



Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд

ЗАСТОСУВАННЯ СПОСОБІВ ЗАХИСТУ ПРАВ У СПРАВАХ ЗІ СПОРІВ, ЩО ВИНИКАЮТЬ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Практика Верховного Суду

Людмила Карпенко
заступник керівника департаменту –
начальник правового управління (II)



У статті 3 Конституції України визначено:

«Права і свободи людини та їх гарантії визначають зміст і спрямованість діяльності держави. Держава відповідає перед людиною за свою діяльність. Утвердження і забезпечення прав і свобод людини є головним обов'язком держави.»

Частина четверта статті 13 Конституції України встановлює:

«Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом.»

Стаття 14 Конституції України передбачає:

«Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.»

Земельне законодавство базується на таких принципах:

- а) поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;
- б) забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави;
- в) невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом;
- г) забезпечення раціонального використання та охорони земель;
- ґ) забезпечення гарантій прав на землю;*
- д) пріоритету вимог екологічної безпеки.

/стаття 5 Земельного кодексу України/

ГАРАНТІЇ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ:

- гарантії захисту прав на землю;
- гарантії, пов'язані з відшкодуванням збитків власникам землі та землекористувачам;
- гарантії, пов'язані з розв'язанням земельних спорів.

/Розділ V Земельного кодексу України/

Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом:

- а) визнання прав;
- б) відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав;
- в) визнання угоди недійсною;
- г) визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування;
- ґ) відшкодування заподіяних збитків;
- д) застосування інших, передбачених законом, способів.

/стаття 152 Земельного кодексу України/

Способи захисту земельних прав:

- ✓ речово-правові;
- ✓ зобов'язально-правові;
- ✓ спеціальні способи захисту земельних прав.

Речово-правові способи захисту прав на землю безпосередньо спрямовані на захист суб'єктивного права власності на землю чи права землекористування осіб, які на момент порушення права не перебувають у зобов'язальних відносинах з порушником.

До такого способу захисту земельних прав належать:

- визнання прав на земельну ділянку;
- відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав;
- запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав;
- витребування земельної ділянки з чужого незаконного володіння (віндикаційний позов);
- вимога власника земельної ділянки або землекористувача усунути порушення у здійсненні їхніх прав, які не пов'язані з позбавленням володіння земельною ділянкою (негаторний позов) та ін.

Зобов'язально-правові способи захисту мають на меті захист прав суб'єкта як учасника зобов'язальних відносин.

До зобов'язально-правових способів захисту належать:

- відшкодування збитків, заподіяних невиконанням або неналежними виконанням умов договорів (відчуження, придбання, оренди (суборенди) земельної ділянки тощо);
- повернення власникові наданої у користування за договором оренди земельної ділянки та ін.

Спеціальні способи захисту земельних прав стосуються особливих випадків порушення прав власників земельних ділянок і землекористувачів. Вони зумовлені особливим колом уповноважених чи зобов'язаних осіб та надзвичайними обставинами.

Так, спеціальними способами захисту є наступні:

- визнання угоди щодо земельної ділянки недійсною;
- визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, які порушують права власників земельних ділянок і землекористувачів та ін.

Позивач: Приватне підприємство

Відповідач: Міська рада

Спiр про: зобов'язання відповідача внести зміни до рішення міськради про надання Приватному підприємству земельної ділянки в оренду, а саме викласти абзац другий пункту 2 в такій редакції: «За основним цільовим призначенням земельні ділянки віднести до земель житлової та громадської забудови. Земельну ділянку з кадастровим номером за основним цільовим призначенням віднести до земель водного фонду».

Велика Палата Верховного Суду скасувала судові рішення судів попередніх інстанцій про задоволення позову та ухвалила нове рішення про відмову в задоволенні позовних вимог, зазначивши, що зобов'язання судом органів місцевого самоврядування внести певні зміни до рішення міської ради за відсутності відповідного волевиявлення таких органів є порушенням його виключної, передбаченої Конституцією України, компетенції на здійснення права власності та управління землями, яке підлягає захисту.



ПРАВОВИЙ ВИСНОВОК:

суд не може перебирати на себе повноваження органів місцевого самоврядування щодо прийняття рішення, пов'язаного з реалізацією їх виключної компетенції, зокрема про зміну цільового призначення земельної ділянки із земель водного фонду на землі житлової та громадської забудови.

Тобто суди не можуть підміняти інші органи влади та зобов'язувати уповноважений орган прийняти рішення визначеного судом змісту.



ЗАСТОСУВАННЯ СПОСОБІВ ЗАХИСТУ ПРАВ У СПОРАХ, ЩО ВИНΙΚАЮТЬ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Постанова ВП ВС від 22.08.2018 у справі № 925/1265/16

- Позивачі:**
1. Міністерство оборони України
 2. Квартирно-експлуатаційний відділ
- Відповідач:** Управління Держгеокадастру
- Спір про:** визнання недійсними та скасування державних актів на право користування земельними ділянками

Велика Палата Верховного Суду скасувала постанову Вищого господарського суду України та залишила без змін судові рішення судів попередніх інстанцій про відмову в задоволенні позову, зазначивши, що право або інтерес позивача, який вважає себе постійним користувачем земельної ділянки, може бути порушено внесенням до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про наявність права власності (користування) іншої особи. При цьому рішення суб'єкта державної реєстрації прав про державну реєстрацію прав із внесенням відповідного запису до зазначеного реєстру вичерпує свою дію. Тому належним способом захисту права або інтересу позивача у такому разі є не скасування рішення суб'єкта державної реєстрації прав про державну реєстрацію прав, а скасування запису про проведену державну реєстрацію права власності (користування) (частина друга статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).



<http://reyestr.court.gov.ua/Review/76474144>

ПРАВОВИЙ ВИСНОВОК:

позовні вимоги Міністерства оборони України до Управління Держгеокадастру про визнання недійсними та скасування державних актів на право постійного користування земельною ділянкою, виданих на підставі рішення міської ради, визнаного нечинним рішенням суду, яке набрало законної сили, не підлягають задоволенню без заявлення вимог до суб'єктів права постійного користування про скасування запису про проведену державну реєстрацію права власності (користування).



Аналогічний правовий висновок викладено в постановах
КГС ВС:



від 02.10.2019 у справі № 916/2562/18
<http://reyestr.court.gov.ua/Review/84788358>



від 18.09.2019 у справі № 910/12028/18
<http://reyestr.court.gov.ua/Review/84454009>



від 17.09.2019 у справі № 916/2750/18
<http://reyestr.court.gov.ua/Review/84349836>

ЗАСТОСУВАННЯ СПОСОБІВ ЗАХИСТУ ПРАВ У СПОРАХ, ЩО ВИНΙΚАЮТЬ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Постанова ВП ВС від 14.11.2018 у справі № 183/1617/16

Позивач: Прокурор

Відповідач: Сільська рада

Треті особи: 1. Державне підприємство
2. Управління Держгеокадастру

Спір про: визнання неправомірним і скасування рішення сільської ради «Про передачу земельної ділянки у власність для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд та видачу державного акта на право власності на земельні ділянки», визнання недійсним державного акта та витребування земельної ділянки

Велика Палата Верховного Суду скасувала судові рішення попередніх інстанцій в частині задоволення позовних вимог про визнання неправомірним рішення сільської ради та визнання недійсним державного акта, зареєстрованого у Книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю та права постійного користування, в цій частині позову відмовлено, при цьому вона зазначила, що однією з підстав державної реєстрації прав власності на нерухоме майно є рішення суду, яке набрало законної сили, щодо права власності на це майно. У разі задоволення позовної вимоги про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння, суд витребує таке майно на користь позивача, а не зобов'язує відповідача повернути це майно власникові.



<http://reyestr.court.gov.ua/Review/81574015>

ПРАВОВИЙ ВИСНОВОК:

рішення суду про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запису про державну реєстрацію за позивачем права власності на нерухоме майно, зареєстроване у цьому Реєстрі за відповідачем.



<http://reyestr.court.gov.ua/Review/81574015>

ЗАСТОСУВАННЯ СПОСОБІВ ЗАХИСТУ ПРАВ У СПОРАХ, ЩО ВИНΙΚАЮТЬ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Постанова ВП ВС від 26.06.2018 у справі № 914/582/17

<i>Позивач:</i>	Представництво Американського об'єднання Комітетів для Євреїв Бувшого Радянського Союзу
<i>Відповідач:</i>	Районна рада
<i>Спiр про:</i>	визнання недійсним пункту рішення районної ради «Про передачу об'єктів у комунальну власність Жидачівської районної ради» в частині прийняття до комунальної власності приміщень гаражів

Велика Палата Верховного Суду залишила в силі рішення судів попередніх інстанцій про задоволення позову, виходячи при цьому з того, що спірні приміщення гаражів розміщені на території давнього іудейського кладовища, інтерес позивача до згаданих об'єктів цілком відповідає поняттю «охоронюваний законом інтерес», тлумачення якого надано в Рішенні Конституційного Суду від 01.12.2004 № 18-рп/2004 та підлягає захисту в порядку та спосіб, визначені статтею 152 ЗК України, статтею 16 ЦК України.



<http://reyestr.court.gov.ua/Review/75265992>

ПРАВОВИЙ ВИСНОВОК:

визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування про набуття права комунальної власності на нерухоме майно (гаражі), розташоване на землях історико-культурного призначення, за позовом, поданим громадською організацією в межах її статутної діяльності, є належним способом захисту охоронюваного законом інтересу.



ЗАСТОСУВАННЯ СПОСОБІВ ЗАХИСТУ ПРАВ У СПОРАХ, ЩО ВИНИКАЮТЬ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Постанова ВП ВС від 30.05.2018 у справі № 923/466/17

- Позивачі:**
1. Заступник прокурора в інтересах держави в особі Міністерства освіти і науки України
 2. Херсонський державний університет
- Відповідач:** Селищна рада
- Спір про:** визнання недійсним і скасування рішення селищної ради

Велика Палата Верховного Суду залишила в силі рішення місцевого господарського суду про задоволення позову, пославшись при цьому на необґрунтованість висновків суду апеляційної інстанції про необхідність подання прокурором позову, в якому були б об'єднані вимоги про визнання протиправними та скасування рішення селищної ради та вимоги про скасування правовстановлюючих документів, виданих на підставі цього рішення, яке селищна рада прийняла з перевищенням повноважень. Відновленням становища, яке існувало до порушення, є також 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.



<http://reyestr.court.gov.ua/Review/74506122>

ПРАВОВИЙ ВИСНОВОК:

особа, законний інтерес або право якої порушено, може скористатися способом захисту, який безпосередньо 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.



Аналогічний правовий висновок викладено в постановах
КГС ВС:



від 10.10.2019 у справі № 910/10986/18

<http://reyestr.court.gov.ua/Review/84944358>



від 17.09.2019 у справі № 910/14672/17

<http://reyestr.court.gov.ua/Review/84484697>



від 04.09.2019 у справі № 905/1717/18

<http://reyestr.court.gov.ua/Review/84094945>

ЗАСТОСУВАННЯ СПОСОБІВ ЗАХИСТУ ПРАВ У СПОРАХ, ЩО ВИНИКАЮТЬ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Постанова ВП ВС від 14.11.2018 у справі № 183/1617/16

Позивач: Прокуратура в інтересах держави в особі обласної державної адміністрації

Відповідач: Сільська рада

Спір про: визнання неправомірним і скасування рішення сільської ради «Про передачу земельної ділянки у власність для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд та видачу державного акта на право власності на земельні ділянки», визнання недійсним державного акта та витребування земельної ділянки

Велика Палата Верховного Суду скасувала судові рішення в частині задоволення позовних вимог про визнання неправомірним і скасування рішення ради, визнання недійсним державного акта, відмовивши в позові у цій частині, а в частині витребування земельної ділянки – судові рішення залишила без змін, зазначивши, що власник з дотриманням вимог статей 387 і 388 ЦК України може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння останнього набувача. Для такого витребування оспорювання наступних рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, договорів, інших правочинів щодо спірного майна і документів, що посвідчують відповідне право, не є ефективним способом захисту права власника.



<http://reyestr.court.gov.ua/Review/81574015>

ПРАВОВИЙ ВИСНОВОК:

задоволення вимоги про витребування майна з незаконного володіння особи, за якою воно зареєстроване на праві власності, відповідає речово-правовому характеру віндикаційного позову та призводить до ефективного захисту прав власника. У тих випадках, коли має бути застосована вимога про витребування майна з чужого незаконного володіння, вимога власника про визнання права власності та інші його вимоги, спрямовані на уникнення застосування приписів статей 387 і 388 ЦК України, є неефективними.



Аналогічний правовий висновок викладено в постанові
КГС ВС



від 18.09.2019 у справі № 910/12028/18

<http://reyestr.court.gov.ua/Review/84454009>

ЗАСТОСУВАННЯ СПОСОБІВ ЗАХИСТУ ПРАВ У СПОРАХ, ЩО ВИНИКАЮТЬ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Постанова ВП ВС від 12.12.2018 у справі № 372/5635/13-ц

Позивачі: Особа_6 і Особа_7

Відповідач: Національний медичний університет імені О. О. Богомольця

Спiр про: зобов'язання повернути самовільно зайняті земельні ділянки шляхом звільнення від майна відповідача, усунути позивачам перешкоди в користуванні спірними земельними ділянками

Велика Палата Верховного Суду скасувала рішення судів попередніх інстанцій в частині задоволення позовних вимог про усунення перешкод у користуванні майном, прийнявши у цій частині нове рішення про відмову в позові, з посиланням на те, що оскільки відповідно до пунктів 1, 7 розділу X «Перехідні положення» ЗК України право користування земельною ділянкою зберігається за НМУ імені О. О. Богомольця до його належного переоформлення, то питання про користування чужою земельною ділянкою (у тому числі про встановлення права проходу та проїзду через неї) має вирішуватися на підставі норм матеріального права, які відповідають цим правовідносинам, а не шляхом зобов'язання усунути перешкоди.



<http://reyestr.court.gov.ua/Review/78977429>

ПРАВОВИЙ ВИСНОВОК:

право користування земельними ділянками, набуте відповідно до законодавства, чинного на час виникнення права постійного користування, належить громадянам або юридичним особам незалежно від отримання правовстановлюючих документів.

Наявність неналежного оформлення дійсного права постійного користування земельною ділянкою виключає його оспорювання шляхом пред'явлення вимог про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою іншими особами.



ЗАСТОСУВАННЯ СПОСОБІВ ЗАХИСТУ ПРАВ У СПОРАХ, ЩО ВИНИКАЮТЬ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Постанова ВП ВС від 05.12.2018 у справі № 522/2202/15-ц

Позивач: Прокуратура

Відповідачі: 1. Особа_3

2. Особа_4

3. Товариство з обмеженою відповідальністю

Спір про: скасування державного акта на право власності на земельну ділянку, визнання недійсним договору купівлі-продажу, визнання недійсним акта приймання-передачі нерухомого майна, витребування майна з чужого незаконного володіння та встановлення порядку виконання рішення суду

Велика Палата Верховного Суду скасувала рішення судів попередніх інстанцій, справу направила на новий розгляд до суду першої інстанції з огляду на те, що первинною підставою набуття права приватної власності на земельну ділянку було судове рішення в іншій справі, скасоване надалі ухвалою Апеляційного суду міста Києва, а тому вимоги про визнання недійсним акта приймання-передачі, витребування земельної ділянки з чужого незаконного володіння та встановлення порядку виконання рішення суду не є похідними від вимог про визнання незаконним та скасування державного акта і визнання недійсним договору дарування. Отже, визнання недійсним державного акта не є необхідним для вирішення питання про те, чи належить земельна ділянка територіальній громаді міста та про її витребування в інтересах міської ради.



<http://reyestr.court.gov.ua/Review/79298391>

ПРАВОВИЙ ВИСНОВОК:

у спорах про витребування земельної ділянки, що вибула з володіння територіальної громади на підставі рішення суду, яке було скасоване, відчуження земельної ділянки вважається таким, що здійснено поза волею територіальної громади.



<http://reyestr.court.gov.ua/Review/79298391>

ЗАСТОСУВАННЯ СПОСОБІВ ЗАХИСТУ ПРАВ У СПОРАХ, ЩО ВИНΙΚАЮТЬ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Постанова ВП ВС від 20.09.2018 у справі № 521/17710/15-а

Позивачі:

1. Товариство з обмеженою відповідальністю
2. Особа_3
2. Особа_4

Відповідач:

Міська рада

Спiр про:

визнання протиправним та скасування пункту додатка до рішення міської ради

Велика Палата Верховного Суду залишила в силі рішення судів попередніх інстанцій про задоволення позову, погодившись з тим, що органи місцевого самоврядування не можуть скасовувати свої попередні рішення, вносити до них зміни, якщо відповідно до приписів цих рішень виникли правовідносини, пов'язані з реалізацією певних суб'єктивних прав та охоронюваних законом інтересів, і суб'єкти цих правовідносин заперечують проти їх зміни чи припинення.



<http://reyestr.court.gov.ua/Review/77507889>

ПРАВОВИЙ ВИСНОВОК:

скасування органом місцевого самоврядування свого попереднього рішення у зв'язку із змінами у законодавстві, що унеможливають його виконання, є правомірним, якщо таке скасування не має наслідком порушення суб'єктивних прав та інтересів, що пов'язується із сукупністю умов, зокрема, із відсутністю факту виконання рішення, що скасовується; відсутністю факту виникнення правовідносин, пов'язаних з реалізацією певних суб'єктивних прав та охоронюваних законом інтересів та відсутністю заперечень суб'єктів правовідносин щодо їх зміни чи припинення у разі виникнення таких правовідносин.



ЗАСТОСУВАННЯ СПОСОБІВ ЗАХИСТУ ПРАВ У СПОРАХ, ЩО ВИНΙΚАЮТЬ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Постанова ВП ВС від 12.12.2018 у справі № 802/2474/17-а

Позивач:	Особа_3
Відповідач:	Районна державна адміністрація
Спір про:	скасування розпорядження районної державної адміністрації «Про затвердження актів визначення розміру відшкодування збитків, заподіяних внаслідок використання земельних ділянок без правовстановлюючих документів на території Шляхівської сільської ради»

Велика Палата Верховного Суду погодилась з висновком апеляційного адміністративного суду про закриття провадження у справі з огляду на те, що подані вимоги не підлягають розгляду як в порядку адміністративного судочинства, так і взагалі судовому розгляду. Обраний позивачем спосіб захисту прав шляхом подання позову про визнання протиправним та скасування розпорядження райдержадміністрації про затвердження акта щодо визначення розміру відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, завданих внаслідок користування земельною ділянкою, сам по собі не сприяє ефективному відновленню порушеного права.



<http://reyestr.court.gov.ua/Review/78589538>

ПРАВОВИЙ ВИСНОВОК:

не підлягають судовому розгляду позовні вимоги про визнання протиправним та скасування рішення органу державної влади про затвердження акта щодо визначення розміру відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, завданих внаслідок користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів, як такі, що охоплюються спором про відшкодування завданих збитків.



<http://reyestr.court.gov.ua/Review/78589538>