



—  
Верховний  
Суд

ОГЛЯД  
практики Верховного Суду  
у справах щодо права  
користування чужою  
земельною ділянкою: сервітут,  
емфітевзис, суперфіцій

## Зміст

Показчик термінів	3
1. Практика Великої Палати Верховного Суду щодо юрисдикції спорів про встановлення права користування чужою земельною ділянкою	4
1.1. сервітут	4
1.2. емфітевзис	8
1.3. суперфіцій	9
2. Судова практика розгляду спорів про право користування чужою земельною ділянкою (сервітут)	13
3. Судова практика розгляду спорів про право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)	19
4. Судова практика розгляду спорів про право користування чужою земельною ділянкою для будівництва (суперфіцій)	20

## Показчик термінів

власник земельної ділянки, 14, 15, 16, 17

договір оренди, 19, 20, 21

емфітевзис, 8, 19

земельний сервітут, 4, 14, 15

земельні торги, 21

лісовий сервітут, 17

орендар, 5, 20

строковий сервітут, 5

суб'єкт владних повноважень, 8, 12

суперфіціарій, 9, 10

суперфіцій, 12, 20

юрисдикція, 4, 6, 8

## 1. Юрисдикція розгляду спорів про встановлення права користування чужою земельною ділянкою

### 1.1. Земельний сервітут

1) Спір у справі щодо права користування земельною ділянкою за умови встановлення сервітуту на проїзд між фізичною особою та суб'єктом владних повноважень підлягає розгляду в порядку цивільного судочинства.

20 червня 2018 року Велика Палата Верховного Суду розглянула в порядку спрощеного позовного провадження касаційні скарги Рівненської міської ради (далі – Міськрада) та Особа\_4 на ухвалу Житомирського апеляційного адміністративного суду від 07 листопада 2017 року у справі за позовом Особа\_5 до Міськради, треті особи на стороні позивача: Особа\_6, Особа\_7, треті особи на стороні відповідача: Особа\_8, Особа\_4, Особа\_2, про визнання недійсним рішення.

Судами встановлено, що рішенням Міськради від 21 травня 2009 року № 2464 «Про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, вилучення та надання земельних ділянок і зняття з розгляду деяких питань» передано суб'єкту підприємницької діяльності Особа\_9 в оренду на 10 років земельну ділянку загальною площею 4 059 кв. м для розміщення колектора зливових і талих вод та відкритої автостоянки для паркування транспортних засобів відвідувачів волейбольних полів, тенісних кортів та працівників (підприємців) ринку, за умови встановлення сервітуту на проїзд. На виконання цього рішення 27 жовтня 2009 року між приватним підприємцем Особа\_9 та Міськрадою було укладено договір оренди земельної ділянки. У зв'язку зі смертю Особа\_9, рішенням Міськради від 08 листопада 2012 року № 2480 передано Особа\_5, Особа\_10, Особа\_6 земельні ділянки загальною площею 7 316 кв. м за рахунок земель, які перебували в оренді приватного підприємця Особа\_9, зокрема земельну ділянку площею 4 059 кв. м, в оренду на 3 роки за умови наскрізного проїзду для розміщення та експлуатації будівель і споруд автомобільного транспорту та дорожнього господарства, з правом дострокового вилучення для потреб міста, без права будівництва, з правом укладання договору суборенди та за умови погашення боргу з орендної плати.

Рішенням відповідача від 22 вересня 2016 року № 1715 внесено зміни до рішення Міськради від 16 червня 2016 року № 793 «Про поновлення договору оренди земельних ділянок», а саме: у підпункті 1 пункту 1 після слів «договору суборенди» додано слова «установити, що вищезазначена земельна ділянка передається в оренду за умови встановлення сервітуту на проїзд».

Закриваючи провадження у справі, суд апеляційної інстанції керувався тим, що спір у справі стосується права користування земельною ділянкою, тобто цивільного права, а тому такий спір повинен розглядатися за правилами цивільного судочинства.

Судами встановлено, що спірним рішенням Міськради внесено зміни до рішення відповідача від 16 червня 2016 року № 793 «Про поновлення договору оренди земельних ділянок», на підставі якого Міськрадою укладено з позивачем та третіми

особами на стороні позивача (орендарями) додатковий договір про поновлення договору оренди землі.

Отже, спір у справі стосується права користування земельною ділянкою, тобто цивільного права, що унеможлиблює розгляд цієї справи в порядку адміністративного судочинства.

Визначальним принципом здійснення правосуддя в адміністративних справах є принцип офіційного з'ясування всіх обставин у справі й обов'язок суб'єкта владних повноважень доказувати правомірність своїх дій, бездіяльності чи рішень, на відміну від визначального принципу цивільного судочинства, який полягає у змагальності сторін.

Погодившись із висновком суду апеляційної інстанції, Велика Палата Верховного Суду вважала за необхідне касаційні скарги Міськради та Особа\_4 залишити без задоволення, а ухвалу Житомирського апеляційного адміністративного суду від 07 листопада 2017 року – без змін.

Детальніше з текстом постанови ВП ВС від 20 червня 2018 року у справі № 569/12538/16-а (провадження № 11-345апп18) можна ознайомитися за посиланням – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75296576>.

2) Спір між фізичною особою-підприємцем та органом місцевого самоврядування про зобов'язання усунути перешкоди у користуванні нерухомим майном шляхом переукладення договору особистого строкового сервітуту для розміщення малої архітектурної форми підлягає розгляду в порядку господарського судочинства

25 квітня 2018 року Велика Палата Верховного Суду розглянула в порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу Особа\_3 на постанову Білгород-Дністровського міськрайонного суду Одеської області від 06 червня 2017 року та ухвалу Одеського апеляційного адміністративного суду від 18 вересня 2017 року у справі за позовом Особа\_3 до Сергіївської селищної ради Білгород-Дністровської міської ради Одеської області, виконавчого комітету Сергіївської селищної ради Білгород-Дністровської міської ради Одеської області про визнання дій протиправними, зобов'язання вчинити певні дії та скасування рішення.

Частково заклавши провадження у справі і визначивши в цій частині цивільну юрисдикцію спору, суд першої інстанції, з висновком якого погодився апеляційний суд, вважав, що у разі виникнення спору з вимогою усунути обмеження у здійсненні права користування та розпорядження майном власник має право вимагати усунення відповідних перешкод шляхом звернення до суду за захистом свого майнового права, зокрема із позовом про усунення перешкод у користуванні власністю, а такі вимоги розглядаються в порядку цивільного судочинства.

Спір у цій справі виник між фізичною особою-підприємцем Особа\_3 та органом місцевого самоврядування як суб'єктом владних повноважень із приводу оскарження протиправного, на думку позивача, рішення органу місцевого самоврядування про демонтаж малої архітектурної форми (торгового павільйону) і зобов'язання переукласти договір особистого строкового сервітуту для розміщення малої архітектурної форми.

Таким чином, предметом спору у цій справі є вимога позивача щодо продовження дії укладеного нею із органом місцевого самоврядування договору особистого строкового сервітуту.

Велика Палата Верховного Суду вважає, що спір набуває ознак публічно-правового за умов не лише наявності серед суб'єктів спору публічного органу чи посадової особи, а й здійснення ним (ними) у цих відносинах владних управлінських функцій.

Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що у справі, яка переглядалася, орган місцевого самоврядування, реалізуючи право розпорядження земельною ділянкою, відповідно до статті 5 ЗК України має рівні права з громадянами та юридичними особами, з якими він вступає у відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею, тобто є рівноправним суб'єктом земельних правовідносин. У справі учасники спору не підпорядковані один одному, а отже, суб'єкт владних повноважень – орган місцевого самоврядування – владних управлінських функцій не здійснював.

При цьому Велика Палата Верховного Суду зауважує, що, закриваючи провадження у справі в частині вимог про зобов'язання усунути перешкоди у користуванні нерухомим майном шляхом переукладення договору особистого строкового сервітуту для розміщення малої архітектурної форми, оскільки в цій частині спір не підлягає розгляду адміністративним судом, суди першої та апеляційної інстанцій не звернули увагу на те, що предметом спору у цій справі є правомірність припинення договору особистого строкового сервітуту та, як наслідок демонтаж малої архітектурної форми (торгового павільйону), стосується приватних інтересів фізичної особи-підприємця Особа\_3, має цивільно-правову природу. Зазначене виключає відносини сторін у цій справі як такі, що засновані на управлінських чи контролюючих функціях однієї сторони стосовно іншої, а отже, ця справа не має визначених КАС України ознак адміністративного позову.

При цьому слід зауважити, що цей позов, який не підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства, також не підлягає розгляду за правилами цивільного судочинства, про що помилково у своєму рішенні зазначив суд першої інстанції.

Велика Палата Верховного Суду зазначила, що цей спір має вирішуватися в порядку господарського судочинства, оскільки спірні правовідносини виникли між фізичною особою-підприємцем Особа\_3 та органом місцевого самоврядування.

Враховуючи зазначене, Велика Палата Верховного Суду вважала за необхідне постанову Білгород-Дністровського міськрайонного суду Одеської області від 06 червня 2017 року та ухвалу Одеського апеляційного адміністративного суду від 18 вересня 2017 року в частині відмови в задоволенні позовних вимог про визнання протиправними дій Сергіївської селищної ради Білгород-Дністровської міської ради Одеської області та виконавчого комітету Сергіївської селищної ради Білгород-Дністровської міської ради Одеської області щодо самовільного знесення малої архітектурної форми і скасування рішення виконавчого комітету Сергіївської селищної ради Білгород-Дністровської міської ради Одеської області від 29 червня 2016 року № 167 «Про демонтаж самовільно встановлених тимчасових споруд, малих архітектурних форм, збірно-розбірних металевих гаражів та об'єктів зовнішньої реклами

в смт Сергіївка» – скасувати, а провадження у справі в цій частині закрити. Постанову Білгород-Дністровського міськрайонного суду Одеської області від 06 червня 2017 року та ухвалу Одеського апеляційного адміністративного суду від 18 вересня 2017 року у цій справі в частині закриття провадження за позовною вимогою Особа\_3 про зобов'язання усунути перешкоди у користуванні нерухомим майном шляхом переукладення договору про встановлення особистого строкового сервітуту для розміщення малої архітектурної форми – змінити шляхом виключення з мотивувальної та резолютивної частин судових рішень посилання на право звернення до суду з цією вимогою в порядку цивільного судочинства, в іншій частині судові рішення – залишити без змін. Роз'яснити Особа\_3 право на звернення до суду в порядку господарського судочинства.

Детальніше з текстом постанови ВП ВС від 25 квітня 2018 року у справі № 495/2176/17 (провадження № 11-245ап18) можна ознайомитися за посиланням – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73837583>.

Аналогічний правовий висновок викладено в постанові ВП ВС від 12 лютого 2019 року у справі № 905/2765/17 (провадження № 12-230гс18) – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/80116080>.

3) Відносини, пов'язані з набуттям та реалізацією фізичними та юридичними особами прав на земельні ділянки та з цивільним оборотом земельних ділянок, є приватно-правовими і підлягають розгляду за правилами цивільного судочинства

У постанові від 04 квітня 2018 року, прийнятій за результатами розгляду справи № 676/3596/16-а за позовом Особа\_3 до Кам'янець-Подільської міської ради, треті особи: Особа\_4, обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Прогресивний», про визнання протиправним та скасування рішення, Велика Палата Верховного Суду дійшла таких висновків.

Реалізуючи відповідні повноваження, державні органи або органи місцевого самоврядування вступають із юридичними та фізичними особами у цивільні та господарські правовідносини. Отже, у таких відносинах держава або територіальні громади є рівними учасниками земельних відносин з іншими юридичними особами, фізичними особами та з суб'єктами підприємницької діяльності.

Позов, предметом якого є перевірка правильності передачі відповідних прав щодо земельної ділянки, не може бути розглянуто за правилами адміністративного судочинства.

Судами встановлено, що 05 липня 2016 року Кам'янець-Подільська міська рада прийняла рішення № 180/14 «Про внесення змін до договору оренди землі, укладеного між Кам'янець-Подільською міською радою та Особа\_4».

Не погодившись із зазначеним рішенням, Особа\_3 звернувся до суду з відповідним адміністративним позовом за захистом порушених, на його думку, прав та інтересів. Позивач вважав, що таке рішення прийняте з порушенням вимог пункту 2.2.10 Регламенту Кам'янець-Подільської міської ради та статті 15 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

Закриваючи провадження у справі, Вінницький апеляційний адміністративний суд виходив із того, що заявлені позивачем вимоги не підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства, зазначивши, що у цих правовідносинах відповідач не

здійснював владні управлінські функції. Тобто такий спір стосується захисту цивільних прав, що виникають із земельних відносин, тому має не публічно-правовий, а приватно-правовий характер.

Велика Палата Верховного Суду погоджується з висновками суду апеляційної інстанції та зазначає, що у разі звернення Особа\_3 із позовом саме про визнання протиправною бездіяльності Кам'янець-Подільської міської ради щодо неоприлюднення проекту такого рішення відповідно до вимог Закону України «Про доступ до публічної інформації», такий спір підлягав би розгляду в порядку КАС України.

Детальніше з текстом постанови ВП ВС від 04 квітня 2018 року у справі № 676/3596/16-а (провадження № 11-187ап18) можна ознайомитися за посиланням – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73304962>.

### 1.2. Емфітевзис

1) Спір про скасування рішення державного реєстратора, запису щодо державної реєстрації права оренди земельної ділянки за третьою особою може вирішуватися за правилами господарського чи цивільного судочинства залежно від суб'єктого складу

12 грудня 2018 року за результатами розгляду справи за позовом ТОВ «Малиновка» до державного реєстратора Мангушської державної районної адміністрації Донецької області (далі – державний реєстратор), третя особа – ТОВ СП «Тітан», про скасування державної реєстрації договору та зобов'язання вчинити певні дії Велика Палата Верховного Суду прийняла постанову, в якій дійшла висновку, що заявлена в цій справі позовна вимога повинна розглядатися як спір, пов'язаний із порушенням цивільних прав позивача на земельну ділянку іншою особою, за якою зареєстровано аналогічне право щодо цієї ж земельної ділянки. Це спір про право цивільне, незважаючи на те, що у ньому бере участь суб'єкт публічного права, а тому з огляду на суб'єктний склад сторін він може вирішуватися за правилами господарського чи цивільного судочинства залежно від того, чи буде залучатися до участі у справі орендодавець (фізична особа) як відповідач.

У справі, що переглядалася, встановлено, що державний реєстратор відмовив у реєстрації прав та їх обтяжень на земельну ділянку, оскільки емфітевзис (право користування) на цю земельну ділянку вже зареєстрований у Єдиному державному реєстрі від 03 березня 2017 року за іншим суб'єктом господарювання, а саме – за ТОВ «Тітан». Вважаючи, що реєстрацію права користування зазначеною земельною ділянкою проведено з порушенням вимог чинного законодавства, ТОВ «Малиновка» звернулося за захистом своїх прав до суду із адміністративним позовом.

Спір, що розглядався, не є спором між учасниками публічно-правових відносин оскільки відповідач, приймаючи рішення про державну реєстрацію прав на нерухоме майно (право оренди на спірну земельну ділянку), не мав публічно-правових відносин з позивачем.

Необхідною ознакою суб'єкта владних повноважень є виконання ним владних управлінських функцій, які він повинен здійснювати саме у тих правовідносинах, у яких



виник спір. До юрисдикції адміністративного суду належить розгляд спору, що виник між двома (кількома) суб'єктами стосовно їх прав та обов'язків у конкретних правовідносинах, у яких хоча б один суб'єкт законодавчо уповноважений владно керувати поведінкою іншого (інших) суб'єкта (суб'єктів), а останній (останні) відповідно зобов'язаний (зобов'язані) виконувати вимоги та приписи такого суб'єкта владних повноважень.

У цій справі позивач, оскаржуючи рішення державного реєстратора, фактично обґрунтував позовні вимоги наявністю у нього права оренди і відсутністю такого права в іншій особі.

Велика Палата Верховного Суду погодилася з висновками судів першої та апеляційної інстанцій про закриття провадження у цій справі, оскільки це спір не публічно-правовий, а про право цивільне, незважаючи на те, що у ньому бере участь суб'єкт публічного права.

Детальніше з текстом постанови ВП ВС від 12 грудня 2018 року у справі № 805/34/18-а (провадження № 11-1085апп18) можна ознайомитися за посиланням – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78628291#>

Аналогічний правовий висновок викладено в постановах ВП ВС:

від 28 листопада 2018 року у справі № 816/616/17 (провадження № 11-871апп18) – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78376844>;

від 04 грудня 2018 року у справі № 915/1377/17 (провадження № 12-191гс18) – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78750877>.

### 1.3. Суперфіцій

1) Спори про визнання недійсним договору суперфіцію між суб'єктами господарювання підлягають розгляду у порядку господарського судочинства

У постанові від 06 листопада 2018 року, прийнятій за результатами розгляду справи за позовом Дрогобицької міської ради до публічного акціонерного товариства «Дрогобицький завод автомобільних кранів» (далі – ПАТ «Дрогобицький завод автомобільних кранів»), Особа\_4 та Особа\_5 про припинення права ПАТ «Дрогобицький завод автомобільних кранів» на постійне користування земельною ділянкою, скасування акта про надання в користування земельної ділянки, визнання недійсним договору суперфіцію від 15 червня 2015 року та зобов'язання вчинити дії, Велика Палата Верховного Суду дійшла таких висновків.

Закриваючи провадження у справі на підставі пункту 1 частини першої статті 80 ГПК України в частині вимог до відповідачів, суди вказали, що визначення позивачем у спорі відповідачами фізичних осіб унеможливорює, на їх думку, розгляд справи в межах господарської юрисдикції відповідно до приписів статей 1, 21 ГПК України.

Велика Палата Верховного Суду з такими висновками судів не погодилася. Так, за частиною першою статті 1 ГПК України підприємства, установи, організації, інші юридичні особи (у тому числі іноземні), громадяни, які здійснюють підприємницьку діяльність без створення юридичної особи і в установленому порядку набули статусу суб'єкта підприємницької діяльності, мають право звертатися до господарського суду

згідно з установленою підвідомчістю господарських справ за захистом своїх порушених або оспорюваних прав і охоронюваних законом інтересів, а також для вжиття передбачених цим Кодексом заходів, спрямованих на запобігання правопорушенням.

Критеріями належності справи до господарського судочинства за загальними правилами є одночасно суб'єктний склад учасників спору та характер спірних правовідносин. Крім того, таким критерієм може бути пряма вказівка в законі на вид судочинства, в якому розглядається визначена категорія справ.

Відповідно до наявних у матеріалах справи копій витягів із Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань від 11 жовтня 2017 року Особа\_4 зареєстрований як ФОП з 05 грудня 2007 року, відомостей про припинення підприємницької діяльності станом на момент звернення з позовом немає; видами діяльності особи є: роздрібна торгівля меблями та іншими товарами, надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна. Відповідач Особа\_5 відповідно до сформованого 11 жовтня 2017 року витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань зареєстрований ФОП з 24 травня 2005 року; видами діяльності підприємця є: роздрібна торгівля напоями, тютюновими виробами у спеціалізованих магазинах та надання інших інформаційних послуг, записів про припинення його підприємницької діяльності станом на дату звернення з позовом також немає.

Крім того, відповідно до змісту пункту 1.1 договору суперфіцію від 15 червня 2015 року, який є предметом оскарження у справі, в строкове платне користування надано частину земельної ділянки (1500 кв. м) для будівництва та експлуатації на ній нежитлового приміщення, необхідного суперфіціарію (ФОП Особа\_4) для здійснення своєї господарської діяльності.

Велика Палата Верховного Суду зазначила, що припиняючи провадження у справі у відповідній частині лише з огляду на визначення позивачем у позовній заяві відповідачами Особа\_4 та Особа\_5 як фізичних осіб, суди наведені положення процесуальних норм не врахували, не перевірили статусу цих осіб як суб'єктів господарювання на момент звернення до суду з позовом, не дослідили матеріали справи, які підтверджують статус відповідачів як суб'єктів господарювання та зміст спірних правовідносин, відтак дійшли необґрунтованих висновків про припинення провадження в частині вимог до Особа\_4 та Особа\_5.

Щодо наведених у касаційній скарзі доводів по суті розглянутих позовних вимог Велика Палата Верховного Суду дійшла таких висновків.

Звертаючись із позовом, Дрогобицька міська рада наголошувала на тому, що правовий титул постійного землекористувача не надає ПАТ «Дрогобицький завод автомобільних кранів» право укласти з іншими особами договір суперфіцію для будівництва та обслуговування нежитлового приміщення та тим самим самостійно змінювати цільове призначення земельної ділянки. Наслідком порушення, на думку позивача, ПАТ «Дрогобицький завод автомобільних кранів» обумовленого законодавством порядку користування земельною ділянкою та невиконання ним обов'язку сплачувати користування земельної ділянки є припинення права постійного користування.

Для правильного вирішення такого спору слід враховувати, що належним чином установлений правовий титул, на підставі якого використовується земельна ділянка, а також цільове призначення цієї земельної ділянки визначають обсяг і характер прав та обов'язків землекористувача щодо використання земельної ділянки.

Суди першої та апеляційної інстанцій, визначаючи правовий титул та обсяг прав і обов'язків ПАТ «Дрогобицький завод автомобільних кранів», не врахували, що згідно із частиною першою статті 116 ЗК України (в редакції, чинній на час прийняття ухвали Міськради від 28 грудня 2004 року № 426) громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом.

Доказів та відомостей щодо виконання Міськradoю 28 грудня 2004 року інших повноважень, здійснення нею розпорядження відповідною земельною ділянкою на користь ПАТ «Дрогобицький завод автомобільних кранів» відповідно до статті 116 ЗК України суди не навели і не взяли до уваги законодавчі обмеження переліку осіб, які можуть набути прав постійного землекористувача, на що посилався позивач.

Суди першої та апеляційної інстанцій встановили, що спірний договір суперфіцію ПАТ «Дрогобицький завод автомобільних кранів» уклав щодо земельної ділянки, власником якої він не є, з метою будівництва та експлуатації на ній нежитлового приміщення, необхідного суперфіціарію (підприємцю) для здійснення своєї господарської діяльності.

Однак судові рішення не містять жодних встановлених на підставі належних та допустимих доказів обставин справи, з яких би вбачалося право ПАТ «Дрогобицький завод автомобільних кранів» здійснювати повноваження з розпорядження спірною земельною ділянкою, зокрема шляхом її передачі в користування іншій особі.

Велика Палата Верховного Суду встановила, що рішенням у справі № 442/7401/15-ц, на яке послалися суди як на преюдиціальне, не встановлювалися обставини щодо змісту прав позивача та обов'язків ПАТ «Дрогобицький завод автомобільних кранів» на спірну земельну ділянку, які є предметом дослідження у цій справі, а відповідні висновки судів про застосування статті 75 ГПК України при встановленні істотних обставин у цій справі є помилковими.

Враховуючи викладене, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку про скасування рішення суду першої інстанції та постанови суду апеляційної інстанції і направлення справи на новий розгляд до господарського суду першої інстанції.

Детальніше з текстом постанови ВП ВС від 06 листопада 2018 року у справі № 914/2298/17 (провадження № 12-177гс18) можна ознайомитися за посиланням – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78497149>.

2) Спір про визнання незаконним та скасування рішення суб'єкта владних повноважень, яким вирішено питання щодо права користування земельною ділянкою за цивільно-правовою угодою (договором суперфіцію), має розглядатися в порядку цивільної юрисдикції

У постанові від 22 серпня 2018 року, прийнятій за результатами розгляду справи № 500/1419/17 за позовом Особа\_3 до Ізмаїльського міського голови, Ізмаїльської міської ради Одеської області (далі – Ізмаїльська міськрада), виконавчого комітету Ізмаїльської міської ради Одеської області, треті особи: обслуговуючий кооператив «Житлово-будівельний кооператив «Ассоль-А», Управління капітального будівництва Ізмаїльської міської ради Одеської області, про визнання дій неправомірними, Велика Палата Верховного Суду дійшла таких висновків.

До компетенції адміністративних судів належать спори фізичних чи юридичних осіб з органом державної влади, органом місцевого самоврядування, їхньою посадовою або службовою особою, предметом яких є перевірка законності рішень, дій чи бездіяльності цих органів (осіб), прийнятих або вчинених ними під час здійснення владних управлінських функцій, крім спорів, для яких законом установлений інший порядок судового вирішення.

У справі, що переглядалася, виникнення спірних правовідносин, за якими судом апеляційної інстанції закрито провадження, обумовлено незгодою позивача з правомірністю укладення договору суперфіцію від 28 квітня 2015 року без проведення відповідного аукціону. Зокрема, на думку Особа\_3, Ізмаїльська міськрада була зобов'язана здійснити передачу спірних земельних ділянок з урахуванням вимог статей 116, 127, 134–137 ЗК України, тобто на конкурентних засадах за результатами проведення аукціону.

Таким чином, предметом розгляду в цій справі є не стільки дії та спірні рішення Ізмаїльської міськради та її виконавчого органу як суб'єктів, наділених владно-управлінськими функціями, скільки незгода позивача з цивільно-правовою угодою-договором суперфіцію від 28 квітня 2015 року земельних ділянок.

Крім того, цей спір не може бути вирішено в порядку адміністративного судочинства, адже адміністративний суд позбавлений правових (законодавчих) можливостей установлювати (визнавати) належність права користування відповідно до цивільно-правової угоди.

З огляду на викладене суд апеляційної інстанції, ураховуючи суть спірних правовідносин, дійшов обґрунтованого висновку про закриття провадження у справі у зв'язку з тим, що справа не підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства, та роз'яснив позивачу, що за захистом своїх прав слід звертатися до суду цивільної юрисдикції.

Велика Палата Верховного Суду зазначила, що якщо порушення своїх прав особа вбачає в наслідках, спричинених рішенням, дією чи бездіяльністю суб'єкта владних повноважень, які вона вважає неправомірними, і ці наслідки призвели до виникнення, зміни чи припинення цивільних правовідносин, мають майновий або пов'язаний із реалізацією її майнових або особистих немайнових інтересів характер, то визнання незаконними (протиправними) таких рішень є способом захисту цивільних прав та інтересів.

Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що спір про визнання незаконним та скасування рішення суб'єкта владних повноважень, яким вирішено питання щодо права користування земельною ділянкою за цивільно-правовою угодою

(договором суперфіцію), має розглядатися в порядку цивільної юрисдикції, оскільки виникає спір про право цивільне, а тому зазначена категорія спорів не належить до юрисдикції адміністративних судів.

Детальніше з текстом постанови ВП ВС від 22 серпня 2018 року у справі № 500/1419/17 (провадження № 11-632апп18) можна ознайомитися за посиланням – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/76077012>.

## 2. Судова практика розгляду спорів про право користування чужою земельною ділянкою (сервітут)

### 2.1. Правові підстави для обтяження сервітutom чужої земельної ділянки відсутні у разі, якщо встановлена можливість користування майном позивача яким-небудь іншим способом

У постанові від 17 вересня 2018 року, прийнятій за результатами розгляду справи № 127/1417/16-ц за позовом Особа\_4 до Особа\_5, третя особа – Вінницька міська рада, про усунення перешкоди у користуванні земельною ділянкою та встановлення земельного сервітуту, Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду дійшов таких висновків.

Відповідно до частини першої статті 401 ЦК України право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом.

Якщо позивачем не надано суду належних та допустимих доказів на підтвердження неможливості користуватися належним йому на праві власності майном у зв'язку з відсутністю у нього доступу до земельної ділянки будь-яким іншим способом, відсутні підстави для задоволення позову.

У справі, що переглядалася, встановлено, що доступ до житлового будинку позивача можливий із боку ставка, в обхід земельної ділянки, власником якої є відповідач.

Верховний Суд погодився з висновком суду апеляційної інстанції про відсутність правових підстав для задоволення позову, а тому вважав за необхідне залишити касаційну скаргу без задоволення, а рішення апеляційного суду Вінницької області від 15 листопада 2017 року – без змін.

Детальніше з текстом постанови КЦС у складі Верховного Суду від 17 вересня 2018 року у справі № 127/1417/16-ц (провадження № 61-6528св18) можна ознайомитися за посиланням – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/76859416>.

Аналогічний правовий висновок викладено в постановах КЦС у складі Верховного Суду: від 17 вересня 2018 року у справі № 686/3104/16-ц (провадження № 61-19632св18) – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/76746317>;

від 21 березня 2018 року у справі № 379/794/16-ц (провадження № 61-2810св18) – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73124761>;

від 17 січня 2019 року у справі № 607/12777/17 (провадження № 61-45979св18) – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/79250242>;

постанові КГС у складі Верховного Суду від 20 вересня 2018 року у справі № 918/370/17 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/76609932>;

постанові КАС у складі Верховного Суду від 19 червня 2018 року у справі № 2а-1147/10 (провадження № К/9901/4718/18) – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74820913>.

### 2.2. Якщо потреби позивача не можуть бути задоволені у менш обтяжливий спосіб ніж встановлення сервітуту, є правова підстава для задоволення позову

06 червня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду, розглянувши матеріали касаційної скарги Особа\_5 на рішення Лубенського міськрайонного суду Полтавської області від 03 жовтня 2017 року та ухвалу апеляційного суду Полтавської області від 12 грудня 2017 року, прийняв постанову, в якій зазначив таке.

У пункті 22-2 постанови Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 року № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» роз'яснено, що види земельних сервітутів, які можуть бути встановлені рішенням суду, визначені статтею 99 ЗК України і цей перелік не є вичерпним. Встановлюючи земельний сервітут на певний строк чи без зазначення строку (постійний), суд має враховувати, що метою сервітуту є задоволення потреб власника або землекористувача земельної ділянки для ефективного її використання; умовою встановлення є неможливість задовольнити такі потреби в інший спосіб, і в рішенні суд має чітко визначити обсяг прав особи, що звертається відносно обмеженого користування чужим майном.

Встановивши відсутність у позивача іншої можливості здійснювати догляд за належними їй на праві власності жилими та нежилими будівлями, суди обґрунтовано частково задовольнили позов, оскільки запропоновані експертом умови земельного сервітуту є прийнятними для обох сторін. Відповідач не надала будь-яких доказів на підтвердження того, що позивач має можливість здійснювати обслуговування нерухомого майна у інший менш обтяжливий для неї спосіб, ніж запропонований експертом. Крім того, відмова відповідача на встановлення земельного сервітуту фактично позбавляє позивача можливості здійснювати догляд за будівлями та їх поточний ремонт для своєчасного підтримання експлуатаційних якостей та попередження передчасного зносу конструктивних елементів будівель.

Детальніше з текстом постанови КЦС у складі Верховного Суду від 06 червня 2018 року у справі № 539/1427/16-ц (провадження № 61-4381св18) можна ознайомитися за посиланням – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74687875>.

### 2.3. Земельний сервітут повинен здійснюватися найменш обтяжливим способом для власника земельної ділянки або землекористувача

14 березня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду, розглянувши справу за позовом Особа\_3 до Шишацької селищної ради Шишацького району Полтавської області, Особа\_5, третя особа – відділ

Держгеокадастру у Шишацькому районі Полтавської області, про встановлення земельного сервітуту, дійшов висновку, що земельний сервітут повинен здійснюватися найменш обтяжливим способом для власника земельної ділянки або землекористувача.

Згідно зі статтею 98 ЗК України земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

З метою зменшення негативних наслідків встановлення земельних сервітутів частиною 4 зазначеної статті встановлено важливе положення про те, що земельний сервітут повинен здійснюватися найменш обтяжливим способом для власника земельної ділянки або землекористувача.

У справі, що переглядалася, у висновку експерта сектору будівельно-технічних досліджень Полтавського відділення Харківського науково-дослідного інституту судових експертиз імені М. С. Бокаріуса від 26 липня 2013 року № 345, зазначено, що встановлення земельного сервітуту через земельну ділянку відповідача є найбільш обтяжливим для користування цієї ділянки, оскільки відбувається обмеження прав Особа\_14, що суперечить Конституції України.

Оскільки інших доказів на підтвердження своїх вимог позивачем до суду не було надано, та враховуючи те, що встановлення сервітуту є найбільш обтяжливим, суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку про відмову у задоволенні позовних вимог.

Детальніше з текстом постанови КЦС у складі Верховного Суду від 14 березня 2018 року у справі № 551/176/16-ц (провадження № 61-2809св18) можна ознайомитися за посиланням – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/72850465>.

Аналогічний правовий висновок викладено в постановях КЦС у складі Верховного Суду: від 12 грудня 2018 року у справі № 369/3190/16-ц (провадження № 61-26490св18) – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78715282>;

від 30 січня 2018 року у справі № 740/737/15 (провадження № 61-596св18) – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/71952643>.

### 2.4. Втручання держави в право власності шляхом встановлення земельного сервітуту повинно відповідати критеріям правомірного втручання в право особи на мирне володіння майном у розумінні Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод

16 квітня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду, розглянувши справу за позовом Особа\_4 звернулася до суду із позовом до Особа\_5, треті особи: Пилипецька сільська рада, відділ Держземагенства у Міжгірському районі Закарпатської області, про встановлення земельного сервітуту, зробив висновок, що втручання держави в право власності відповідача шляхом встановлення земельного сервітуту не відповідає критеріям правомірного втручання в право особи на мирне володіння майном, сформованим у сталій практиці ЄСПЛ, оскільки встановлення сервітуту для здійснення позивачкою підприємницької діяльності – проїзду, проходу, витягу лижників – унеможлиблює використання

відповідачем належної їй на праві власності земельної ділянки за цільовим призначенням.

Втручання в право власності, навіть якщо воно здійснюється згідно з національним законодавством і в інтересах суспільства, буде розглядатися як порушення статті 1 Першого протоколу Конвенції, якщо не було дотримано справедливої рівноваги (балансу) між інтересами держави (суспільства), пов'язаними з втручанням, та інтересами особи, яка так чи інакше страждає від втручання.

Відмовляючи в задоволенні позовних вимог про встановлення земельного сервіту, апеляційний суд виходив із того, що рішенням апеляційного суду Закарпатської області від 29 липня 2014 року, яке набрало законної сили, встановлено, що позивачем неправомірно, без згоди та дозволу власника земельної ділянки встановлено на земельній ділянці відповідача два стовпи – опори канатної дороги, чим порушено право власності. Таким чином, опори гірськолижної канатної дороги позивачем встановлено незаконно, вони створюють відповідачу перешкоди у користуванні земельною ділянкою та підлягають знесенню.

У разі встановлення постійного безоплатного земельного сервіту в період із 01 грудня до 01 квітня поточних років для експлуатації і обслуговування двох наявних опор канатно-буксирувального гірськолижного витягу буде встановлено земельний сервітут на всю земельну ділянку відповідача площею 0,1048 га, в той час, коли площі земельних ділянок позивача становлять по 0,0002 га, що повністю позбавить відповідача як власника пануючої земельної ділянки правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження належною їй земельною ділянкою.

Детальніше з текстом постанови КЦС у складі Верховного Суду від 16 квітня 2018 року у справі № 302/1464/14-ц (провадження № 61-1057св18) можна ознайомитися за посиланням – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73565527>.

Аналогічний правовий висновок викладено в постанові КЦС від 20 березня 2018 року у справі № 925/1278/16 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/72939235>.

### 2.5. Правовідносини щодо встановлення сервіту можуть виникати виключно між власником (володільцем) земельної ділянки та особою, яка має намір нею користуватися

01 листопада 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду, розглянувши справу за позовом Особа\_4 до Особа\_5, Харківської міської ради, третя особа – Особа\_6, про встановлення земельного сервіту, прийняв постанову, в якій зазначив таке.

Виходячи із загальних положень ЦК України та ЗК України, правовідносини щодо встановлення сервіту (користування чужою земельною ділянкою) мають виникати виключно між власником (володільцем) земельної ділянки та особою, яка має намір нею користуватися.

При вирішенні питання про встановлення земельного сервіту необхідно визначити суб'єктний склад спірних правовідносин відповідно до частини другої статті 402, частини другої статті 404 ЦК України.



У справі, що переглядалася, судами встановлено, що згідно з договором купівлі-продажу від 06 жовтня 2016 року Особа\_4 є власником житлового будинку та земельної ділянки, яка межує із земельною ділянкою, користувачем якої є Особа\_5 і яка не є приватизованою та належить територіальній громаді м. Харкова в особі Харківської міської ради.

Скасовуючи рішення суду першої інстанції та ухвалюючи нове рішення про відмову у задоволенні позову, апеляційний суд зробив висновок, що розглядаючи спір про встановлення земельного сервітуту, суд не залучив іншого співвласника житлового будинку, якому на підставі договору дарування належить 1/3 частина цього житлового будинку, розташованого на земельній ділянці.

Отже, судом першої інстанції всупереч статтям 33, 130 ЦПК України (в редакції, чинній на момент розгляду справи судом першої інстанції) не вирішено питання щодо складу осіб, які мають брати участь у розгляді справи, а апеляційний суд позбавлений процесуальної можливості усунути такі недоліки. Тому апеляційний суд зробив обґрунтований висновок про відмову в задоволенні позову.

Залишаючи касаційну скаргу без задоволення, Верховний Суд роз'яснив право особи звернутися до суду першої інстанції з позовом, зазначивши всіх осіб, які повинні брати участь у розгляді справи.

Детальніше з текстом постанови КЦС у складі Верховного Суду від 01 листопада 2018 року у справі № 642/3165/17 (провадження № 61-14776св18) можна ознайомитися за посиланням – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/77586902>.

### 2.6. Встановлення лісового сервітуту на землях лісогосподарського призначення державної власності відбувається у порядку, передбаченому статтею 57 ЗК України та частиною першою статті 17 ЛК України

24 жовтня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду, розглянувши справу за позовом Особа\_4 до державного підприємства «Спеціалізоване лісогосподарське агропромислове підприємство «Володимирецький держспецлісгосп» (далі – ДП СЛАП «Володимирецький держспецлісгосп») про встановлення лісового сервітуту, прийняв постанову, в якій зазначив таке.

Відповідно до статті 23 ЛК України лісовий сервітут – право на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною лісовою ділянкою. Установлення лісового сервітуту не веде до позбавлення власника земельної лісової ділянки, щодо якої встановлений лісовий сервітут, права володіння, користування та розпоряджання нею, а користувача – володіння, користування. Лісовий сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника лісів або користувача земельної лісової ділянки, щодо якої він установлений.

Земельні ділянки лісогосподарського призначення за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються в постійне користування спеціалізованим державним або комунальним лісогосподарським підприємствам, іншим державним і комунальним підприємствам, установам та організаціям, у яких

створено спеціалізовані підрозділи, для ведення лісового господарства (стаття 57 ЗК України, частина перша статті 17 ЛК України).

У справі, що переглядалася, встановивши, що договори для отримання у користування земельної ділянки, яка відноситься до земель лісгосподарського призначення державної власності, не оформлювалися, документація із землеустрою на вказану земельну ділянку не розроблялася, кадастровий номер земельній ділянці не визначався, суд апеляційної інстанції зробив правильний висновок про те, що визнання позову ДП СЛАП «Володимирецький держспецлісгосп» не є підставою для його задоволення за відсутності даних про те, що саме відповідач є законним власником або землекористувачем спірної земельної ділянки.

Детальніше з текстом постанови КЦС у складі Верховного Суду від 24 жовтня 2018 року у справі № 556/2069/16-ц (провадження № 61-18694св18) можна ознайомитися за посиланням – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/77607405>.

2.7. Сервітут може бути встановлений на підставі рішення суду лише у випадку, якщо власник земельної ділянки відмовляється укласти угоду про встановлення земельного сервітуту або сторони не можуть дійти згоди про його умови

У постанові від 20 листопада 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду зробив висновок, що питання про встановлення сервітуту повинно вирішуватися судом, якщо позивачем доведено факт вжиття заходів вирішення спору у досудовому порядку, з огляду на таке.

У справі, що переглядалася, звертаючись із позовом, ФГ «Едельвейс-2007» вказувало, що у зв'язку із незаконністю розпорядження про передачу в оренду СФГ «Рябоконь» земельних ділянок, а як наслідок, і недійсністю договору оренди, ФГ «Едельвейс-2007» позбавлено можливості у законний спосіб встановити сервітут для безперешкодного користування земельними ділянками, що перебувають у масиві земельних ділянок, яким користується СФГ «Рябоконь» на підставі оспорюваного договору. Отже, позивач, маючи право користування орендованими земельними ділянками та сплачуючи орендну плату за них, фактично позбавлений можливості їх використання, зазнаючи збитків у виді упущеної вигоди.

Суди першої та апеляційної інстанцій, з висновками яких погоджується і Верховний Суд, правильно зазначили, що чинним законодавством визначено порядок встановлення земельного сервітуту, який, у тому числі, передбачає ініціювання заінтересованою особою питання щодо встановлення сервітуту перед іншою особою. У разі недосягнення сторонами домовленості про його встановлення спір вирішується в судовому порядку. Проте доказів вжиття законодавчо передбачених заходів щодо встановлення земельного сервітуту задля можливості користування позивачем земельними ділянками ФГ «Едельвейс-2007» не надало.

Детальніше з текстом постанови КГС у складі Верховного Суду від 20 листопада 2018 року у справі № 920/1121/17 можна ознайомитися за посиланням – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78214953>.

### 3. Судова практика розгляду спорів про право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)

3.1. Договір оренди земельної ділянки відноситься до зобов'язальних правовідносин, а договір емфітевзису – до речового права, тому відсутні підстави для застосування статті 33 ЗУ «Про оренду землі» щодо переважного права орендаря на укладення договору

10 січня 2019 року Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду сформулював висновок щодо відсутності переважного права орендаря на поновлення договору, зазначивши таке.

Статтю 13 ЗУ «Про оренду землі» визначено, що 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.

Відповідно до частини шостої статті 33 ЗУ «Про оренду землі» у разі, якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листоповідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

За змістом наведеної норми права такий спосіб поновлення договору оренди може мати місце лише тоді, коли сторони до закінчення строку дії договору не вчиняли будь-яких значимих юридичних дій, передбачених частинами першою-п'ятою статті 33 ЗУ «Про оренду землі».

Як встановлено судами, 18 січня 2017 року орендодавець листом повідомив позивача про те, що він не має наміру поновлювати дію договору оренди землі та залишає за собою право самостійно розпоряджатися земельною ділянкою.

Скасовуючи рішення суду першої інстанції та відмовляючи у задоволенні позову ТОВ «Саан-Агро» з інших правових підстав, апеляційний суд виходив із того, що між ОСОБА\_5 та ФГ «Снігір'ова О. А.» укладено не договір оренди земельної ділянки, а договір емфітевзису, який є іншим видом користування чужою земельною ділянкою, а тому позивач у такому випадку не мав переважного права на укладення договору перед іншими. Крім того, зазначений договір емфітевзису укладено після закінчення дії договору оренди від 02 січня 2007 року.

Верховний Суд погодився з висновком суду апеляційної інстанції та зазначив, що між ТОВ «Саан-Агро» і Особа\_5 укладено договір оренди земельної ділянки, що відноситься до зобов'язальних правовідносин, а між Особа\_5 і ФГ «Снігір'ова О. А.» – договір емфітевзису, що відноситься до речового права. А тому залишив касаційну скаргу без задоволення, а оскаржені судові рішення – без змін.

Детальніше з текстом постанови КЦС у складі Верховного Суду від 10 січня 2019 року у справі № 573/624/17-ц (провадження № 61-34757св18) можна ознайомитися за посиланням – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/79298149>.

### 4. Судова практика розгляду спорів про право користування чужою земельною ділянкою для будівництва (суперфіцій)

4.1. Земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них підлягають продажу лише окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), а тому не можуть бути передані під забудову за договором суперфіцію рішенням міської ради

15 березня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду, розглянувши касаційну скаргу Особа\_б у справі за позовом Особа\_4 до Хмельницької міської ради, треті особи: Хмельницька житлово-експлуатаційна контора № 1 (далі – Хмельницька ЖЕК №1), Особа\_5, Особа\_6, про визнання нечинним рішення Хмельницької міської ради від 17 вересня 2014 року № 96, прийняв постанову, в якій виклав правовий висновок такого змісту.

Статтею 413 ЦК України передбачено, що саме власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Таке право виникає на підставі договору або заповіту.

Відповідно до статті 134 ЗК України земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.

Відповідно до частин другої, третьої статті 42 ЗК України земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками.

Ухвалюючи рішення про задоволення позову, суди першої та апеляційної інстанцій дійшли обґрунтованого висновку про те, що міська рада, передаючи земельну ділянку щодо укладення договору суперфіцію землекористувачу Хмельницькій ЖЕК №1, не врахувала інтереси територіальної громади міста, права та інтереси співвласників житлового будинку, надала згоду передати в користування під забудову прибудинкову територію з розміщеним на ній багатоквартирним будинком, не дотрималася процедури передачі земельної ділянки за договором суперфіцію, що свідчить про порушення прав та законних інтересів позивача.

Детальніше з текстом постанови КЦС у складі Верховного Суду від 15 березня 2018 року у цивільній справі № 686/2424/16-ц (провадження № 61-1938св18) можна ознайомитися за посиланням – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/72850555>.

### 4.2. Обов'язок проведення земельних торгів для продовження договору суперфіцію не передбачений нормами земельного законодавства України

31 жовтня 2018 року Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду, розглянувши касаційну скаргу Черкаської міської ради на постанову Київського апеляційного господарського суду від 17 липня 2018 року у справі за позовом Черкаської міської ради до багатогалузевого об'єднання «Інтербуд» Української спілки ветеранів Афганістану, третя особа, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору, на стороні позивача – комунальне підприємство «Черкасиінвестбуд» Черкаської міської ради, про визнання недійсною додаткової угоди до договору, прийняв постанову, в якій виклав правовий висновок такого змісту.

У справі, що переглядалася, судами встановлено, що секретар міської ради підписав оспорюваний правочин від імені міської ради відповідно до наданих йому розпорядженням міського голови від 09 грудня 2014 року № 296-р повноважень. Також встановлено, що на момент підписання оспорюваного правочину правовідносини за договором суперфіцію не припинилися, вказаний договір був дійсним та відповідачем вчинялися дії щодо його виконання. Водночас додаткова угода від 13 березня 2015 року № 1 була підписана сторонами до закінчення дії договору суперфіцію.

Відхиляючи доводи касаційної скарги щодо порушення статті 134 ЗК України в частині вчинення оспорюваного правочину без проведення земельних торгів, Верховний Суд зазначає, що нормами ЗК України не передбачено порядку продовження договору суперфіцію лише за результатами земельних торгів.

Відповідно до пункту 2.1 постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 29 травня 2013 року № 11 «Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними» роз'яснено, що вирішуючи спори про визнання правочинів (господарських договорів) недійсними, господарський суд повинен встановити наявність фактичних обставин, з якими закон пов'язує визнання таких правочинів (господарських договорів) недійсними на момент їх вчинення (укладення) і настання відповідних наслідків.

Враховуючи зазначене, Верховний Суд вважав обґрунтованим висновок судів першої та апеляційної інстанцій про відсутність підстав для задоволення позовних вимог, зважаючи на недоведення позивачем факту недійсності додаткової угоди від 13 березня 2015 року № 1.

Детальніше з текстом постанови КГС у складі Верховного Суду від 31 жовтня 2018 року у справі № 925/1686/17 можна ознайомитися за посиланням – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/77657191>

Огляд судової практики Верховного Суду у справах щодо користування земельною ділянкою: сервітут, емфітевзис, суперфіцій / Затверджено на нараді суддів Касаційного цивільного суду від 01 квітня 2019 року / Київ, 2019. – 21 стор.

<sup>1</sup> **Застереження:** видання містить короткий огляд деяких судових рішень. У кожному з них викладено лише основний висновок щодо правового питання, яке виникло у справі. Для правильного розуміння висловленої в судовому рішенні правової позиції необхідно ознайомитися з його повним текстом, розміщеним у Єдиному державному реєстрі судових рішень.

Стежте за нами онлайн

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

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