щодо пайової участі в утриманні об'єкта благоустрою є підставою для встановлення такої тимчасової споруди.

(постанова ВП ВС від 12.06.2018 у справі № 905/1552/16, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74963900>)



9. Сплата орендних платежів і державна реєстрація договору оренди землі для будівництва багатоквартирного житлового будинку із правом суборенди виключає можливість віднесення цього правочину до суперфіцію.

Предметом розгляду у справі були вимоги про визнання незаконним і скасування рішення міськради про надання позивачеві (товариству, яке здійснює будівництво житла) права передачі у суборенду земельної ділянки; визнання недійсними умов укладеного між позивачем і міськрадою договору оренди землі щодо права передачі землі у суборенду; визнання недійсними договорів суборенди земельної ділянки, укладених між позивачем і відповідачем-2 (житлово-будівельним кооперативом); скасування запису та рішення державного реєстратора щодо державної реєстрації за відповідачем-2 права власності на об'єкт незавершеного будівництва.

КГС ВС залишив без змін постанову апеляційного господарського суду з урахуванням такого.

Суперфіцій та оренда є окремими правовими інститутами, які регламентуються різними главами ЗК України, ЦК України і Закону України "Про оренду землі". Так, договір суперфіцію має особливу правову природу, відмінну від природи договору оренди. Перевагою договору суперфіцію порівняно із договором оренди є можливість відчуження права суперфіцію без отримання згоди власника (частина друга статті 413 ЦК України), проте право суперфіцію земель державної і комунальної власності не може бути відчужено. Водночас орендні правовідносини щодо земельних ділянок усіх форм власності для забудови характеризуються можливістю передачі предмета оренди у володіння та користування іншій особі (суборенда) виключно за згодою орендодавця (стаття 93 ЗК України, стаття 8 Закону України "Про оренду землі"). Надання орендареві права суборенди земельної ділянки, тобто правовідносини, за яких орендар переуступає іншій особі предмет оренди, не втрачаючи при цьому правового зв'язку з орендодавцем, становить виключну особливість саме оренди, що є неможливим за суперфіцієм.

У зазначеному випадку судом встановлено, що керуючись принципом свободи договору, сторони уклали саме строковий договір оренди землі для будівництва багатоквартирного житлового будинку із правом суборенди із дотриманням норм чинного законодавства, що регулюють правовідносини оренди. При цьому позивач сплачував за спірним договором саме орендні платежі, а державну реєстрацію цього договору було здійснено саме як договору оренди. Наявності у спірних правовідносинах наведених ознак правовідносин суперфіцію не вбачається. Доказів порушення цільового призначення використання земельної ділянки у справі не встановлено. Навпаки, суборендарем на цій земельній ділянці зареєстровано право власності саме на об'єкт незавершеного будівництва. Крім того, касаційний суд наголосив, що твердження позивача про те, що вчинений правочин є договором суперфіцію, ґрунтується лише на посиланні на цільове призначення переданої земельної ділянки, а саме будівництво багатоквартирного житлового будинку. Проте

цільове призначення земельної ділянки є спільною ознакою як договору оренди землі під забудову, так і суперфіцію, тому доводи позивача є необґрунтованими.

(постанова КГС ВС від 28.03.2018 у справі № 923/474/17, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73081684>)

10. Направлення відповідним державним органом розробнику проекту землеустрою повідомлення із висновком про погодження такого проекту свідчить про відсутність недоліків проекту землеустрою.

Частиною третьою статті 50 Закону України "Про землеустрій" визначено перелік документів, які має містити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, серед яких обов'язково має бути копія клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі формування та/або зміни цільового призначення земельної ділянки за рахунок земель державної чи комунальної власності). Неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу такої земельної ділянки, зважаючи на положення частини п'ятої статті 128 ЗК України, є підставою для відмови у продажу відповідної земельної ділянки.

Нормами частини 1 статті 186<sup>-1</sup> ЗК України передбачено, що проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок усіх категорій та форм власності (крім земельних ділянок зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи) підлягає обов'язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Причиною виникнення спору стало питання про наявність або відсутність підстав для визнання незаконним і скасування рішення міськради про відмову у затвердженні проекту землеустрою та продажу земельної ділянки у зв'язку з відсутністю у числі відповідних документів, поданих департаменту земельних відносин міськради, копії клопотання (заяви) про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, необхідної згідно з вимогами статті 50 Закону України "Про землеустрій".

КГС ВС, залишаючи без змін постанову апеляційного суду, якою рішення суду першої інстанції скасовано та прийнято нове про задоволення позову, зазначив, що із аналізу положень статті 186<sup>-1</sup> ЗК України вбачається, що у разі направлення відповідним державним органом у межах його повноважень у встановлені законом строки розробникові проекту землеустрою повідомлення із висновком про погодження такого проекту вважається, що цей державний орган не виявив недоліків поданого розробником проекту землеустрою земельної ділянки. Як встановлено судом апеляційної інстанції, управління держземагентства було погоджено проект землеустрою, про що свідчить відповідний висновок.

Отже, враховуючи, що управлінням Держземагентства погоджено проект землеустрою, доводи міськради про невідповідність проекту землеустрою вимогам частини третьої статті 50 Закону України "Про землеустрій" є необґрунтованими. Крім

того, лист департаменту земельних відносин міськради, в якому позивачеві повідомлено про готовність проекту рішення щодо затвердження проекту землеустрою стосовно відведення земельної ділянки, не містить відомостей про будь-які недоліки зазначеного проекту землеустрою, у тому числі й посилань на відсутність копії клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а також не містить висновків про відмову у погодженні проекту землеустрою або повернення його на доопрацювання.

(постанова КГС ВС від 13.02.2018 у справі № 922/880/17, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72362827>)

11. Житлово-будівельний кооператив, засновники та члени якого не перебувають на обліку осіб, які потребують поліпшення житлових умов, не може отримати земельну ділянку на безоплатній основі.

Відповідно до статті 41 ЗК України житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації. Житлово-будівельні (житлові) та гаражно-будівельні кооперативи можуть набувати земельні ділянки у власність за цивільно-правовими угодами.

Причиною виникнення спору стало питання наявності або відсутності підстав для визнання незаконними і скасування рішень міськради про безоплатне надання у власність житлово-будівельному кооперативу земельної ділянки, засновники та члени якого на час створення кооперативу та отримання дозволу на складання проекту відведення не перебували на обліку осіб, які потребують поліпшення житлових умов.

КГС ВС, скасовуючи постанову апеляційного суду та залишаючи в силі рішення місцевого господарського суду, яким визнано незаконними та скасовано відповідні пункти зазначених рішень міськради, наголосив, що статтею 41 ЗК України передбачено право безоплатної передачі земельних ділянок у власність юридичної особи для здійснення житлового будівництва за умови, що така особа створена як житлово-будівельний кооператив, а тому вирішуючи питання про безоплатне надання земельної ділянки в порядку, визначеному цією нормою, слід враховувати, що метою створення такого кооперативу є саме спільне вирішення економічних, соціально-побутових та інших питань забезпечення членів кооперативу (стаття 94 ГК України). При цьому статтею 41 ЗК України не передбачено можливості надання земельної ділянки у власність з іншою метою, зокрема для здійснення житлового будівництва поза межами забезпечення житлом членів кооперативу (аналогічну правову позицію викладено у постанові Верховного Суду України від 17.06.2014 у справі № 21-195а14).

За таких обставин суд першої інстанції дійшов правомірного висновку, що оскаржувані рішення міськради прийнято без дотримання вимог статті 41 ЗК України, статей 133, 135, 137 Житлового кодексу УРСР, Примірного статуту житлово-будівельного кооперативу і дослідження мети та порядку створення кооперативу, а

також наявності правових підстав для набуття цією особою земельної ділянки у власність.

(постанова КГС ВС від 26.07.2018 у справі № 926/1111/15, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75630934>)

12. Нез'ясування, в інтересах якого саме уповноваженого органу держави звернувся прокурор, наявності у такого органу відповідних повноважень у спірних правовідносинах, а також яким чином порушуються, не визнаються або оспорюються права держави в особі цього органу, має наслідком скасування судового рішення

КГС ВС, скасовуючи рішення судів попередніх інстанцій і направляючи справу на новий розгляд до суду першої інстанції, зазначив про таке.

Прокурор, звертаючись із позовом в інтересах держави, послався на те, що центральним органом виконавчої влади у спірних правовідносинах є Державна інспекція сільського господарства України, не наділена правом на звернення із позовом про визнання незаконними рішень органу місцевого самоврядування про розпорядження землею, визнання недійсними правочинів стосовно відчуження земельних ділянок.

Положенням про Державну інспекцію сільського господарства України, затвердженим Указом Президента України від 13.04.2011 № 459/2011, визначено, що відповідна інспекція є центральним органом виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі. Проте спірні земельні ділянки належали до земель рекреаційного призначення, а не до земель сільськогосподарського призначення.

Розглядаючи заявлений прокурором позов, суди попередніх інстанцій не з'ясували в інтересах якого саме уповноваженого органу держави звернувся прокурор, а також наявності у такого органу повноважень щодо контролю за розпорядженням спірними землями; яким саме чином внаслідок прийняття спірного рішення та укладення договорів порушуються, не визнаються чи оспорюються права держави в особі цього органу. Наведене свідчить про допущення судом першої інстанції порушень норм процесуального права, що унеможливило встановлення всіх істотних обставин справи.

(постанова КГС ВС від 10.05.2018 у справі № 915/370/16, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73968727>)

13. Передумовами та матеріальними підставами для захисту права власності або права користування земельною ділянкою у судовому порядку є наявність підтвердженого належними доказами права особи (власності або користування) щодо земельної ділянки, а також підтвердженого належними доказами факту порушення (невизнання або оспорювання) цього права на земельну ділянку.

У справі за позовом про визнання незаконною і скасування ухвали міськради про затвердження товариству проекту землеустрою щодо відведення земельної

ділянки КГС ВС, залишаючи без змін судові акти попередніх інстанцій, якими відмовлено у задоволенні позову, зазначив про встановлення судами під час розгляду справи недоведеності об'єднанням співвласників багатоквартирного будинку належними доказами наявності права власності чи права користування земельною ділянкою, на якій розташовано нерухоме майно об'єднання, та земельною ділянкою, стосовно якої міськрадою ухвалено спірний акт. Відповідно, об'єднання не обґрунтувало і порушення прав та інтересів внаслідок прийняття спірного акта відповідача. У зв'язку з наведеним суди попередніх інстанцій дійшли правомірного висновку про відсутність будь-яких матеріально-правових підстав для оспорювання у судовому порядку акта міськради.

(постанова КГС ВС від 17.04.2018 у справі № 914/1521/17, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73699978>)

14. Недотримання процесуальних вимог щодо дослідження правового статусу заявника апеляційної скарги, який не брав участі у справі, та прийняття судом першої інстанції рішення про права, інтереси, обов'язки цієї особи є підставою для скасування відповідного судового акта.

Аналіз судової практики засвідчив, що апеляційні суди не завжди дотримуються процесуальних положень про необхідність дослідження правового статусу заявника апеляційної скарги, який не брав участі у справі, та встановлення обставин прийняття судом першої інстанції рішення про права, інтереси, обов'язки цієї особи.

Так, наприклад, у справі № 911/2635/17 КГС ВС скасував рішення суду апеляційної інстанції в частині розгляду апеляційної скарги заявника та направив справу в цій частині на новий розгляд до апеляційного суду, наголосив, що у зазначеній справі суд апеляційної інстанції відкрив апеляційне провадження за апеляційною скаргою заявника, проте у подальшому окремим процесуальним документом – ухвалою відмовив скаржникові у його залученні до участі у справі як третю особу, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору, встановивши у мотивувальній частині цієї ухвали, що оскаржуване судове рішення жодним чином не стосується прав, інтересів та обов'язків скаржника. Проте одночасно апеляційний господарський суд у постанові розглянув по суті апеляційну скаргу заявника, залишивши її без задоволення, жодним чином не аргументувавши у тексті постанови таку процесуальну дію з точки зору права зазначеної особи на апеляційне оскарження судового рішення. Отже, апеляційний господарський суд вчинив щодо заявника дві взаємовиключні процесуальні дії: спочатку відмовив у залученні заявника апеляційної скарги до участі у справі як третю особу, а потім переглянув судове рішення за його апеляційною скаргою та прийняв рішення по суті вимог скарги.

(постанова КГС ВС від 11.07.2018 у справі № 911/2635/17, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75298643>)

15. Скасування органом власного наказу про надання земельної ділянки у постійне користування, законність якого є предметом судового розгляду, не має наслідком припинення провадження у справі.

Предметом спору у справі є визнання недійсними і скасування наказів Головного управління Держгеокадастру про надання дозволу на розробку документації із землеустрою, затвердження документації із землеустрою та надання земельної ділянки в постійне користування.

Водночас зазначеним органом до подання позовної заяви прийнято наказ, згідно з яким спірні накази визнано такими, що втратили чинність, а право постійного користування спірною земельною ділянкою припинено.

КГС ВС, залишаючи без змін постанову апеляційного господарського суду, зазначив, що оскаржувані накази про надання дозволу на розробку документації із землеустрою, затвердження документації із землеустрою та надання земельної ділянки у постійне користування є актами індивідуальної дії, наслідком яких стала державна реєстрація відповідного речового права, чинна на час розгляду спору судом. Визнання нечинними актів індивідуальної дії відновлює порушені права третіх осіб лише за умови усунення всіх породжених цими актами правових наслідків. Тому у цьому випадку є неврегульовані питання щодо предмета спору між сторонами (правові наслідки оскаржуваних наказів не усунуто), що, у свою чергу, виключає можливість припинення провадження у справі на підставі підпункту 1<sup>-1</sup> частини першої статті 80 ГПК України.

(постанова КГС ВС від 21.02.2018 у справі № 908/551/17, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/72403191>)

16. На відміну від інших учасників цивільних правовідносин, держава несе ризик впливу позовної давності на оскарження нею незаконних правових актів державних органів, якими порушено право власності чи інше речове право.

Причиною касаційного розгляду справи стало, зокрема, питання наявності чи відсутності підстав застосування наслідків впливу позовної давності.

За наслідками касаційного перегляду справи КГС ВС, залишаючи без змін судові акти попередніх інстанцій, погодився із висновком про обґрунтованість заявлених прокурором позовних вимог, оскільки Державне підприємство "Іванківський лісгосп" як постійний землекористувач спірної земельної ділянки лісгосподарського призначення і Київське обласне та по місту Києву управління лісового та мисливського господарства як орган виконавчої влади з питань лісового господарства не погоджували вилучення спірних земельних ділянок лісгосподарського призначення та зміну цільового призначення спірної земельної ділянки. Крім того, ліси не можуть передаватися у користування інакше як спеціалізованим державним або комунальним лісгосподарським підприємствам, іншим державним і комунальним підприємствам, у яких створено спеціалізовані підрозділи, для ведення лісового господарства.

Водночас, ураховуючи вплив позовної давності та подання до суду першої інстанції заяви про застосування позовної давності, суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку про застосування позовної давності. При цьому правомірним є висновки про те, що позивачі могли довідатися про порушення своїх прав за наслідками обстеження спірної земельної ділянки, проведеного з метою оформлення документів для укладення договору оренди спірної земельної ділянки.

Оскільки Державне спеціалізоване лісозахисне підприємство "Київлісозахист", яке разом із Київським обласним та по місту Києву управлінням лісового та мисливського господарства і Державним підприємством "Іванківський лісгосп" є структурними підрозділами Державного агентства лісових ресурсів України, а держава зобов'язана забезпечити належне правове регулювання відносин і відповідальна за прийняті її органами незаконні правові акти, їх скасування не повинно ставити під сумнів стабільність цивільного обороту, підтримувати яку мають норми про позовну давність, на відміну від інших учасників цивільних правовідносин, держава несе ризик впливу позовної давності на оскарження нею незаконних правових актів державних органів, якими порушено право власності чи інше речове право.

(постанова КГС ВС від 14.06.2018 у справі № 911/2168/17, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74781075>)

**17. Позовна давність має обчислюватися з моменту прийняття на засіданні міськради оскаржуваного рішення у зв'язку з присутністю на цьому засіданні представника прокуратури.**

Причиною касаційного розгляду цієї справи стало, зокрема, питання наявності чи відсутності підстав для застосування наслідків впливу позовної давності.

Рішенням місцевого господарського суду, залишеним без змін постановою апеляційного суду, позовні вимоги задоволено. Суди дійшли висновку, що рішення міської ради про надання ФОП в оренду земельної ділянки водного фонду для будівництва дитячого та молодіжно-розважального комплексу, прийнято із порушенням положень статті 89 ВК України, статей 61, 124, 134 ЗК України, тому вимоги прокурора про визнання його недійсним є обґрунтованими.

КГС ВС, скасовуючи судові акти попередніх інстанцій та направляючи справу на новий розгляд, погодився із висновком судів щодо недійсності рішення міськради про надання в оренду земельної ділянки водного фонду для будівництва дитячого та молодіжно-розважального комплексу, оскільки спірне рішення було прийнято з порушенням положень статті 89 ВК України, статей 61, 124, 134 ЗК України. Водночас касаційний суд зазначив про передчасність висновку судів щодо поважності причин пропуску позовної давності та відмови у задоволенні клопотання відповідача про застосування наслідків впливу позовної давності.

КГС ВС наголосив, що дія правового інституту позовної давності та положень щодо наслідків її впливу, встановлені законом, має поширюватися на всіх учасників судового процесу, у тому числі й на прокурора. У разі встановлення факту присутності представника прокуратури на засіданні міської ради, на якому було прийнято

оскаржуване рішення, відлік позовної давності починається не із дати здійснення прокурором перевірки оскаржуваного рішення, а із дати, коли прокурору стало відомо про наявність оскаржуваного рішення.

(постанова КГС ВС від 10.05.2018 у справі № 924/1355/16, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73968503>)

18. Відлік позовної давності за вимогами про визнання недійсними державних актів на право постійного користування земельними ділянками починається з моменту, коли про порушене право дізналася держава в особі уповноваженого органу.

Причиною касаційного розгляду справи стало, зокрема, питання наявності або відсутності підстав для застосування наслідків спливу позовної давності.

КГС ВС, залишаючи без змін судові акти попередніх інстанцій, наголосив, що прокурор здійснює представництво органу, в інтересах якого він звертається до суду, на підставі закону (процесуальне представництво), а тому положення закону про початок перебігу позовної давності поширюється і на звернення прокурора до суду із заявою про захист державних інтересів. Однак при цьому закон не наділяє прокурора повноваженнями ставити питання про поновлення позовної давності за відсутності такого клопотання з боку самої особи, в інтересах якої прокурор звертається до суду.

Як встановлено судами попередніх інстанцій, на час видачі спірних державних актів уповноваженим органом держави щодо розпорядження землями водного фонду в силу вимог чинної на той час статті 122 ЗК України була райдержадміністрація.

Отже, визначаючи початок перебігу позовної давності у цій справі, слід урахувати, коли про порушене право дізналася держава в особі уповноваженого органу, а не конкретний орган, який виконував відповідні функції в той чи інший час і міг змінюватися в результаті прийняття нових нормативних актів.

(постанова КГС ВС від 18.04.2018 у справі № 911/2646/17, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73565095>)

V. Спори, що виникають під час укладання, зміни, поновлення, розірвання договорів оренди землі, інших договорів, пов'язаних із користуванням земельними ділянками, та визнання їх недійсними

1. Спори, що виникають під час укладення, зміни договорів оренди земельних ділянок

1.1. Необхідною умовою для внесення змін до договору оренди землі щодо її площі є формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав, виготовлення технічної документації із землеустрою щодо визначення площі земельної ділянки.

Причиною виникнення спору у цій справі стало питання наявності чи відсутності підстав для внесення змін до договору оренди землі.



Рішенням місцевого господарського суду, залишеним без змін постановою апеляційного господарського суду, у задоволенні позову відмовлено.

КГС ВС за результатами розгляду касаційної скарги залишив без змін рішення судів попередніх судових інстанцій з таких правових підстав.

Статтею 31 Закону України "Про землеустрій" визначено, що зміни до документації із землеустрою вносяться особою, яка відповідно до вимог цього Закону може бути розробником документації із землеустрою, за рішенням органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування або власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів, які затвердили проекти землеустрою. Погодження та затвердження змін до документації із землеустрою здійснюються в порядку, передбаченому для погодження та затвердження документації із землеустрою.

Ураховуючи викладене, необхідною умовою для внесення змін до договору оренди землі щодо її площі, є формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав, виготовлення технічної документації із землеустрою щодо визначення площі земельної ділянки.

Судами встановлено, що земельна ділянка загальною площею 8 562 м<sup>2</sup> не сформована належним чином, орієнтовну площу 1 884 м<sup>2</sup> (на яку зменшилася спірна земельна ділянка за договором оренди землі) визначено позивачем самостійно, зменшення площі земельної ділянки не підтверджено матеріалами справи. Окрім того, зі встановлених судами обставин вбачається, що крім зменшення площі переданої в оренду земельної ділянки за договором оренди землі позивач намагається змінити площу земельних ділянок, які мають різне цільове призначення, за відсутності належного обґрунтування та законодавчих підстав для такої зміни. Таким чином, суди попередніх інстанцій правомірно виходили із того, що позивачем не надано належних і допустимих доказів щодо зміни площі земельної ділянки, не дотримано порядку внесення змін до договору оренди землі та обґрунтовано відмовили у задоволенні позовних вимог.

КГС ВС також наголосив, що допустимим доказом зміни площі земельної ділянки є виготовлена відповідно до вимог Закону України "Про землеустрій" технічна документація із землеустрою. Така документація є підставою для внесення змін до умов договору оренди землі, а також належним доказом дотримання позивачем порядку внесення змін до договору згідно із вимогами закону. Без надання допустимих доказів необхідності внести зміни до договору оренди землі позов не може бути задоволено, про що обґрунтовано зазначили суди попередніх інстанцій в оскаржуваних судових рішеннях.

(постанова КГС ВС від 20.06.2018 у справі № 915/825/17, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74991702>)

1.2. Формальні зміни не мають наслідком внесення змін або переоформлення договору оренди, натомість настання матеріальних змін є підставою для внесення змін до умов договору оренди або його припинення у разі, якщо сторони погодили таку умову у договорі оренди землі.

Предметом позову у цій справі є визнання відповідача орендодавцем, а позивача – орендарем за договором оренди земельної ділянки та визнання укладеною додаткової угоди про заміну сторони у договорі оренди земельної ділянки.

Рішенням місцевого господарського суду позов задоволено частково, визнано відповідача орендодавцем, а позивача – орендарем за договором оренди земельної ділянки, в іншій частині позову відмовлено. Постановою апеляційного господарського суду рішення місцевого господарського суду залишено без змін.

КГС ВС залишив без змін судові акти попередніх інстанцій з огляду на таке.

Відповідно до частини першої статті 15 Закону України "Про оренду землі" істотними умовами договору оренди землі є: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); 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. За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

Позивач згідно з позовними вимогами просить здійснити заміну сторони договору оренди земельної ділянки і визнати позивача та відповідача сторонами цього договору, однак не просить внести зміни до його умов відповідно до частини четвертої статті 32 Закону України "Про оренду землі".

Водночас формальні зміни не мають наслідком внесення змін або переоформлення договору оренди, натомість настання матеріальних змін є підставою внесення змін до умов договору оренди або його припинення у разі, якщо сторони погодили таку умову у договорі оренди землі.

Правонаступництво позивача не є підставою для внесення змін до умов договору оренди в порядку, визначеному законодавством для внесення змін до умов договору оренди земельної ділянки, однак є підставою заміни сторони цього договору – орендаря.

При цьому КГС ВС відхилив доводи скаржника стосовно того, що вирішуючи спір, суд перебрав на себе виключні повноваження органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування з питань надання земельних ділянок у власність чи у користування, оскільки задовольняючи вимоги позивача про визнання цієї особи та відповідача сторонами договору оренди земельної ділянки, суд не вирішував питання про передачу земельної ділянки у користування.

(постанова КГС ВС від 08.05.2018 у справі № 922/2229/17, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74125696>)

1.3. Зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для перегляду розміру орендної плати, який не може бути меншим, ніж визначено у статті 288 ПК України

Предметом позову у цій справі є внесення змін до договору оренди земельної ділянки в частині встановлення розміру орендної плати у зв'язку зі зміною нормативно-грошової оцінки землі.

Рішенням місцевого господарського суду, залишеним без змін постановою апеляційного господарського суду, у задоволенні позову відмовлено повністю.

КГС ВС, скасовуючи рішення попередніх судових інстанцій і передаючи справу на новий розгляд до місцевого господарського суду, акцентував, що відповідно до положень чинного законодавства 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 не може бути меншим, ніж визначено у статті 288 ПК України.

(постанова КГС ВС від 27.02.2018 у справі № 921/265/17-г/17, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/72616703>)

1.4. Зміна розміру орендної плати (у відсотках від нормативної грошової оцінки), оформлена додатками до рішень міськради про бюджет міста на певний рік, не може вважатися законодавчою підставою для внесення змін до договору оренди землі у частині розміру орендної плати.

Причиною виникнення спору у цій справі стало питання наявності чи відсутності підстав для внесення змін до договору оренди земельної ділянки у зв'язку з тим, що рішенням міськради змінено розмір мінімальної орендної плати для зазначеного виду землекористування.

Рішенням місцевого господарського суду, залишеним без змін постановою апеляційного господарського суду, у позові відмовлено.

КГС ВС рішення попередніх судових інстанцій залишив без змін, зважаючи на таке.

Судова палата, враховуючи, що у рішеннях міськради та у додатках до цих рішень не зазначено про встановлення мінімального або максимального розміру орендної плати за земельні ділянки комунальної власності міста Києва, дійшла висновку, що міськрада згідно з її повноваженнями визначає середньозважені (регульовані) орендні ставки у межах між мінімальним (3 % від нормативної грошової оцінки) та максимальним (12 % від нормативної грошової оцінки) розмірами орендної плати за землю, які, в свою чергу, встановлені законодавчо – статтею 288 ПК України.

Колегія суддів судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності КГС ВС дійшла підсумкового висновку, що у контексті спірних земельних правовідносин, пов'язаних зі зміною розміру орендної плати за земельну ділянку комунальної власності міста Києва, норми статей 632, 651 ЦК України, статті 288 ПК

України та статті 30 Закону України "Про оренду землі" слід розуміти і застосовувати таким чином:

"Зміна розміру орендної плати (у відсотках від нормативної грошової оцінки), оформлена додатками до рішень міськради про бюджет міста Києва 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 міськради можуть бути підставою для внесення змін до договору оренди землі, якщо сторони договору оренди визначили безпосередньо у самому договорі таку підставу для перегляду розміру орендної плати, що узгоджується з принципом свободи договору, встановленим статтями 3, 6, 627 ЦК України".

(постанова КГС ВС від 16.04.2018 у справі № 910/7905/17, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74002523>)

## 2. Спори, що виникають під час поновлення договорів оренди земельних ділянок із підстав, передбачених статтею 33 Закону України "Про оренду землі"

2.1. Поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною шостою статті 33 Закону України "Про оренду землі", можливе за сукупної наявності таких юридичних фактів: орендар продовжує користуватися виділеною земельною ділянкою, належно виконує свої обов'язки за договором, не надійшло письмового повідомлення орендодавця про відмову у поновленні договору оренди, сторони уклали додаткову угоду про поновлення договорів оренди.

Предметом судового розгляду у справі було визнання договору оренди земельної ділянки від 16.06.2004 поновленим і визнання укладеною додатковою угодою до договору оренди у редакції, запропонованій позивачем, з 16.06.2014.

Рішенням суду першої інстанції позов задоволено частково, визнано укладеною з 16.06.2014 додаткову угоду до договору оренди земельної ділянки від 16.06.2004, а у решті позову відмовлено. Постановою апеляційного господарського суду це рішення залишено без змін.

КГС ВС погодився із висновками судів попередніх інстанцій, зважаючи на такі правові підстави.

Частинами першою - п'ятою статті 33 Закону України "Про оренду землі" регламентовано переважне право орендаря перед іншими особами на укладення договору оренди землі, а в частині шостій цієї статті наведено підстави поновлення договору оренди, у разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди.

Для поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною шостою статті 33 Закону України "Про оренду землі" необхідна наявність таких юридичних фактів: орендар продовжує користуватися виділеною земельною

ділянкою, належно виконує свої обов'язки за договором, письмового повідомлення орендодавця про відмову у поновленні договору оренди немає, сторони уклали додаткову угоду про поновлення договорів оренди.

Як встановлено судами першої та апеляційної інстанцій і не спростовано скаргником, позивач продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення договору оренди та сплачувати орендну плату за користування землею, що підтверджується копією довідки про відсутність заборгованості з податків, зборів, платежів, виданої податковою інспекцією, та копіями платіжних доручень про внесення плати за землю за період із 15.06.2016 по 30.01.2017; у листі від 15.05.2014 позивач у порядку, визначеному договором і законом, звернувся до відповідача з проханням поновити термін дії договору, до якого було додано проект додаткової угоди, факту отримання цього проекту відповідач не заперечує; письмового повідомлення орендодавця про відмову у поновленні договору оренди не було.

Натомість судами встановлено, що як убачається із матеріалів справи, Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради у листі від 24.09.2014 повідомив позивача, що за результатами розгляду наданих матеріалів не заперечуватиме стосовно поновлення договору оренди земельної ділянки, а у подальшому Департаментом розроблено проект рішення Київської міської ради про поновлення договору оренди земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування торговельного павільйону та направлено для подальшого розгляду у відповідних комісіях Київської міської ради. Однак відповідач без належного обґрунтування упродовж встановленого законом строку не розглянув питання щодо поновлення договору оренди земельної ділянки.

(постанова КГС ВС від 06.02.2018 у справі № 910/3286/17, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/72245088>)

2.2. Вчинення орендарем дій, спрямованих на поновлення договору оренди землі у межах процедури, передбаченої частиною п'ятої статті 33 Закону України "Про оренду землі", виключає у подальшому можливість поновлення договору оренди землі на підставі частини шостої зазначеної статті.

Причиною виникнення спору у цій справі стало питання наявності чи відсутності підстав для визнання поновленим договору оренди землі та визнання укладеною додатковою угодою до цього договору.

КГС ВС, скасовуючи рішення судів попередніх інстанцій та направляючи справу на новий розгляд до суду першої інстанції, зазначив про таке.

Матеріально-правовою підставою позову позивач визначив частину шосту статті 33 Закону України "Про оренду землі", згідно з якою договір оренди землі може бути поновлено на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором, за принципом мовчазної згоди.

Водночас зазначаючи, що ані до закінчення строку договору, ані протягом місяця після його закінчення, жодна зі сторін договору не пропонувала іншій стороні для підписання додаткову угоду про поновлення його дії на той самий строк і на тих

самих умовах, а позивач звернувся до орендодавця з такою пропозицією лише 01.02.2017, суди першої та апеляційної інстанцій не врахували, що на підставі частини шостої статті 33 Закону України "Про оренду землі" пролонгація (поновлення) відбувається автоматично лише за наявності мовчазної згоди. Мовчазна згода у такому випадку зумовлена конклюдентними діями орендаря щодо подальшого користування земельною ділянкою та відсутністю заперечень з боку орендодавця.

Суди попередніх інстанцій не врахували, що звернення орендаря у межах строку дії договору оренди землі свідчить про ініціювання ним процедури поновлення договору оренди на інших умовах із застосуванням порядку, передбаченого частиною п'ятою статті 33 Закону України "Про оренду землі". Наведене виключає можливість застосування до спірних правовідносин положень частини шостої цієї статті, оскільки зазначеною частиною визначено інший порядок поновлення договору оренди за принципом мовчазної згоди обох сторін договору. Тобто поновлення договору оренди земельної ділянки на підставі частини шостої статті 33 Закону України "Про оренду землі" можливе за відсутності звернення орендаря та за відсутності заперечень орендодавця щодо продовження землекористування відповідною земельною ділянкою. Право на укладення додаткової угоди згідно з частиною шостою статті 33 Закону України "Про оренду землі" виникає автоматично зі спливом місячного строку оренди за умови, що орендар не ініціював зміни, а орендодавець не направив заперечень упродовж одного місяця після закінчення строку дії договору.

(постанова КГС ВС від 22.02.2018 у справі № 912/686/17, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72403291>)

2.3. Якщо орендарем ініційовано поновлення договору оренди землі у порядку частин першої - п'ятої статті 33 Закону України "Про оренду землі", за наслідками чого сторони не досягли домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору, переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припинилося і правових підстав для продовження строку дії договору оренди немає.

Предметом позовних вимог є визнання поновленим договору оренди землі та визнання укладеною у редакції позивача додаткової угоди до зазначеного договору стосовно його продовження на тих же умовах строком на 10 років.

КГС ВС, залишаючи без змін судові акти попередніх судових інстанцій, наголосив, що переважне право орендаря на поновлення договору оренди землі може бути реалізовано шляхом двох окремих правових підстав: першу наведено у частинах першій – п'ятій статті 33 Закону України "Про оренду землі", другу – у частині шостій цієї статті. Якщо орендарем ініційовано питання поновлення договору оренди землі у порядку частин першої – п'ятої статті 33 Закону України "Про оренду землі", за наслідками чого сторони не досягли домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору, переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припинилося і правових підстав для продовження строку дії договору оренди немає.

(постанова КГС ВС від 22.02.2018 у справі № 912/556/17, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72531722>)

2.4. Направлення орендарем всупереч визначеному частинами першою – п'ятою статті 33 Закону України "Про оренду землі" порядку до органу місцевого самоврядування листа про намір поновити договір оренди землі із порушенням встановленого умовами договору місячного строку не спростовує правомірності висновків судів попередніх інстанцій про можливість поновлення спірного договору оренди за наявності підстав, передбачених частиною шостою статті 33 Закону України "Про оренду землі".

Причиною виникнення спору у цій справі стало питання наявності чи відсутності підстав для поновлення договору оренди землі на той самий строк і на тих самих умовах і визнання недійсним рішення міськради про відмову у поновленні цього договору.

КГС ВС, залишаючи без змін рішення попередніх судових інстанцій, зазначив про таке.

У контексті поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною шостою статті 33 Закону України "Про оренду землі", необхідно зауважити, що такий договір може бути поновлено виключно на тих самих умовах і на той самий строк. Тобто орендар не може вимагати поновлення договору оренди землі на інших умовах. Щодо прав та обов'язків орендодавця слід акцентувати, що він має право заперечити стосовно поновлення згідно із цією частиною статті 33 Закону України "Про оренду землі", і таке заперечення має бути заявлено саме протягом одного місяця після закінчення дії договору оренди землі, що безпосередньо впливає зі змісту частини шостої зазначеної статті. У подальшому, якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення дії договору оренди і орендодавець не надав заперечень стосовно поновлення цього договору протягом одного місяця після його закінчення, орендар має право звернутися із вимогою про визнання укладеною угоди про поновлення договору на тих самих умовах і на той самий строк.

Договір оренди землі вважатиметься поновленим лише у разі укладення додаткової угоди, про що безпосередньо зазначено у частині восьмій статті 33 Закону України "Про оренду землі". При цьому відмову або зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі може бути оскаржено у суді.

Отже, підстави для поновлення договору оренди земельної ділянки, передбачені у частинах першій – п'ятій, і частині шостій статті 33 Закону України "Про оренду землі", не пов'язані одна з іншою.

Аналогічну правову позицію викладено у постанові Верховного Суду від 10.09.2018 у справі № 920/739/17 та постанові ВП ВС від 10.04.2018 у справі № 594/376/17-ц.

З огляду на зазначене доводи, наведені у касаційній скарзі, про те, що позивач всупереч визначеному частинами першою – п'ятою статті 33 Закону України "Про оренду землі" порядку направив на адресу відповідача (міськради) лист про намір

поновити договір оренди землі з порушенням встановленого у пункті 8 договору місячного строку, не спростовують правомірності висновків судів попередніх інстанцій про можливість поновлення спірного договору оренди за наявності підстав, визначених частиною шостою статті 33 Закону України "Про оренду землі".

Ураховуючи наведене, оскільки позивач продовжив користуватися земельною ділянкою після закінчення строку дії договору оренди землі, а відповідач протягом одного місяця після закінчення строку дії зазначеного договору не направив позивачеві листа-повідомлення про заперечення стосовно його поновлення, суди передніх інстанцій дійшли правомірного висновку про наявність передбачених частиною шостою статті 33 Закону України "Про оренду землі" підстав для визнання поновленим договору оренди землі на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

Оскільки судами встановлено, що приймаючи рішення щодо непоновлення договору оренди, відповідач не врахував положень частини шостої статті 33 зазначеного Закону, а також не розглянув заяву позивача про поновлення договору та не аргументував причин такого непоновлення (незважаючи на належне виконання позивачем зобов'язань за договором оренди, наявність договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки, декларації про початок виконання будівельних робіт), внаслідок чого порушив права позивача на поновлення договору оренди, висновки судів про наявність підстав для задоволення позову в частині визнання недійсним пункту рішення міськради є правомірними та обґрунтованими.

(постанова КГС ВС від 21.11.2018 у справі № 924/97/18, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78082166>)

**2.5. Зміна об'єкта оренди виключає можливість пролонгації договору на тих самих умовах і потребує укладання нового правочину щодо нового (зміненого) предмета договору.**

У справі заявлено позов про визнання укладеною додаткової угоди про поновлення та внесення змін до договору оренди земельної ділянки в редакції, наведеній у позовній заяві.

КГС ВС, залишаючи без змін рішення судів попередніх інстанцій, зазначив, що при вирішенні цієї справи суттєве значення має правовий режим спірної земельної ділянки, позаяк законодавець у частині десятій статті 33 Закону України "Про оренду землі" передбачив, що у разі зміни межі або цільового призначення земельної ділянки поновлення договору оренди землі здійснюється у порядку одержання земельної ділянки на праві оренди. Тобто зміна об'єкта оренди виключає можливість пролонгації договору на тих самих умовах і потребує укладання нового правочину щодо нового (зміненого) предмета договору.

Судами встановлено, що позивач фактично запропонував змінити розмір земельної ділянок, наданих в оренду. Отже, суди правомірно визначили, що площу земельної ділянки, яка перебувала в оренді позивача за договором, було змінено. Таким чином, беручи до уваги положення частини десятої статті 33 Закону України



"Про оренду землі", суди правомірно відмовили у задоволенні позовних вимог, адже зміна фактичних площ і меж земельних ділянок, що відбулося у зазначеній справі, унеможлиблює пролонгацію укладеного раніше договору із позивачем на тих же умовах, зокрема стосовно того самого об'єкта оренди, оскільки такі зміни мають наслідком укладання договору оренди земельних ділянок із дотриманням вимог закону щодо порядку одержання земельної ділянки на праві оренди, а не у порядку, передбаченому частинами першою, шостою статті 33 Закону України "Про оренду землі", як вважає скаржник.

(постанова КГС ВС від 13.03.2018 у справі № 917/540/16, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72863886>)

2.6. Невизнане орендодавцем право орендаря на укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк підлягає захисту судом за позовом орендаря шляхом визнання недійсним договору оренди цієї самої земельної ділянки, укладеного орендодавцем з іншим орендарем, на підставі пункту 2 частини другої статті 16 ЦК України.

Причиною виникнення спору у цій справі стало питання наявності чи відсутності підстав для поновлення договору оренди землі від 01.06.2011, укладеного між райдержадміністрацією і товариством, і визначення ГУ Держгеокадастру орендодавцем за договором оренди землі від 01.06.2011 на підставі частини першої статті 33 Закону України "Про оренду землі".

КГС ВС, скасовуючи постанову апеляційного господарського суду та залишаючи без змін рішення місцевого господарського суду, зазначив про таке.

Як встановлено судами попередніх інстанцій, спірна земельна ділянка є предметом двох договорів оренди землі, а саме договору оренди землі від 01.06.2011, який позивач просить визнати поновленим, і договору оренди землі від 03.04.2017, укладеного між сільрадою (орендодавцем) і фізичною особою.

З огляду на загальні засади цивільного законодавства та судочинства, права особи на захист у суді порушених або невизнаних прав, рівності процесуальних прав і обов'язків сторін, у разі невизнання орендодавцем права орендаря, передбаченого статтею 33 Закону України "Про оренду землі", на укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк таке право підлягає захисту судом за позовом орендаря шляхом визнання недійсним договору оренди цієї самої земельної ділянки, укладеного орендодавцем з іншим орендарем, на підставі пункту 2 частини другої статті 16 ЦК (постанова Верховного Суду України від 15.04.2015 у справі № 6-55цс15).

Отже, обраний позивачем спосіб захисту права щодо поновлення договору від 01.06.2011 на той самий строк і на тих же умовах за встановлених судами обставин надання спірної земельної ділянки в оренду іншій особі (новому орендареві) за договором оренди від 03.04.2017 не забезпечує захисту та відновлення порушеного права позивача.

Натомість апеляційний господарський суд наведеного не врахував, не взяв до уваги, що за наслідками прийнятої ним постанови фактично залишаються дійсними

одночасно два договори оренди спірної земельної ділянки та, відповідно, чинними є права кожного із двох орендарів на спірну земельну ділянку, що не вирішує спору про право оренди на земельну ділянку та не забезпечує захисту чи відновлення порушеного права позивача за таких обставин.

Також КГС ВС зазначив, що позовна вимога про визнання ГУ Держгеокадастру орендодавцем за договором від 01.06.2011 не ґрунтується на положеннях законодавства, оскільки за цим договором в оренду передавалася нерозподілена (невитребувана) земельна частка – пай, розпорядником якої ГУ Держгеокадастру не є.

(постанова КГС ВС від 20.02.2018 у справі № 902/582/17, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/72486321>)

**2.7. Невстановлення судом відомостей щодо набрання договором оренди землі чинності у порядку, передбаченому законодавством на час його укладення, є підставою для скасування судового рішення**

Предмет позову у цій справі – визнання укладеною додаткової угоди про поновлення договору оренди землі на п'ять років на тих самих умовах, які були передбачені зазначеним договором. Підставою ж для касаційного розгляду стало питання правомірності задоволення судами попередніх інстанцій позову про визнання укладеною додаткової угоди.

За наслідками розгляду касаційної скарги КГС ВС скасував судові рішення попередніх інстанцій і передав справу на новий розгляд до суду першої інстанції, оскільки здійснюючи судовий розгляд справи, зважаючи на положення чинного на час укладення договору оренди землі законодавства, суди помилково ототожили поняття "державна реєстрація договору" та "державна реєстрація речового права", а задовольняючи позовні вимоги про поновлення договору оренди на підставі частини шостої статті 33 Закону України "Про оренду землі", достовірно не встановили дати виникнення права оренди на спірну земельну ділянку, а отже і наявності чи, навпаки, відсутності правових підстав для задоволення таких позовних вимог про поновлення договору оренди землі, за відсутності відомостей про набрання ним чинності у порядку, передбаченому законодавством на час його укладення.

(постанова КГС ВС від 20.02.2018 у справі № 925/1381/16, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/72531765>)

**2.8. Невитребувані земельні частки (паї) не є землями державної власності, тому ГУ Держгеокадастру не може бути розпорядником таких земель, а отже і орендодавцем за договором оренди землі**

Предметом позову у цій справі є поновлення на п'ять років договору оренди землі на тих самих умовах у редакції додаткової угоди, викладеній у позовній заяві, а також про визнання ГУ Держгеокадастру орендодавцем за договором оренди.

Рішенням місцевого господарського суду у задоволенні позову відмовлено. Постановою апеляційного господарського суду рішення суду першої інстанції скасовано, ухвалено нове рішення, яким позов задоволено.

Апеляційний суд, задовольняючи позов, дійшов висновку, що спірна земельна ділянка належить до земель державної власності, розпорядження цими землями віднесено до повноважень ГУ Держгеокадастру, а позивач, який належно виконував умови договору оренди, має переважне право на поновлення цього договору відповідно до частини першої статті 33 Закону України "Про оренду землі".

КГС ВС скасував постанову апеляційного суду та передав справу на новий розгляд до суду апеляційної інстанції з урахуванням такого.

Земельні ділянки державної або комунальної власності та земельні частки (паї) є різними об'єктами земельних відносин і мають різний правовий режим; у випадку оренди земельної частки (паю) встановлюються орендні відносини щодо права на земельну частку (пай), не визначену в натурі земельну ділянку, посвідчену сертифікатом. Орендні відносини повинні оформлюватися договором, як у разі оренди земельної частки (паю), так і у випадку земельної ділянки.

Статтею 13 Закону України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)" передбачено, що нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку, про що зазначається у договорі оренди, а власники земельних часток (паїв) чи їх спадкоємці, які не взяли участь у розподілі земельних ділянок, повідомляються про результати проведеного розподілу земельних ділянок у письмовій формі, у разі якщо відоме їх місцезнаходження.

Вирішуючи питання правового статусу спірної земельної ділянки, суд апеляційної інстанції у порушення зазначених положень законодавства не взяв до уваги, що невитребувані земельні частки (паї) не є землями державної власності, тому ГУ Держгеокадастру не може бути розпорядником таких земель, а отже і орендодавцем за договором. З урахуванням наведених норм законодавства, статусу та місцезнаходження спірної земельної ділянки суд апеляційної інстанції належним чином не встановив і не зазначив у постанові відповідного органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування, який у межах своїх повноважень приймає рішення щодо надання таких земельних ділянок у користування.

(постанова КГС ВС від 07.03.2018 у справі № 902/578/17, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/72692901>)

### 3. Спори, що виникають під час розірвання договорів оренди земельних ділянок

#### 3.1. Завершення будівництва та прийняття до експлуатації об'єкта будівництва є підставою для припинення на вимогу орендаря договору оренди земельної ділянки.

Позивач у справі просив розірвати договір оренди земельної ділянки та визнати укладеним акт приймання-передачі спірної земельної ділянки.

Рішенням суду першої інстанції, залишеним без змін постановою апеляційного господарського суду, позов задоволено.

Прийняті у справі судові рішення аргументовано тим, що наявні у матеріалах справи документи, а саме акти передачі об'єктів будівництва із балансу позивача на баланс інших осіб свідчать про припинення користування орендарем орендованою земельною ділянкою для будівництва, експлуатації та обслуговування комплексу багатопверхових житлових будинків з об'єктами культурно-побутового призначення та неможливість використання її позивачем. Фактичне користування земельною ділянкою та розташованим на ній нерухомим майном здійснюють її нові власники, попередній землекористувач – позивач добровільно відмовився від права користування земельною ділянкою, а законодавством передбачено можливість дострокового розірвання договору оренди за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін договору.

КГС ВС погодився із висновками судів попередніх інстанцій і залишив без змін їх судові акти з огляду на такі правові підстави.

Відповідно до частин першої, другої статті 651 ЦК України зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом. Частиною другою статті 19 Закону України "Про оренду землі" передбачено, що після завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію добросовісний орендар земельної ділянки, наданої для потреб будівництва та обслуговування відповідного об'єкта, має право на першочергове укладення договору оренди землі на строк до 50 років або припинення дії договору оренди землі.

Аналіз наведених норм дає підстави для висновку, що завершення будівництва та прийняття до експлуатації об'єкта будівництва є підставою для припинення на вимогу орендаря договору оренди земельної ділянки, на якій здійснювалося будівництво, що може бути вчинено також шляхом розірвання договору оренди у судовому порядку, в тому числі й за відсутності згоди на припинення договору з боку орендодавця.

(постанова КГС ВС від 12.06.2018 у справі № 910/18941/17, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74882627>)

3.2. Статтею 120 ЗК України не урегульовано питання переходу права власності на багатоквартирний будинок, оскільки положення цієї статті стосуються жилого будинку, будівлі або споруди.

Причиною виникнення спору у справі стало питання наявності чи відсутності підстав для розірвання договору оренди земельної ділянки, здійснення реєстраційних дій із внесення відповідних відомостей, записів і змін до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно у зв'язку із розірванням договору оренди.

Рішенням місцевого господарського суду, залишеним без змін постановою апеляційного господарського суду, позов задоволено частково, розірвано договір оренди земельної ділянки. В іншій частині позову відмовлено.

КГС ВС за результатами розгляду касаційної скарги залишив без змін рішення попередніх судових інстанцій з таких правових підстав.

Ураховуючи, що підставами розірвання договору є завершення будівництва багатоквартирного житлового комплексу, з метою завершення якого спірна земельна ділянка надавалась в оренду, та введення об'єкта будівництва в експлуатацію, суди попередніх інстанцій дійшли правильного висновку про наявність підстав для задоволення позову в частині розірвання спірного договору оренди.

Разом із тим КГС ВС критично сприйняв посилання судів попередніх інстанцій на положення статті 120 ЗК України як на одну із підстав обґрунтування припинення у позивача права землекористування та переходу відповідного права до співвласників багатоквартирного будинку.

Так, частинами першою, другою статті 120 ЗК України встановлено, що у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення. Якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Проте суди не врахували, що статтею 120 цього Кодексу не врегульовано питання переходу права власності на багатоквартирний будинок. Положення зазначеної статті стосуються жилого будинку, будівлі або споруди. Багатоквартирний будинок є специфічним об'єктом права власності, визначення якого наведено у статті 1 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку": багатоквартирний будинок – житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири. Крім того, за змістом частини шостої статті 120 ЗК України у разі набуття права власності на жилий будинок (крім багатоквартирного), розташований на землях державної або комунальної власності, що перебувають у користуванні іншої

особи, та необхідності поділу земельної ділянки площа земельної ділянки, що формується, не може бути меншою, ніж максимальний розмір земельних ділянок відповідного цільового призначення, визначених статтею 121 цього Кодексу (крім випадків, коли формування земельної ділянки в такому розмірі є неможливим). Тобто у частині шостій статті 120 ЗК України наведено виняток щодо багатоквартирних будинків.

Разом із тим неправильне застосування судами норм матеріального права у цьому випадку не призвело до ухвалення незаконних судових рішень, оскільки питання щодо переходу права землекористування не є предметом спору у зазначеній справі.

(постанова КГС ВС від 06.06.2018 у справі № 910/17652/17, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74645653>)

### 3.3. Відчуження об'єкта нерухомості, розташованого на орендованій земельній ділянці, не є підставою для розірвання договору оренди із попереднім власником.

Причиною виникнення спору у справі стало питання наявності чи відсутності підстав для розірвання договору оренди землі.

КГС ВС, скасовуючи постанову та додаткову постанову апеляційного господарського суду і залишаючи без змін рішення місцевого господарського суду, дійшов висновку, що відчуження об'єкта нерухомості, розташованого на орендованій земельній ділянці, не є підставою для розірвання договору оренди із попереднім власником, оскільки такий договір припиняється щодо цієї особи, однак діє на тих самих умовах стосовно особи, яка, набувши право власності на нерухоме майно, розміщене на орендованій земельній ділянці, з моменту набуття такого права набуває також право оренди земельної ділянки, на якій це майно розташовано, а отже й відповідні права та обов'язки, зокрема зі сплати орендної плати за користування земельною ділянкою.

(постанова КГС ВС від 10.04.2018 у справі № 915/672/17, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73600746>)

### 3.4. Вирішуючи питання про розірвання договору оренди з підстави, передбаченої пунктом "д" частини першої статті 141 ЗК України, слід також застосовувати положення частини другої статті 651 ЦК України, згідно з якою такою підставою є істотне порушення стороною договору.

Предмет судового розгляду у справі – розірвання договору оренди землі та зобов'язання повернути земельну ділянку міській раді у зв'язку із систематичною несплатою відповідачем орендної плати.

Рішенням місцевого господарського суду позов задоволено повністю. Постановою апеляційного господарського суду рішення суду першої інстанції скасовано, прийнято нове рішення, яким у задоволенні позову відмовлено.

КГС ВС залишив без змін постанову апеляційного господарського суду з огляду на таке.

Статтею 141 ЗК України передбачено підстави припинення права користування земельною ділянкою, зокрема згідно з пунктом "д" частини першої цієї статті такою підставою є систематична несплата земельного податку або орендної плати.

Натомість, ураховуючи врегулювання відносин, пов'язаних з орендою землі, зокрема, положеннями ЦК України, вирішуючи питання про розірвання договору оренди з підстави, передбаченої пунктом "д" частини першої статті 141 ЗК України, слід також застосовувати положення частини другої статті 651 ЦК України, згідно з якою необхідним є факт істотного порушення стороною договору.

За змістом частини другої статті 651 ЦК України договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом. Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору (абзац 2 частини другої статті 651 ЦК України). Тобто йдеться про таке порушення договору однією зі сторін, яке зумовлює неможливість для другої сторони досягти цілей договору.

Здійснюючи судовий розгляд справи, суд апеляційної інстанції, зважаючи на положення наведених норм матеріального права, встановив, що на час розгляду справи заборгованості відповідача з орендної плати немає, міська рада (орендодавець за спірним договором оренди землі) заперечує проти розірвання цього договору та вважає, що у разі його розірвання буде порушено інтереси територіальної громади, та дійшов правомірного висновку про відсутність підстав для задоволення позову прокурора, оскільки у цьому випадку позивачем не доведено наявності поряд з істотним порушенням договору реальної шкоди, завданої другій стороні договору, за якої ця сторона позбавлена можливості отримати очікуване при укладенні договору.

(постанова КГС ВС від 13.02.2018 у справі № 925/1074/17, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/72448968>)

3.5. Закон пов'язує можливість розірвання договору безпосередньо не з істотною зміною обставин, а з наявністю чотирьох умов, визначених частиною другою статті 652 ЦК України, за істотної зміни обставин. Фінансова криза у країні та інфляційні процеси є обставинами загального характеру, комерційними ризиками сторін і повною мірою стосуються обох сторін договору.

Предметом судового розгляду є розірвання договору оренди землі.

Рішенням місцевого господарського суду, залишеним без змін постановою апеляційного господарського суду, позов задоволено повністю. Судові рішення аргументовані підтвердженням наданими позивачем доказами, що укладаючи договір позивач не мав можливості передбачити істотне збільшення витрат на виробництво цукру, істотне зменшення об'ємів сировини для виробництва після укладення цього договору та неотримання позивачем у зв'язку з наведеним прибутку та збитковості

виробництва, консервації технологічного обладнання цукрового виробництва та, як наслідок, фактичного невикористання орендованої за договором земельної ділянки у підприємницькій діяльності позивача. У свою чергу, відповідач не надав ані суду першої інстанції, ані суду апеляційної інстанції доказів, які б спростовували наведені позивачем обставини.

КГС ВС, скасовуючи рішення судів попередніх судових інстанцій і приймаючи нове рішення про відмову у позові, наголосив, що закон пов'язує можливість розірвання договору безпосередньо не з істотною зміною обставин, а з наявністю чотирьох умов, визначених частиною другою статті 652 ЦК України, за істотної зміни обставин.

Відповідно до частини першої статті 42 ГК України підприємництво – це самостійна, ініціативна, систематична, на власний ризик господарська діяльність, що здійснюється суб'єктами господарювання (підприємцями) з метою досягнення економічних і соціальних результатів та одержання прибутку.

Згідно з абзацами 2, 3, 5 частини першої статті 44 цього Кодексу підприємництво здійснюється на основі: вільного вибору підприємцем видів підприємницької діяльності; самостійного формування підприємцем програми діяльності, вибору постачальників і споживачів продукції, що виробляється, залучення матеріально-технічних, фінансових та інших видів ресурсів, використання яких не обмежено законом, встановлення цін на продукцію та послуги відповідно до закону; комерційного розрахунку та власного комерційного ризику.

На підставі викладеного суд касаційної інстанції дійшов висновку, що збільшення витрат на виробництво цукру, зменшення об'ємів сировини для виробництва, пов'язані із цим неотримання позивачем прибутку та збитковість виробництва, збільшення вартості нормативної грошової оцінки земель через її індексацію, консервація технологічного обладнання цукрового виробництва та, як наслідок, фактичне невикористання орендованої за договором земельної ділянки у підприємницькій діяльності позивача є власним комерційним ризиком особи, яка здійснює підприємницьку діяльність.

Фінансова криза у країні та інфляційні процеси є обставинами загального характеру, комерційними ризиками сторін і повною мірою стосуються обох сторін договору.

(постанова КГС ВС від 26.04.2018 у справі № 927/762/17, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73702444>)

3.6. Положення статей 1, 13, 21, 32 Закону України "Про оренду землі", статті 141 ЗК, статті 651 ЦК, які регулюють спірні правовідносини, як підставу для розірвання договору оренди землі визначають систематичну несплату орендної плати, передбаченої договором.

Причиною виникнення спору у справі стало питання наявності чи відсутності підстав для розірвання договору оренди земельної ділянки через несплату орендної плати.



Справа розглядалася судами неодноразово.

За результатами нового розгляду справи останнім рішенням місцевого господарського суду, залишеним без змін постановою апеляційного господарського суду, позов задоволено.

КГС ВС рішення судів попередніх інстанцій скасував, а справу передав на новий розгляд до суду першої інстанції з огляду на такі правові підстави.

Статтею 141 ЗК України передбачено підстави припинення права користування земельною ділянкою, зокрема згідно з пунктом "д" частини першої цієї статті такою підставою визначено систематичну несплату земельного податку або орендної плати. За змістом частини другої статті 651 ЦК України договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

Із листа міськради (позивач) убачається, що розрахунок заборгованості з орендної плати зроблено з урахуванням нормативної грошової оцінки земельної ділянки станом на 2014 рік, яка становила 1 758 224,16. Разом із цим відповідно до пункту 5 укладеного між сторонами договору оренди нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить 788 520,01 грн.

Проте вирішуючи цей спір, суди попередніх інстанцій обмежилися посиланням на факти, встановлені окружним адміністративним судом, у постанові якого зазначено про наявність податкової заборгованості відповідача з орендної плати за землю, не надали оцінки умовам договору оренди, не розмежували, на підставі якої саме нормативної грошової оцінки здійснювалося нарахування заборгованості з орендної плати за спірну земельну ділянку, не зазначили точного періоду виникнення заборгованості, не навели відповідного розрахунку сум за кожним окремим місяцем року, а також не дослідили питання внесення чи, навпаки, невнесення змін до договору оренди землі у частині розміру нормативної грошової оцінки в порядку, встановленому умовами договору, що є необхідною умовою для правильного вирішення справи.

Аналіз положень статей 1, 13, 21, 32 Закону України "Про оренду землі", статті 141 ЗК та статті 651 ЦК дає підстави для висновку, що зазначені положення закону, які регулюють спірні правовідносини, вимагають систематичної (два та більше випадків) несплати орендної плати, передбаченої договором, як підстави для розірвання договору оренди.

Отже, підставою для розірвання спірного договору може бути систематична несплата орендної плати, передбаченої договором, а не податкова заборгованість, визначена у рішенні адміністративного суду. Крім того, зміна розміру орендної плати за договором передбачає обов'язкове внесення відповідних змін до зазначеного договору у формі (порядку), передбаченій цим договором. За таких обставин висновки судів про наявність підстав для розірвання договору оренди земельної ділянки є передчасними.

(постанова КГС ВС від 26.06.2018 у справі № 909/815/16, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75082306>)

### 4. Спори про визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок та інших правочинів

4.1. Непроведення нормативної грошової оцінки у порядку, встановленому законодавством, є підставою для визнання договору оренди земельної ділянки недійсним.

Причиною виникнення спору у справі стало, зокрема, питання наявності чи відсутності підстав для визнання недійсним на майбутнє договору оренди земельної ділянки та вилучення із користування земельної ділянки.

Позовні вимоги обґрунтовано тим, що укладення спірного договору оренди землі здійснено з порушенням вимог чинного законодавства, оскільки договір оренди земельної ділянки укладено без проведення обов'язкової нормативної грошової оцінки орендованої земельної ділянки, а встановлення орендної плати здійснено не від нормативної грошової оцінки орендованої земельної ділянки, а від нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по області, що суперечить вимогам законодавства. При цьому прокурор зазначив, що спірний договір оренди не є договором про продовження раніше укладеного договору оренди землі.

Рішенням місцевого господарського суду у задоволенні позову відмовлено. Постановою апеляційного господарського суду рішення суду першої інстанції скасовано, позов задоволено.

КГС ВС залишив без змін рішення суду апеляційної інстанції, зокрема, з таких підстав.

Відповідно до статті 1, частини першої статті 13 Закону України "Про оцінку земель" (у редакції, що діяла на час укладення спірного договору) нормативною грошовою оцінкою земельних ділянок є капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами, що проводиться у разі, зокрема, визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

Зі змісту положень чинного законодавства вбачається, що обов'язок зі сплати орендної плати є нормативно регульованим і не може визначатися чи змінюватися та припинятися сторонами договору за власним волевиявленням із порушенням умов та порядку, передбачених чинним законодавством; дотримання порядку визначення орендної плати відповідно до проведеної нормативної грошової оцінки є чинником економічного регулювання земельних відносин шляхом визначення економічно обґрунтованих надходжень до місцевих бюджетів та можливості подальшої індексації відповідних надходжень; виконанням вимог статті 627 ЦК України щодо справедливості укладеного договору шляхом забезпечення застосування рівного підходу при визначенні орендної плати незалежно від особи-учасника правовідносин, а отже порушення цього порядку суперечить вимогам частини першої статті 13 Закону України "Про оцінку земель".

Судом апеляційної інстанції надано оцінку наявним у матеріалах справи доказам і встановлено, що згідно з листом ГУ Держгеокадастру технічної документації з

нормативної грошової оцінки землі за спірним договором оренди земель сільськогосподарського призначення на території сільради розроблено не було, вартість цієї земельної ділянки із розрахунку вартості 1 га ріллі по області становить 5 500 116,30 грн. При цьому у пункті 3 розпорядження райдержадміністрації фермерському господарству визначено орендну плату за рік використання земель сільськогосподарського призначення у розмірі 3 % від нормативної грошової оцінки. У пункті ж першому розпорядження райдержадміністрації встановлено орендну плату у відсотковому відношенні від нормативної грошової оцінки.

Відповідно до статті 20 Закону України "Про оцінку земель" дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.

Установивши, що матеріали справи не містять витягу із технічної документації з нормативної грошової оцінки земель, які є об'єктом оренди спірного договору земельної ділянки, суд апеляційної інстанції дійшов правильного висновку про те, що непроведення нормативної грошової оцінки у порядку, встановленому законодавством, також є підставою для визнання спірного договору недійсним.

Доводи, наведені у касаційній скарзі, про те, що нормативну грошову оцінку зазначено у договорі оренди, КГС ВС відхилив, оскільки встановлення нормативної грошової оцінки за договором оренди не узгоджується із вимогами законодавства, адже цей договір не є розпорядчим документом, який встановлює нормативну грошову оцінку.

(постанова КГС ВС від 27.04.2018 у справі № 923/1394/16, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73730548>)

### 4.2. Передача земель, наданих для потреб оборони, здійснюється місцевим органом влади за умови отримання згоди Міністра оборони України.

Причиною виникнення спору у справі стало, зокрема, питання наявності чи відсутності підстав для визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок, що належать до земель оборони.

Залишаючи без змін ухвалені у справі судові рішення, згідно з якими визнано недійсним договір оренди землі, КГС ВС зазначив про обґрунтованість висновку судів попередніх інстанцій, що передача в оренду спірних земельних ділянок, віднесених до земель оборони, могла здійснюватися лише за умови належного припинення права користування цією землею попереднього користувача. При цьому відповідно до пунктів 44, 45 Положення про порядок надання в користування земель (земельних ділянок) для потреб Збройних Сил України та основні правила користування наданими землями, затвердженого наказом Міністра оборони України від 22.12.1997 № 483, за відсутністю потреби або по закінченні терміну користування землею, надані для потреб Збройних Сил України, підлягають передачі місцевим органам влади згідно зі статтею 27 ЗК України. Передача земель місцевим органам влади проводиться за згодою Міністра оборони України або за його дорученням начальником розквартирування військ та капітального будівництва – начальником Головного управління

розквартирування військ та капітального будівництва Збройних Сил України. Таким чином, передача земель, наданих для потреб оборони, здійснюється місцевим органом влади за умови отримання згоди Міністра оборони України. Однак суди встановили відсутність доказів на підтвердження надання такої згоди, а також на підтвердження відмови Міністерства оборони України від земельних ділянок, переданих за спірними договорами оренди.

(постанова КГС ВС від 22.03.2018 у справі № 5017/2972/2012, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73160777>)

4.3. Правочини, які передбачають відчуження земельних ділянок, що належить до земель оборони, здійснюються з обов'язковим наданням Кабінетом Міністрів України як органом, що здійснює розпорядження цими землями, згоди на таке відчуження.

Причиною виникнення спору у справі стало питання наявності чи відсутності підстав про визнання недійсним договору оренди земельної ділянки та витребування цієї земельної ділянки зі складанням акта прийому-передачі.

Справа розглядалася неодноразово.

Останнім рішенням місцевого господарського суду, залишеним без змін постановою апеляційного господарського суду, позов задоволено повністю. Рішення судів аргументовано тим, що передана міськрадою в оренду земельна ділянка належить до земель оборони, розпорядження якими віднесено до повноважень Кабінету Міністрів України, а тому прийняття рішення про передачу в оренду земель державної власності, які перебувають у постійному користуванні Адміністрації Державної прикордонної служби України, та укладення на підставі цього рішення договору здійснено міськрадою із перевищенням повноважень, що є підставою для визнання договору недійсним.

ВП ВС, залишаючи без змін рішення місцевого господарського суду та постанову апеляційного господарського суду, зазначила що правочини, які передбачають відчуження земельних ділянок, що належать до земель оборони, здійснюються з обов'язковим наданням Кабінетом Міністрів України як органом, що здійснює розпорядження цими землями, згоди на таке відчуження. Виникнення права власності на нежитлові будівлі, розміщені на земельній ділянці, яка перебувала у постійному користуванні, в осіб, які згідно із земельним законодавством не можуть бути суб'єктами права постійного користування, не є підставою для переходу права постійного користування на землю до зазначених осіб і не зумовлює автоматичного набуття права оренди такої земельної ділянки.

(постанова ВП ВС від 12.06.2018 у справі № 916/3727/15, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75068891>)

Водночас щодо зазначеної постанови ВП ВС наявна окрема думка (<http://reyestr.court.gov.ua/Review/75286983>), відповідно до якої судді, повністю погоджуючись із висновком щодо застосування ВП ВС норм права, вважають, що

деякі висновки, викладені у постанові, суперечать положенням чинного законодавства України.

4.4. Передача орендованої земельної ділянки комунальної власності у суборенду можлива лише з дозволу органу місцевого самоврядування.

Предметом позову у справі є визнання недійсним договору про спільну діяльність, застосування наслідків недійсності договору шляхом зобов'язання звільнити займану ним земельну ділянку комунальної форми власності.

Позов обґрунтовано тим, що укладений між відповідачами договір є удаваним, оскільки його вчинено для приховання іншого правочину, а саме договору суборенди земельної ділянки. При цьому сам договір укладено із порушенням положень земельного законодавства.

Рішенням місцевого господарського суду позовні вимоги задоволено повністю. Постановою апеляційного господарського суду рішення суду першої інстанції скасовано, прийнято нове рішення, яким у позові відмовлено.

КГС ВС за результатами касаційного перегляду скасував постанову суду апеляційної інстанції, а рішення місцевого господарського суду залишив без змін з огляду на таке.

Статтею 1130 ЦК України визначено поняття договору про спільну діяльність. Так, за договором про спільну діяльність сторони (учасники) зобов'язуються спільно діяти без створення юридичної особи для досягнення певної мети, що не суперечить законіві. Спільна діяльність може здійснюватися на основі об'єднання вкладів учасників (просто товариство) або без об'єднання вкладів учасників. Відповідно до статті 1131 ЦК України умови договору про спільну діяльність, у тому числі координація спільних дій учасників або ведення їхніх спільних справ, правовий статус виділеного для спільної діяльності майна, покриття витрат та збитків учасників, їх участь у результатах спільних дій та інші умови визначаються за домовленістю сторін, якщо інше не встановлено законом про окремі види спільної діяльності. Отже, зі змісту наведених законодавчих положень убачається, що за своєю суттю спільна діяльність на основі договору є договірною формою об'єднання осіб для досягнення спільної мети. Водночас за змістом статті 13 Закону України "Про оренду землі" (у редакції, чинній на час укладення спірного договору) 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.

Таким чином, на відміну від договору про спільну діяльність, договір оренди землі укладається саме для отримання можливості користуватися земельною ділянкою та вилучення внаслідок такого користування корисних властивостей землі. При цьому правовими наслідками договору оренди землі для однієї сторони (орендодавця) є отримання плати за надане у користування майно (земельну ділянку), а для іншої (орендаря) – використання майна (земельної ділянки).

Судом першої інстанції встановлено, що за змістом укладеного договору відповідач-2 на його підставі фактично отримав на платній основі право користування земельною ділянкою для вирощування сільськогосподарських культур, а відповідач-1 отримував плату за користування цією земельною ділянкою. З огляду на викладене КГС ВС погодився із висновками суду першої інстанції про те, що спірний договір за своєю правовою природою є договором оренди землі.

Згідно з частиною шостою статті 93 ЗК України орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця передаватись орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда). За змістом частини п'ятої статті 60 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" органи місцевого самоврядування від імені та в інтересах територіальних громад відповідно до закону здійснюють правомочності щодо володіння, користування та розпорядження об'єктами права комунальної власності, в тому числі виконують усі майнові операції, можуть передавати об'єкти права комунальної власності у постійне або тимчасове користування юридичним та фізичним особам, здавати їх в оренду, продавати і купувати, використовувати як заставу, вирішувати питання їхнього відчуження, визначати в угодах та договорах умови використання та фінансування об'єктів, що приватизуються та передаються у користування і оренду.

Таким чином, для передачі орендованої земельної ділянки комунальної власності у суборенду необхідним є рішення відповідного органу місцевого самоврядування або це має бути прямо передбачено договором оренди земельної ділянки. Як встановлено судом першої інстанції, органом місцевого самоврядування орендарю право передачі земельної ділянки у суборенду не надавалося. Отже, орендар фактично передав у суборенду земельну ділянку, яка перебуває у його користуванні на підставі договору оренди, за відсутності рішення (погодження) відповідного органу місцевого самоврядування, тому спірний договір було укладено із порушеннями встановленого законодавством порядку із недотриманням передбачених положеннями Закону України "Про оренду землі" істотних умов.

(постанова КГС ВС від 01.03.2018 у справі № 908/546/17, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72645174>)

4.5. Недійсність первісного договору оренди земельної ділянки є підставою для визнання недійсними похідних від нього договорів оренди земельних ділянок, які за своєю суттю є договорами про продовження недійсного договору.

Предметом позову у цій справі є визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок.

Рішенням місцевого господарського суду у позові відмовлено. Постановою апеляційного господарського суду рішення суду першої інстанції скасовано, прийнято нове рішення, яким позовні вимоги задоволено.

За результатами касаційного розгляду КГС ВС залишив без змін постанову суду апеляційної інстанції з огляду на таке.

Суд апеляційної інстанції надав оцінку спірним договорам оренди земельної ділянки та встановив, що вони є договорами про поновлення первісного договору оренди, отже похідними від нього, а не окремими самостійними договорами.

Згідно з частиною першою статті 33 Закону України "Про оренду землі" (у редакції, чинній на час укладення першого спірного договору) після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору. Частиною ж першою статті 33 цього Закону (у редакції, чинній на час укладення другого спірного договору) передбачено, що по закінченні 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 (поновлення договору оренди землі).

Згідно з частиною першою статті 236 ЦК України нікчемний правочин або правочин, визнаний судом недійсним, є недійсним з моменту його вчинення. Відповідно до частини першої статті 216 ЦК України недійсний правочин не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з його недійсністю.

Отже, встановивши, що первісний договір оренди земельної ділянки визнано недійсним згідно з рішенням господарського суду в іншій справі, суд апеляційної інстанції дійшов правильного висновку, що первісний договір оренди земельної ділянки не створив жодних юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з його недійсністю, тому не міг бути поновлений оспорюваними у цій справі договорами оренди земельної ділянки.

Ураховуючи зазначене, суд апеляційної інстанції дійшов правомірного висновку, що недійсність первісного договору оренди земельної ділянки є підставою для визнання недійсними похідних від нього договорів оренди земельних ділянок, які за своєю суттю є договорами про продовження недійсного договору.

(постанова КГС ВС від 10.05.2018 у справі № 927/1207/16, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73968605>)

4.6. Отримане відповідачем на підставі договору право користування земельною ділянкою, яка накладається на земельну ділянку позивача, порушує його речове право яке виникло раніше.

Причиною виникнення спору у цій справі стало питання наявності чи відсутності підстав для визнання недійсним договору оренди земельної ділянки у зв'язку з тим, що спірна земельна ділянка накладається на земельну ділянку, якою користується позивач.

Рішенням місцевого господарського суду, залишеним без змін постановою апеляційного господарського суду, позовні вимоги задоволено повністю.

КГС ВС, залишаючи без змін рішення попередніх судових інстанцій, зазначив, що як встановлено судами, позивач правомірно, із дотриманням норм чинного законодавства, набув право оренди земельної ділянки на підставі договору оренди землі від 26.09.2003 строком на 25 років. Набуте позивачем у встановленому порядку

речове право користування землею є чинним, визначених статтею 141 ЗК України підстав для припинення права користування земельною ділянкою не встановлено. Проте у 2007 році спірним договором оренди іншій особі (відповідачеві-2) передано у користування земельну ділянку, частина з якої належить позивачеві на праві оренди.

Частиною другою статті 152 Земельного кодексу України передбачено, що власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків. Одночасно за змістом частини 3 цієї статті одним із способів захисту права особи на земельну ділянку є визнання угоди недійсною.

Отже, у такому випадку отримане відповідачем-2 на підставі спірного договору право користування земельною ділянкою, яка накладається на земельну ділянку позивача, порушує відповідне речове право позивача, законне право користування якого виникло раніше, а тому обґрунтованими є висновки судів попередніх інстанцій про наявність правових підстав для визнання спірного договору недійсним відповідно до частини 1 статті 203, статті 215 ЦК України.

(постанова КГС ВС від 25.04.2018 у справі № 904/9523/15, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73700166>)

4.7. Перебіг позовної давності починається з моменту, коли про порушене право дізналася держава в особі уповноваженого органу, а не конкретний орган, який виконував відповідні функції у той чи інший час.

Причиною касаційного розгляду цієї справи стало, зокрема, питання наявності чи відсутності підстав для застосування наслідків спливу позовної давності.

КГС ВС, залишаючи без змін судові акти попередніх інстанцій, наголосив, що прокурор здійснює представництво органу, в інтересах якого він звертається до суду, на підставі закону (процесуальне представництво), тому дія положень закону про початок перебігу позовної давності поширюється й на звернення прокурора до суду із заявою про захист державних інтересів. Однак при цьому закон не наділяє прокурора повноваженнями ставити питання про поновлення позовної давності за відсутності такого клопотання з боку самої особи, в інтересах якої прокурор звертається до суду.

Як встановлено судами попередніх інстанцій, на час укладення спірного договору оренди земель сільськогосподарського призначення уповноваженим органом держави щодо розпорядження цими землями, їх оренди, в силу вимог чинної на той час статті 122, пункту 12 розділу X "Перехідні положення" ЗК України була райдержадміністрація. Однак внаслідок внесення змін до чинного законодавства України повноваження райдержадміністрації щодо розпорядження спірною земельною ділянкою та здійснення контролю за нею перейшли до ГУ Держгеокадастру. Разом із тим у спірних правовідносинах суб'єктом прав є саме держава, а не її конкретний орган, тому зміна уповноваженого органу не змінює порядку перебігу позовної давності.



Отже, визначаючи початок перебігу позовної давності у цій справі, слід брати до уваги, коли саме про порушене право дізналася держава в особі уповноваженого органу, а не конкретний орган, який виконував відповідні функції у той чи інший час та змінювався внаслідок прийняття нових нормативних актів. Отже, досліджуючи питання пропуску позовної давності у цьому спорі, слід з'ясувати, коли про порушення своїх прав довідалася держава в особі уповноваженого органу.

(постанова КГС ВС від 24.01.2018 у справі № 914/801/17, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/71828943>)

## VI. Спори щодо повернення самовільно зайнятих земельних ділянок

1. Відсутність правовстановлюючих документів на земельну ділянку за умови вжиття заходів з оформлення необхідних документів для користування земельною ділянкою не може вважатися правопорушенням і, відповідно, бути підставою для застосування положень статті 212 ЗК України.

Причиною виникнення спору стало питання наявності або відсутності підстав для зобов'язання повернути земельну ділянку, привівши її у придатний для використання стан шляхом звільнення від будівель і споруд.

Позов обґрунтовано незаконним користуванням земельною ділянкою, на якій розміщено самочинно збудований об'єкт нерухомості.

Рішенням місцевого господарського суду позов задоволено. Постановою апеляційного господарського суду скасовано рішення місцевого господарського суду, прийнято нове рішення, яким у позові відмовлено.

КГС ВС залишив рішення суду апеляційної інстанції без змін з урахуванням такого.

Як встановлено судом апеляційної інстанції, рішенням районного суду визнано право власності третьої особи на нерухоме майно, розташоване на спірній земельній ділянці. Це рішення суду є чинним і підлягає обов'язковому виконанню. На підставі зазначеного судового рішення третьою особою зареєстровано право власності об'єкт нерухомого майна. За договором купівлі-продажу третя особа відчужила право власності на нерухоме майно на користь відповідача. За результатами реконструкції нерухомого майна архітектурно-будівельною інспекцією зареєстровано декларацію про готовність об'єкта нерухомості до експлуатації. На підставі зазначеної декларації держреєстратором зареєстровано право власності відповідача на нерухоме майно.

З урахуванням викладеного, КГС ВС дійшов висновку, що суд апеляційної інстанції із посиланням на положення статті 182, частини другої статті 331, статей 377, 657 ЦК України, статі 120 ЗК України дійшов правильного висновку, що покупець нерухомого майна вправі вимагати оформлення відповідних прав на земельну ділянку, зайняту нерухомістю, з моменту державної реєстрації переходу права власності на нерухоме майно. Таким чином, із виникненням прав власності на будівлю чи споруду у юридичної особи виникає право оформити земельну ділянку у користування, а розглянути таке питання та прийняти відповідне рішення у строки, встановлені

законом, зобов'язаний відповідний уповноважений орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування. У разі ж встановлення, що суб'єкт господарювання вживав необхідних заходів до оформлення свого права землекористування, відсутність у нього переоформлених на його ім'я правовстановлюючих документів на земельну ділянку не може розцінюватися як правопорушення, а тому і бути підставою для застосування положень статті 212 ЗК України.

Суд апеляційної інстанції встановив факт вжиття відповідачем заходів з оформлення спірної земельної ділянки, а отже відсутність у цієї особи переоформлених на її ім'я правовстановлюючих документів на земельну ділянку не може розцінюватися як правопорушення і бути підставою для застосування до відповідача положень статті 212 ЗК України.

(постанова КГС ВС від 15.02.2018 у справі № 910/5702/17, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72335333>)

2. Відповідно до статті 377 ЦК України, статті 120 ЗК України особа як власник нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, має право на частину цієї ділянки.

Причиною виникнення спору стало питання наявності або відсутності підстав для зобов'язання звільнити земельну ділянку.

Рішенням місцевого господарського суду, залишеним без змін постановою апеляційного господарського суду, у позові відмовлено.

КГС ВС підтримав висновки попередніх судових інстанцій з таких підстав. Відповідно до частини першої статті 377 ЦК України до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).

Згідно з частиною першою статті 120 ЗК України у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Відмовляючи у задоволенні позовних вимог, суди попередніх інстанцій правомірно виходили із того, що у відповідача виникло право власності на нерухоме майно, розміщене на земельній ділянці, право користування якою не оформлено. При цьому Вищим господарським судом України розглянуто позовні вимоги позивача про захист його речового права щодо майна, розташованого на зазначеній земельній ділянці, та встановлено, що відповідач як власник нерухомого майна є добросовісним його набувачем. Судові рішення у частині цих вимог чинні. Отже, суди попередніх інстанцій дійшли правомірного висновку, що згідно зі статтею 377 ЦК України, статтею

120 ЗК України відповідач як власник майна, розташованого на земельній ділянці, має право на частину цієї ділянки, на якій розміщено його майно.

(постанова КГС ВС від 26.06.2018 у справі № 906/989/17, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75081899>)

3. Розміщення на земельній ділянці тимчасової споруди за відсутності рішення органу місцевого самоврядування про надання земельної ділянки у власність або у користування є підставою для застосування положень статті 212 ЗК України.

Предметом судового розгляду у справі було зобов'язання звільнити самовільно зайняту земельну ділянку комунальної власності шляхом демонтажу тимчасової споруди, приведення земельної ділянки у первинний стан.

Справа розглядалася судами неодноразово.

Останнім рішенням місцевого господарського суду, залишеним без змін постановою апеляційного господарського суду, позов задоволено.

За наслідками касаційного перегляду справи КГС ВС залишив без змін рішення попередніх судових інстанцій з огляду на таке.

Відповідно до генерального плану селища міського типу земельна ділянка, на якій розміщено тимчасову споруду, є прибудинковою територією багатоквартирних житлових будинків. Згідно з рішеннями виконкому сільради позивачеві надано дозвіл на розробку комплексної схеми встановлення тимчасової споруди на земельній ділянці із земель запасу житлової та громадської забудови, затверджено комплексну схему встановлення тимчасової споруди і надано дозвіл на розробку паспорта прив'язки для здійснення підприємницької діяльності. Відділом містобудування, архітектури та житлово-комунального господарства райдержадміністрації видано паспорт прив'язки тимчасової споруди для підприємницької діяльності, а відповідачем встановлено тимчасову споруду. Проте у зв'язку із численними зверненнями мешканців багатоквартирних житлових будинків щодо встановлення на прибудинковій території тимчасової споруди сільрада заборонила проведення на спірній земельній ділянці будь-яких робіт щодо самовільного зайняття земельної ділянки та приведення її у попередній стан. Водночас для реалізації права оренди земельної ділянки відповідач звертався із відповідними заявами до сільради, яка однак відмовила у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду у зв'язку з невідповідністю місця розташування земельної ділянки вимогам законів і генеральному плану.

Відповідно до статті 152 ЗК України власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків. Згідно зі статтею 212 ЗК України самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ними. Приведення земельних ділянок у придатний для використання стан, включаючи знесення будинків, будівель і споруд, здійснюється за рахунок

громадян або юридичних осіб, які самовільно зайняли земельні ділянки. Повернення самовільно зайнятих земельних ділянок провадиться за рішенням суду.

За встановлених обставин суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку, що за відсутності рішення органу місцевого самоврядування про надання земельної ділянки у власність або в користування юридична особа або фізична особа не має права використовувати земельну ділянку комунальної форми власності, а тому розміщення відповідачем тимчасової споруди за відсутності документів, які підтверджують право користування земельною ділянкою комунальної власності, право розпорядження якою належить до компетенції сільради, не можна визнати законним.

(постанова КГС ВС від 16.05.2018 у справі № 918/633/16, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74064227>)

4. Саме лише фактичне користування земельною ділянкою за відсутності документів, що посвідчують права на неї, не є достатньою підставою для визнання таких дій самовільним зайняттям земельної ділянки.

Причиною виникнення спору у справі стало питання наявності чи відсутності підстав для звільнення земельної ділянки та її повернення, а також приведення у придатний для використання стан шляхом звільнення від будівель і споруд.

Рішенням місцевого господарського суду, залишеним без змін постановою апеляційного господарського суду, позов задоволено.

За наслідками касаційного перегляду справи КГС ВС скасував рішення попередніх судових інстанцій, а справу передав на новий розгляд до місцевого господарського суду з огляду на таке.

Відповідно до вимог чинного законодавства обов'язковою умовою фактичного користування земельною ділянкою є наявність в особи, що її використовує, правовстановлюючих документів на цю земельну ділянку, а відсутність таких документів може свідчити про самовільне зайняття земельної ділянки.

Водночас саме по собі встановлення фактичного користування земельною ділянкою за відсутності документів, що посвідчують права на неї, не є достатньою підставою для кваліфікації такого використання земельної ділянки як самовільного її зайняття. У вирішенні таких спорів необхідно досліджувати, чи передбачено спеціальним законом отримання правовстановлюючих документів на земельну ділянку для розміщення певних об'єктів, причини відсутності таких документів в особи, яка користується земельною ділянкою, наявність в особи права на отримання земельної ділянки у власність чи у користування, вжиття нею заходів до оформлення прав на земельну ділянку тощо.

У разі встановлення факту правомірності набуття особою права на нерухоме майно за наявності у попереднього власника належно оформленого права на земельну ділянку, на якій воно розміщено, необхідно враховувати, що така особа набула право на відповідну земельну ділянку. Із виникненням прав власності на будівлю чи споруду у юридичної особи виникає право одержати земельну ділянку у

користування, а розглянути таке питання та прийняти відповідне рішення у строки, встановлені законом, зобов'язаний відповідний повноважний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування. Тому відсутність у такої особи переоформлених на її ім'я правовстановлюючих документів на земельну ділянку не може кваліфікуватися як самовільне зайняття земельної ділянки.

Суди попередніх інстанцій наведеного не врахували, обмежилися встановленням обставин, що міськрада відповідних рішень щодо передачі земельної ділянки у власність чи користування за зверненням відповідача не приймала. Суди ухилилися від встановлення обставин, чи було прийнято відповідні рішення міськрадою щодо відповідної земельної ділянки на користь попереднього власника нерухомого майна, придбаного відповідачем.

(постанова КГС ВС від 28.03.2018 у справі № 910/24189/16, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73081506>)

5. Зобов'язання власника нерухомого майна звільнити земельну ділянку шляхом демонтажу цього майна порушує право власності особи, гарантоване статтею 41 Конституції України.

Предметом судового розгляду у справі було скасування реєстрації права власності фізичної особи на тимчасову споруду (приймальний пункт), зобов'язання звільнити за власний рахунок самовільно зайняту земельну ділянку шляхом демонтажу розташованої на ній тимчасової споруди.

Рішенням місцевого господарського суду, залишеним без змін постановою апеляційного господарського суду, у позові відмовлено.

КГС ВС погодився із висновками попередніх судових інстанцій, зважаючи на такі правові підстави.

Як встановлено судами попередніх інстанцій, Особа-1 придбав у товариства, належний йому на праві власності приймальний пункт. На підставі наявних у справі доказів, пояснень представників сторін, судового експерта, представника бюро технічної інвентаризації суди дійшли висновку, що приймальний пункт за сукупністю ознак не є тимчасовою спорудою (оскільки має, у тому числі, фундамент (бетонний), підлогу (асфальт), його переміщення є неможливим без знецінення та зміни призначення), а належить до об'єктів нерухомого майна, право власності на яке зареєстровано за відповідачем в установленому порядку. Судами також встановлено, що право оренди земельної ділянки, на якій розташовано спірний об'єкт, Особа-1 набуто на підставі рішення міськради. Однак у зв'язку із закінченням строку, на який було укладено договір оренди землі, спірну земельну ділянку повернуто міськраді.

Водночас судами попередніх інстанцій не встановлено обставин, які б свідчили про наявність договірних відносин між колишнім власником приймального пункту та міськрадою щодо користування земельною ділянкою, на якій розташовано цей об'єкт. Разом із тим, зважаючи на положення статті 377 ЦК України, статей 120, 125 ЗК України та принцип слідування юридичної долі земельної ділянки долі нерухомості, що на ній розташована, КГС ВС дійшов висновку, що у разі переходу права власності на

об'єкт нерухомості у встановленому законом порядку право на земельну ділянку у набувача нерухомості виникає одночасно із виникненням права власності на розташовані на земельній ділянці об'єкти, оскільки право власності на будівлі з усіма притаманними для власності складовими – володіння, користування, розпорядження ними, неможливе без перебування у власника будівель земельної ділянки, на якій розташовані об'єкти нерухомості, у власності або користуванні.

КГС ВС наголосив, що відповідач набув право власності на нерухомість, розташовану на спірній земельній ділянці, на підставі договору купівлі-продажу, який не визнано недійсним, і закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки, на якій розташована нерухомість, не може бути підставою для обмеження права власника нерухомості на користування нею. Зобов'язання власника нерухомого майна у примусовому порядку звільнити земельну ділянку шляхом демонтажу належного йому майна є порушенням права власності відповідача, гарантованого статтею 41 Конституції України. Зазначені обставини виключають можливість звільнення земельної ділянки під будівлями із посиланням на її самовільне зайняття. Відсутність у відповідача правовстановлюючих документів на земельну ділянку не може кваліфікуватися як самовільне її зайняття, у тому числі з огляду на правомірність набуття та оформлення у встановленому законом порядку розташованого на ній майна. У таких випадках положення статті 212 ЗК України застосуванню не підлягають.

(постанова КГС ВС від 27.06.2018 у справ № 902/889/16, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75174939>)

6. Користування земельною ділянкою за відсутності правовстановлюючих документів на неї та розташоване на цій земельній ділянці нерухоме майно має наслідком застосування положень статті 212 ЗК України.

Залишаючи без змін рішення попередніх судових інстанцій, якими задоволено позов про звільнення самовільно зайнятої земельної ділянки, повернення із приведенням у придатний для використання стан шляхом звільнення від будівель і споруд, КГС ВС виходив із такого.

Відповідно до статті 212 ЗК України самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ними. Приведення земельних ділянок у придатний для використання стан, включаючи знесення будинків, будівель і споруд, здійснюється за рахунок громадян або юридичних осіб, які самовільно зайняли земельні ділянки. Повернення самовільно зайнятих земельних ділянок провадиться за рішенням суду.

Судами попередніх інстанцій встановлено, що на спірній земельній ділянці розміщено будівлі та споруди, які використовуються відповідачем як складські приміщення. Згідно з інформаційною довідкою з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на спірній земельній ділянці право власності, інші речові права на нерухоме майно за відповідачем не зареєстровано. За даними міського земельного

кадастру спірна земельна ділянка обліковується за відповідачем на підставі технічного звіту про встановлення зовнішніх меж земельної ділянки, однак міськрада за поданням департаменту земельних ресурсів виконавчого органу міськради (держадміністрації) рішення щодо передачі зазначеної земельної ділянки у власність або користування відповідача не приймала.

Ураховуючи наведене, а також зважаючи на встановлені судами обставини справи щодо користування відповідачем спірною земельною ділянкою за відсутності правовстановлюючих документів, суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку про самовільне зайняття спірної земельної ділянки і, як наслідок, зобов'язання відповідача звільнити самовільно зайняту земельну ділянку.

(постанова КГС ВС від 05.06.2018 у справі № 910/12967/17, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74691824>)

## VII. Спори про стягнення шкоди, завданої самовільним зайняттям земельної ділянки

Сам лише факт підписання між відповідачем і власниками державних актів на право власності на землю договорів оренди конкретних земельних ділянок за відсутності державної реєстрації таких правочинів не припиняє правовідносин за раніше укладеними такими орендодавцями договорами оренди земельних часток (паїв).

Причиною виникнення спору у справі стало питання наявності чи відсутності підстав для стягнення шкоди, завданої внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок.

Рішенням місцевого господарського суду у позові відмовлено через те, що надані позивачем акти обстеження земельних ділянок складено із порушенням вимог чинного законодавства, тому ці акти не є належними та допустимими доказами на підтвердження факту самовільного зайняття земельних ділянок.

Постановою апеляційного господарського суду рішення суду першої інстанції скасовано, позов задоволено.

Залишаючи без змін рішення апеляційного господарського суду, КГС ВС зазначив про таке.

Системний аналіз норм чинного земельного законодавства свідчить, що після виділення власникам земельних часток (паїв) земельних ділянок у натурі та отримання ними державних актів на право власності на землю відповідні сертифікати на земельну частку (пай) є недійсними. Водночас факт оформлення державного акта на право власності на землю не припиняє автоматично дію раніше укладених їх власниками договорів оренди земельних паїв, а такі договори підлягають переукладенню. Отже, дія договорів оренди земельних паїв припиняється тільки після їх переукладення відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку або з підстав, передбачених статтею 31 Закону України "Про оренду землі".

Судами попередніх інстанцій встановлено, що позивач уклав договори оренди із власниками сертифікатів на право на земельні частки (паї). Ці сертифікати були

дійсними до моменту виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок та отримання їх власниками державних актів на право власності на землю.

Водночас дія договорів оренди земельних паїв припиняється тільки після виникнення в орендаря конкретних земельних ділянок права оренди внаслідок державної реєстрації відповідних правочинів, укладених із власниками земельних ділянок (стаття 125 ЗК України та стаття 210 ЦК України).

Отже, сам лише факт підписання між відповідачем і власниками державних актів на право власності на землю договорів оренди конкретних земельних ділянок за відсутності державної реєстрації таких правочинів не припиняє правовідносин за раніше укладеними такими орендодавцями договорами оренди земельних часток (паїв), що узгоджується з абзацом другим розділу IX "Перехідні положення" Закону України "Про оренду землі".

Встановлені у справі обставини свідчать, що на момент складення актів обстеження земельних ділянок державної реєстрації договорів оренди земельних ділянок, укладених між відповідачем і власниками цих ділянок, здійснено не було, тобто відповідач права оренди землі у встановленому законом порядку не набув. У зв'язку з наведеним правильним є висновок суду апеляційної інстанції, що станом на 10.09.2013 орендарем спірної землі був саме позивач, оскільки договори оренди земельних часток (паїв) між власниками земельних паїв і позивачем своєї дії на цю дату ще не припинили.

(постанова КГС ВС від 19.03.2018 у справі № 924/468/14, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72822945>)

### VIII. Спори про стягнення безпідставно збережених коштів

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 частини першої статті 1212 ЦК України.

Предметом позовних вимог у справі є стягнення безпідставно збережених коштів орендної плати.

Рішенням місцевого господарського суду позов задоволено. Постановою апеляційного господарського суду вказане рішення скасовано, у задоволенні позову відмовлено.

ВП ВС, скасовуючи постанову апеляційного господарського суду і направляючи справу на новий розгляд до суду апеляційної інстанції, дійшов такого висновку щодо застосування норм права.

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.

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 кондикційними. 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 частини першої статті 1212 ЦК України.

(постанова ВП ВС від 20.11.2018 у справі № 922/3412/17, <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78297802>)

## Висновки

За результатами аналізу судової статистики та вивчення судової практики розгляду КГС ВС справ у спорах, що виникають із земельних відносин, можна дійти висновку, що господарські суди при вирішенні земельних спорів у цілому правильно застосовують норми матеріального і процесуального права, проте трапляються випадки неналежного правозастосування.

Так, господарські суди допустили такі помилки:

- неправильне тлумачення правових норм ЗК України, Закону України "Про фермерське господарство" щодо отримання фермерським господарством земельної ділянки у користування поза процедурою земельних торгів, помилкове ототожнення фізичної особи та фермерського господарства у контексті спірних правовідносин;

- неправильне застосування положень статті 33 Закону України "Про оренду землі", помилкове ототожнення понять "державна реєстрація договору" та "державна реєстрація речового права";

- невстановлення та незазначення у рішенні, згідно з яким у позові відмовлено з підстав нецільового використання землі, до якої саме категорії земель належить спірна земельна ділянка;

- нез'ясування, в інтересах якого саме уповноваженого органу держави звернувся прокурор, наявність у такого органу повноважень щодо контролю за розпорядженням спірними землями, та яким саме чином спірним рішенням і договорами порушуються, не визнаються чи оспорюються права держави в особі цього органу;

- недотримання судом апеляційної інстанції процесуальних положень щодо необхідності дослідження правового статусу заявника апеляційної скарги, який не брав участі у справі, встановлення обставин прийняття судом першої інстанції рішення про права, інтереси, обов'язки цієї особи;

- передчасність висновків про поважність причин пропуску позовної давності та про відмову у застосуванні наслідків впливу позовної давності тощо.

**З огляду на зміст постанов суду касаційної інстанції, про які йдеться у цьому огляді, переглядаючи справи у касаційному порядку, КГС ВС і ВП ВС дійшли таких висновків:**

**Щодо підвідомчості справ у спорах, що виникають із земельних відносин:**

- якщо у результаті прийняття рішення порушено право особи на земельну ділянку, спір стосується приватноправових відносин і підлягає розгляду в порядку цивільного чи господарського судочинства залежно від суб'єктного складу сторін спору (пункт 1 розділу III);

- спори щодо оскарження рішень органів місцевого самоврядування стосовно надання дозволу на розробку технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі мають приватноправовий характер (пункт 2 розділу III);

– спори щодо визнання незаконним і скасування розпорядження райдержадміністрації про надання дозволу на розробку технічної документації із землеустрою мають вирішуватися у порядку адміністративного судочинства (пункт 3 розділу III);

– справи у спорах, що виникають із земельних відносин, в яких беруть участь суб'єкти господарської діяльності, проте предмет спору в яких безпосередньо стосується прав та обов'язків фізичних осіб, підлягають розгляду за правилами цивільного судочинства (пункт 4 розділу III);

– не можна вимагати від особи об'єднання вимог про визнання протиправним і скасування рішення органу місцевого самоврядування та вимог про скасування правовстановлюючих документів на земельну ділянку, укладених (виданих) на підставі такого рішення (пункт 5 розділу III);

– наявність в особи статусу ФОП не є безумовною підставою для вирішення спору за її участю у порядку господарського судочинства (пункт 6 розділу III).

### **Щодо оскарження рішень органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, прийнятих у сфері земельних відносин:**

– у зв'язку із нездійсненням забудови земельної ділянки протягом трьох років поспіль право землекористування припиняється автоматично в силу закону і підтвердження припинення такого права за окремим судовим рішенням закон не вимагає (пункт 1 розділу IV);

– земельна ділянка не може бути передана у користування без проведення земельних торгів, якщо її площа значно перевищує площу нерухомості (пункт 2 розділу IV);

– відсутність належної перевірки та формальний підхід до вирішення заяви громадянина про надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства створює передумови для невиправданого, штучного використання процедури створення фермерського господарства (пункт 3 розділу IV);

– набуття земельної ділянки державної або комунальної власності у користування після державної реєстрації фермерського господарства здійснюється шляхом проведення земельних торгів (пункт 4 розділу IV);

– непроведення процедури визнання спадщини відумерлою має наслідком визнання незаконним надання в оренду земельних ділянок, власники яких померли, а спадкоємці за законом чи заповітом відсутні чи не прийняли спадщину (пункт 5 розділу IV);

– земельна ділянка, яка належить до земель залізничного транспорту та перебуває у користуванні підприємства транспорту на підставі відповідних рішень виконкому міської ради депутатів трудящих, не може бути вилучена без згоди підприємства транспорту (пункт 6 розділу IV);

– зміна об'єкта будівництва на орендованій земельній ділянці, наданій для будівництва у межах відповідної категорії земель, не є зміною її цільового призначення, а є лише зміною порядку користування земельною ділянкою (пункт 7 розділу IV);

– отримання паспорта прив'язки тимчасової споруди на підставі відповідного рішення органу місцевого самоврядування про надання дозволу на її розміщення, а також наявність належним чином укладеного договору щодо пайової участі в утриманні об'єкта благоустрою є підставою для встановлення тимчасової споруди (пункт 8 розділу IV);

– сплата орендних платежів і державна реєстрація договору оренди землі для будівництва багатоквартирного житлового будинку із правом суборенди виключає можливість віднесення цього правочину до суперфіцію (пункт 9 розділу IV);

– направлення відповідним державним органом розробникові проекту землеустрою повідомлення із висновком про погодження такого проекту свідчить про відсутність недоліків проекту землеустрою (пункт 10 розділу IV);

– житлово-будівельний кооператив, засновники та члени якого не перебувають на обліку осіб, які потребують поліпшення житлових умов, не може отримати земельну ділянку на безоплатній основі (пункт 11 розділу IV);

– нез'ясування, в інтересах якого саме уповноваженого органу держави звернувся прокурор, наявності у такого органу відповідних повноважень у спірних правовідносинах, а також того, яким саме чином порушуються, не визнаються або оспорується права держави в особі цього органу, має наслідком скасування судового рішення (пункт 12 розділу IV);

– передумовами та матеріальними підставами для захисту права власності або права користування земельною ділянкою у судовому порядку є наявність підтвердженого належними доказами права особи (власності або користування) щодо земельної ділянки, а також підтвердженого належними доказами факту порушення (невизнання або оспорування) цього права на земельну ділянку (пункт 13 розділу IV);

– недотримання процесуальних вимог щодо дослідження правового статусу заявника апеляційної скарги, який не брав участі у справі, та прийняття судом першої інстанції рішення про права, інтереси, обов'язки цієї особи є підставою для скасування відповідного судового акта (пункт 14 розділу IV);

– скасування органом власного наказу про надання земельної ділянки в постійне користування, законність якого є предметом судового розгляду, не має наслідком припинення провадження у справі (пункт 15 розділу IV);

– на відміну від інших учасників цивільних правовідносин, держава несе ризик впливу позовної давності на оскарження нею незаконних правових актів державних органів, якими порушено право власності чи інше речове право (пункт 16 розділу IV);

– позовна давність має обчислюватися з моменту прийняття на засіданні міськради оскаржуваного рішення у зв'язку з присутністю на ньому представника прокуратури (пункт 17 розділу IV);

– відлік позовної давності за вимогами про визнання недійсними державних актів на право постійного користування земельними ділянками починається з моменту, коли про порушене право дізналася держава в особі уповноваженого органу (пункт 18 розділу IV).

**Щодо спорів, які виникають під час укладення, зміни договорів оренди земельних ділянок:**

– необхідною умовою для внесення змін до договору оренди землі щодо її площі є формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав, виготовлення технічної документації із землеустрою щодо визначення площі земельної ділянки (підпункт 1.1 пункту 1 розділу V);

– формальні зміни не мають наслідком внесення змін або переоформлення договору оренди, натомість настання матеріальних змін є підставою для внесення змін до умов договору оренди або його припинення у разі, якщо сторони погодили таку умову у договорі оренди землі (підпункт 1.2 пункту 1 розділу V);

– зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для перегляду розміру орендної плати, який не може бути меншим, ніж визначено у статті 288 ПК України (підпункт 1.3 пункту 1 розділу V);

– зміна розміру орендної плати (у відсотках від нормативної грошової оцінки), оформлена додатками до рішень міськради про бюджет міста на певний рік, не може вважатися законодавчою підставою для внесення змін до договору оренди землі у частині розміру орендної плати (підпункт 1.4 пункту 1 розділу V).

**Щодо спорів, які виникають під час поновлення договорів оренди земельних ділянок із підстав, передбачених статтею 33 Закону України "Про оренду землі":**

– поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною шостою статті 33 Закону України "Про оренду землі", можливе за скупної наявності таких юридичних фактів: орендар продовжує користування виділеною земельною ділянкою, належно виконує свої обов'язки за договором, письмового повідомлення орендодавця про відмову у поновленні договору оренди не надійшло, сторони уклали додаткову угоду про поновлення договорів оренди (підпункт 2.1 пункту 2 розділу V);

– вчинення орендарем дій, спрямованих на поновлення договору оренди землі у межах процедури, передбаченої частиною п'ятої статті 33 Закону України "Про оренду землі", виключає у подальшому можливість поновлення договору оренди землі на підставі частини шостої зазначеної статті (підпункт 2.2 пункту 2 розділу V);

– якщо орендарем ініційовано поновлення договору оренди землі у порядку частин першої - п'ятої статті 33 Закону України "Про оренду землі", за наслідками чого сторони не досягли домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору, переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припинилося і правових підстав для продовження строку дії договору оренди немає (підпункт 2.3 пункту 2 розділу V);

– направлення орендарем всупереч визначеному частинами першою – п'ятою статті 33 Закону України "Про оренду землі" порядку до органу місцевого самоврядування листа про намір поновити договір оренди землі із порушенням встановленого умовами договору місячного строку не спростовує правомірності висновків судів попередніх інстанцій про можливість поновлення спірного договору оренди за наявності підстав, передбачених частиною шостою статті 33 Закону України "Про оренду землі" (підпункт 2.4 пункту 2 розділу V);

– зміна об'єкта оренди виключає можливість пролонгації договору на тих самих умовах і потребує укладання нового правочину щодо нового (зміненого) предмета договору (підпункт 2.5 пункту 2 розділу V);

– невизнане орендодавцем право орендаря на укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк підлягає захисту судом за позовом орендаря шляхом визнання недійсним договору оренди цієї самої земельної ділянки, укладеного орендодавцем з іншим орендарем, на підставі пункту 2 частини другої статті 16 ЦК України (підпункт 2.6 пункту 2 розділу V);

– невстановлення судом відомостей щодо набрання договором оренди землі чинності у порядку, передбаченому законодавством на час його укладення, є підставою для скасування судового рішення (підпункт 2.7 пункту 2 розділу V);

– невитребувані земельні частки (паї) не є землями державної власності, тому ГУ Держгеокадастру не може бути розпорядником таких земель, а отже і орендодавцем за договором оренди землі (підпункт 2.8 пункту 2 розділу V).

### **Щодо спорів, які виникають під час розірвання договорів оренди земельних ділянок:**

– завершення будівництва та прийняття до експлуатації об'єкта будівництва є підставою для припинення на вимогу орендаря договору оренди земельної ділянки (підпункт 3.1 пункту 3 розділу V);

– статтю 120 ЗК України не урегульовано питання переходу права власності на багатоквартирний будинок, оскільки положення цієї статті стосуються жилого будинку, будівлі або споруди (підпункт 3.2 пункту 3 розділу V);

– відчуження об'єкта нерухомості, розташованого на орендованій земельній ділянці, не є підставою для розірвання договору оренди із попереднім власником (підпункт 3.3 пункту 3 розділу V);

– вирішуючи питання про розірвання договору оренди з підстави, передбаченої пунктом "д" частини першої статті 141 ЗК України, слід також застосувати положення частини другої статті 651 ЦК України, згідно з якою такою підставою є істотне порушення стороною договору (підпункт 3.4 пункту 3 розділу V);

– закон пов'язує можливість розірвання договору безпосередньо не з істотною зміною обставин, а з наявністю чотирьох умов, визначених частиною другою статті 652 ЦК України, за істотної зміни обставини. Фінансова криза у країні та інфляційні процеси є обставинами загального характеру, комерційними ризиками сторін і повною мірою стосуються обох сторін договору (підпункт 3.5 пункту 3 розділу V);

– положення статей 1, 13, 21, 32 Закону України "Про оренду землі", статті 141 ЗК України, статті 651 ЦК України, які регулюють спірні правовідносини, як підставу для розірвання договору оренди землі визначають систематичну несплату орендної плати, передбаченої договором (підпункт 3.6 пункту 3 розділу V).

### Щодо спорів про визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок та інших правочинів:

- непроведення нормативної грошової оцінки у порядку, встановленому законодавством, є підставою для визнання договору оренди земельної ділянки недійсним (підпункт 4.1 пункту 4 розділу V);

- передача земель, наданих для потреб оборони, здійснюється місцевим органом влади за умови отримання згоди Міністра оборони України (підпункт 4.2 пункту 4 розділу V);

- правочини, які передбачають відчуження земельних ділянок, що належать до земель оборони, здійснюються з обов'язковим наданням Кабінетом Міністрів України як органом, що здійснює розпорядження цими землями, згоди на таке відчуження (підпункт 4.3 пункту 4 розділу V);

- передача орендованої земельної ділянки комунальної власності у суборенду можлива лише з дозволу органу місцевого самоврядування (підпункт 4.4 пункту 4 розділу V);

- недійсність первісного договору оренди земельної ділянки є підставою для визнання недійсними похідних від нього договорів оренди земельних ділянок, які за своєю суттю є договорами про продовження недійсного договору (підпункт 4.5 пункту 4 розділу V);

- отримане відповідачем на підставі договору право користування земельною ділянкою, яка накладається на земельну ділянку позивача, порушує його речове право, яке виникло раніше (підпункт 4.6 пункту 4 розділу V);

- перебіг позовної давності починається з моменту, коли про порушене право дізналася держава в особі уповноваженого органу, а не конкретний орган, який виконував відповідні функції у той чи інший час (підпункт 4.7 пункту 4 розділу V).

### Щодо спорів про повернення самовільно зайнятих земельних ділянок:

- відсутність правовстановлюючих документів на земельну ділянку за умови вжиття заходів з оформлення необхідних документів для користування земельною ділянкою не може вважатися правопорушенням і, відповідно, бути підставою для застосування положень статті 212 ЗК України (пункт 1 розділу VI);

- відповідно до статті 377 ЦК України, статті 120 ЗК України особа як власник нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці, має право на частину цієї ділянки (пункт 2 розділу VI);

- розміщення на земельній ділянці тимчасової споруди за відсутності рішення органу місцевого самоврядування про надання земельної ділянки у власність або у користування є підставою для застосування положень статті 212 ЗК України (пункт 3 розділу VI);

- саме лише фактичне користування земельною ділянкою за відсутності документів, що посвідчують права на неї, не є достатньою підставою для визнання таких дій самовільним зайняттям земельної ділянки (пункт 4 розділу VI);

– зобов'язання власника нерухомого майна звільнити земельну ділянку шляхом демонтажу цього майна порушує право власності особи, гарантоване статтею 41 Конституції України (пункт 5 розділу VI);

– користування земельною ділянкою за відсутності правовстановлюючих документів на неї та розташоване на цій земельній ділянці нерухоме майно має наслідком застосування положень статті 212 ЗК України (пункт 6 розділу VI).

### **Щодо спорів про стягнення шкоди, завданої самовільним зайняттям земельної ділянки:**

– сам лише факт підписання між відповідачем і власниками державних актів на право власності на землю договорів оренди конкретних земельних ділянок за відсутності державної реєстрації таких правочинів не припиняє правовідносин за раніше укладеними такими орендодавцями договорами оренди земельних часток (паїв) (розділ VII).

### **Щодо спорів про стягнення безпідставно збережених коштів:**

– 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 частини першої статті 1212 ЦК України (розділ VIII).



Огляд судової практики розгляду Касаційним господарським судом у складі Верховного Суду справ у спорах щодо права власності. За період з 01.01.2018 по 01.11.2018

Стежте за нами онлайн

 [fb.com/supremecourt.ua](https://fb.com/supremecourt.ua)

 [t.me/supremecourtua](https://t.me/supremecourtua)