



Верховний
Суд

ОСОБЛИВОСТІ РОЗГЛЯДУ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ СУДАМИ ГОСПОДАРСЬКОЇ ЮРИСДИКЦІЇ

Юрій Чумак,
суддя-спікер Касаційного господарського суду
у складі Верховного Суду

м. Київ, 25 вересня 2020 року



Верховний
Суд

ПЕРЕХІД ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ В ПОРЯДКУ СТ. 120 ЗК УКРАЇНИ ТА СТ. 7 ЗУ “ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЛІ”



Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 28.02.2020 № 913/169/18 (1/4):



- ✓ Відповідно до частин **1, 2 статті 120 ЗК** України (у редакції, чинній на час придбання Товариством нерухомого майна) 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.**

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 28.02.2020 № 913/169/18 (2/4):

- ✓ **Частиною 3 ст. 7 ЗУ "Про оренду землі"** (в редакції, чинній з 01.01.2010) передбачено, що до особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда.
- ✓ Відтак за загальним правилом, закріпленим у **статті 120 ЗК** України і **ч. 3 ст. 7 ЗУ "Про оренду землі"**, **особа**, яка набула право власності на будівлю чи споруду, **набуває такі ж самі права на земельну ділянку, на яких вона належала попередньому власнику** (землекористувачу) на час відчуження будівлі або споруди.

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 28.02.2020 № 913/169/18 (3/4):

- ✓ Водночас у **ст. 125 ЗК** України передбачено, що право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають **з моменту державної реєстрації** цих прав.
- ✓ **Частиною 5 ст. 6 ЗУ "Про оренду землі"** визначено, що **право оренди** земельної ділянки **підлягає державній реєстрації** відповідно до закону.
- ✓ Згідно з п. **2 ч. 1 ст. 4 ЗУ "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень"** (в редакції, чинній з 01.01.2014 до 01.01.2016) **обов'язковій державній реєстрації** підлягають, зокрема, право постійного користування та право оренди земельної ділянки.

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 28.02.2020 № 913/169/18 (4/4):

- ✓ Тобто, в силу імперативних вимог **ст. 125 ЗК** України від однієї особи до іншої особи за правилами **ст. 120** цього Кодексу та ч. 3 ст. 7 ЗУ "Про оренду землі" **не може перейти право оренди земельної ділянки, яке у попереднього землекористувача ще не виникло** станом на час відчуження ним будівель, розташованих на цій земельній ділянці, **незалежно від дати укладення договору оренди** земельної ділянки, оскільки **виникненням права оренди є момент державної реєстрації** цього речового права, а не дата укладення договору оренди.
- ✓ **Відсутність у продавця будівлі на момент її відчуження зареєстрованого права оренди** земельної ділянки, на якій розташована ця будівля, **унеможлиблює як перехід такого права оренди до покупця будівлі** (відповідача) за правилами ч. 3 ст. 7 ЗУ "Про оренду землі", так і заміну сторони у зобов'язанні.

Постанова КГС ВС від 15.01.2019

№ 908/27/18 (1/3):



- ✓ Згідно з **ч. 1 ст. 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.
- ✓ За положенням **ч. 3 ст. 7 ЗУ "Про оренду землі"** до особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. **Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, припиняється договір оренди земельної ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда.**

Постанова КГС ВС від 15.01.2019

№ 908/27/18 (2/3):

- ✓ Аналіз положень наведених норм дає підстави для висновку про те, що у разі переходу права власності на майно, що знаходиться на орендованій земельній ділянці, **до нового власника з моменту набуття права власності на це майно переходить право оренди земельної ділянки**, на якій вказане майно розміщене **у тому самому обсязі та умовах, які були у попереднього власника**.
- ✓ Отже з моменту набуття права власності на нерухоме майно особа, яка стала новим власником такого майна, **одночасно набуває права оренди земельної ділянки**, на якій розміщене це майно у зв'язку з припиненням права власності на нього та, відповідно, **припиненням права користування попереднього власника** земельною ділянкою, на якій це майно розміщене, згідно з частиною другою статті 120 ЗК України.

Постанова КГС ВС від 15.01.2019

№ 908/27/18 (3/3):

- ✓ Тобто особа, яка набула права власності на це майно фактично стає орендарем земельної ділянки, на якій воно розміщене у тому ж обсязі та на умовах, як і у попереднього власника.
- ✓ При цьому договір оренди цієї земельної ділянки щодо попереднього її користувача (попереднього власника нерухомого майна) припиняється відповідним договором, на підставі якого новим власником набуто право власності на розташоване на цій земельній ділянці майно, **отже спірний договір не підлягає розірванню.**



Постанова КГС від 29.01.2019 № 922/595/18 (1/2):

- ✓ 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 (**ч. 2 ст. 120 ЗК України**).
- ✓ Набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці, **є підставою припинення права користування** земельною ділянкою у попереднього землекористувача (**п. "е" ч. 1 ст. 141 ЗК України**).

Постанова КГС від 29.01.2019

№ 922/595/18 (2/2):

- ✓ Отже, за змістом вказаних положень виникнення права власності на будинок, будівлю, споруду не є підставою для виникнення права оренди земельної ділянки, на якій вони розміщені та яка не була відведена в оренду попередньому власнику.
- ✓ Право оренди земельної ділянки виникає на підставі відповідного договору з моменту державної реєстрації цього права.
- ✓ Проте з огляду на приписи **ч. 2 ст. 120 ЗК** України не вважається правопорушенням відсутність у власника будинку, будівлі, споруди зареєстрованого права оренди на земельну ділянку, яка має іншого власника і на якій розташоване це нерухоме майно.



Постанова КГС ВС від 14.08.2019

№ 910/14257/18:

- ✓ **Частиною 6 ст. 120 ЗК** України встановлено, що **істотною умовою договору**, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, є **кадастровий номер** земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з набуттям права власності на ці об'єкти, крім об'єктів державної власності, що підлягають продажу шляхом приватизації. Укладення договору, який передбачає набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що пов'язане з переходом права на частину земельної ділянки, здійснюється після виділення цієї частини в окрему земельну ділянку та присвоєння їй окремого кадастрового номера.
- ✓ З наведеного слід дійти висновку, що до особи, яка набула право власності на будівлю, переходить на підставі **ст. 120 ЗК** України та **ст. 7 ЗУ "Про оренду землі"** право користування (оренди) **саме тією земельною ділянкою, як об'єктом цивільних прав, кадастровий номер якої зазначено в договорі**, що передбачає набуття права власності на будівлю, незалежно від її цільового призначення, **але не частиною такої земельної ділянки.**



Постанова КГС ВС від 11.12.2018 № 911/3665/16 (1/2):

- ✓ Передбачений ст. 377 ЦК України, ст. 120 ЗК України **перехід права на землю** (права власності чи права користування) у разі набуття права власності на нерухоме майно за цивільно - правовою угодою **саме за наявності відповідного права у відчужувача нерухомого майна**, оформленого і зареєстрованого належним чином.
- ✓ Разом з цим як установив суд апеляційної інстанції позивач звертаючись з позовом до суду зауважував, що нерухоме майно було набуто ним у власність у зв'язку із викупом майнових сертифікатів у фізичних осіб - членів КСП, на той час як земельні ділянки колгоспного двору, що належали КСП на праві колективної власності та не підлягали паюванню, і на яких розташоване придбане позивачем нерухоме майно, **залишилися у розпорядженні КСП**, правонаступником якого на час звернення до суду є ПОП.

Постанова КГС ВС від 11.12.2018

№ 911/3665/16 (2/2):

- ✓ Отже право власності на нерухоме майно ПСП оформлено на підставі цивільно-правових угод щодо викупу майнових сертифікатів, укладених із фізичними особами, а не шляхом укладення відповідних правочинів із КСП, чи його правонаступником - ПОП.
- ✓ Зазначені обставини **унеможливлюють** застосування положень ст. 120 ЗК України та ст. 377 ЦК України, які визначено позивачем підставою його позовних вимог до ПОП про **визнання права власності на земельні ділянки у зв'язку із придбанням нерухомого майна.**

Постанова КГС ВС від 06.02.2018

№ 922/3804/16 (1/2):



- ✓ Розмір земельної ділянки, необхідної для обслуговування житлового будинку, будівлі або споруди, визначається шляхом проведення за клопотанням сторін **експертизи з врахуванням чинних нормативних документів у галузі будівництва, санітарних норм та правил** тощо.
- ✓ Так, в державі Україна, зокрема, діють:
- ✓ 1. з 17.04.1992 Державні будівельні норми "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень ДБН 360-92**", затверджені наказом Держкоммістобудування від 17.04.1992 за N44 *(втратили чинність згідно з наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 23.04.2018 N 100 "Про затвердження ДБН Б.2.2-12:2018 "Планування і забудова територій")*;

Постанова КГС ВС від 06.02.2018

№ 922/3804/16 (2/2):

- ✓ 2. з 24.07.1996 Державні санітарні правила планування та забудови населених пунктів, затверджені наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19.06.1996 N 173, зареєстровані в Міністерстві юстиції України 24.07.1996 за N 379/1404;
- ✓ 3. з 01.01.2006 Державні будівельні норми "Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005, затверджені наказом Держбуду України від 18.05.2005 N80, надано чинності наказом Держбуду України від 28.09.2005 N 175
(**втратили чинність** згідно з наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 26.03.2019 N 87 Про затвердження **ДБН В.2.2-15:2019** "Житлові будинки. Основні положення")
- ✓ Зазначене повністю спростовує висновок, що норми чинного законодавства не встановлюють порядок визначення або нормативи розміру та меж земельних ділянок, необхідних для обслуговування будинків або споруд.



Верховний
Суд

СТЯГНЕННЯ БЕЗПІДСТАВНО ЗБЕРЕЖЕНИХ КОШТІВ У ВІДПОВІДНОСТІ ДО СТ. 1212 ЦК УКРАЇНИ



Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 28.02.2020 № 913/169/18 (1/4):



- ✓ Згідно з **ч.ч. 1, 2 ст. 1212 ЦК** України особа, яка набула майно або зберегла його у себе за рахунок іншої особи (потерпілого) без достатньої правової підстави (безпідставно набуте майно), зобов'язана повернути потерпілому це майно.
- ✓ Особа зобов'язана повернути майно і тоді, коли підстава, на якій воно було набуте, згодом відпала. Положення **глави 83 ЦК** України застосовуються незалежно від того, чи безпідставне набуття або збереження майна було результатом поведінки набувача майна, потерпілого, інших осіб чи наслідком події.
- ✓ **Кондикційні зобов'язання** виникають за наявності **одночасно таких умов:**
 - набуття чи збереження майна однією особою (набувачем) за рахунок іншої (потерпілого);
 - набуття чи збереження майна відбулося **за відсутності правової підстави або підстава**, на якій майно набувалося, **згодом відпала**.
- ✓ У разі виникнення спору стосовно набуття майна або його збереження без достатніх правових підстав **договірний характер спірних правовідносин унеможлиблює застосування до них судом положень глави 83 ЦК України.**

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 28.02.2020 № 913/169/18 (2/4):

- ✓ За змістом положень **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 у деліктних зобов'язаннях.
- ✓ Натомість для кондикційних зобов'язань **вина не має значення**, оскільки важливим є факт неправомірного набуття (збереження) майна однією особою за рахунок іншої.
- ✓ Таким чином, обов'язок набувача повернути потерпілому безпідставно набуте (збережене) майно чи відшкодувати його вартість **не є заходом відповідальності**, оскільки набувач зобов'язується повернути тільки майно, яке безпідставно набув (зберігав), або вартість цього майна.

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 28.02.2020 № 913/169/18 (3/4):

- ✓ Відповідно до **ч. 1 ст. 206 ЗК** України **використання землі** в Україні **є платним**. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка.
- ✓ При цьому 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 заплатити за користування нею**, зобов'язаний повернути ці кошти власнику земельної ділянки на підставі **ч. 1 ст. 1212 ЦК** України (*наведену правову позицію викладено у п.і 94 постанови Великої Палати Верховного Суду від 23.05.2018 у справі № 629/4628/16-ц*).

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 28.02.2020 № 913/169/18 (4/4):

- ✓ У спорах про стягнення грошових коштів за користування земельною ділянкою до моменту оформлення особою права користування такою земельною ділянкою **власник має право на отримання безпідставно збережених грошових коштів у порядку ст. 1212 ЦК України.**
- ✓ Перевіrivши **розрахунок розміру безпідставно збережених коштів**, дослідивши **витяги із технічної документації про нормативну грошову оцінку**, надані Головним управлінням Держгеокадастру області, та інші наявні у справі докази в їх сукупності, а також зважаючи на **ненадання відповідачем контррозрахунку**, суд дійшов правильного висновку про наявність підстав для задоволення позову в повному обсязі.

Постанова КГС ВС від 14.02.2019

№ 922/1019/18 (1/4):



- ✓ Згідно з **абз. 3 ч. 1 ст. 13 ЗУ "Про оцінку земель"** нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі визначення розміру орендної плати за земельні ділянки, зокрема, комунальної власності.
- ✓ Крім того, згідно з **абз. 1 п. 289.1 Податкового кодексу** України для визначення розміру орендної плати використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок.
- ✓ Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як **витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки (ч. 2 ст. 20 ЗУ "Про оцінку земель")**.
- ✓ **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 в будь-якому разі не може бути меншим, ніж встановлено положеннями **п. 288.5.1 ст. 288 ПК** України (*аналогічна правова позиція викладена у постанові Верховного Суду у складі палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності КГС ВС від 10.09.2018 по справі №920/739/17*).

Постанова КГС ВС від 14.02.2019

№ 922/1019/18 (2/4):

- ✓ Згідно з ч.ч. 1-4 ст. 79-1 ЗК України формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав.
- ✓ Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.
- ✓ Формування земельних ділянок здійснюється:
 - у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
 - шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;
 - шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
 - за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).

Постанова КГС ВС від 14.02.2019 № 922/1019/18 (3/4):

- ✓ Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі.
- ✓ Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.
- ✓ Формування земельних ділянок (крім випадків, визначених у частинах шостій - сьомій цієї статті) здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок.
- Відповідно до **ч. 2 ст. 20 та ч. 3 ст. 23 ЗУ "Про оцінку земель"** дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.

Постанова КГС ВС від 14.02.2019 № 922/1019/18 (4/4):

- ✓ Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки **видається центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.**
- ✓ Враховуючи положення **ст. 79-1 ЗК** України та **ст.ст 20, 23 ЗУ "Про оцінку земель"**, колегія суддів вважає, що судами попередніх інстанцій помилково залишено поза увагою те, що в матеріалах справи відсутні та позивачем **не надано витяги із технічної документації** про нормативну грошову оцінку двох окремих земельних ділянок відповідно, в зв'язку з чим **не виключається помилковість здійсненого Міськradoю розрахунку розміру безпідставно збережених відповідачем коштів у вигляді орендної плати.**



Верховний
Суд

**ЗМІНА РОЗМІРУ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ
(У ВІДСОТКАХ ДО НОРМАТИВНОЇ
ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ), ОФОРМЛЕНА
ДОДАТКАМИ ДО РІШЕНЬ
МІСЬКРАДИ ПРО
БЮДЖЕТ МІСТА**



Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 16.04.2018 № 910/7905/17 (1/6):



- ✓ Відповідно до **ч. 2 ст. 632 ЦК** зміна ціни після укладення договору допускається лише у випадках і на умовах, встановлених договором або законом.
- ✓ **Статтею 30 ЗУ "Про оренду землі"** визначено, що **зміна умов договору оренди** землі здійснюється за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.
- ✓ Виходячи зі змісту **ст.ст. 632, 651 ЦК та ст. 30 ЗУ "Про оренду землі"** слід дійти висновку про те, що за загальним правилом **зміна умов договору**, в тому числі в частині розміру орендної плати, здійснюється **за взаємною згодою сторін**. За відсутності такої згоди такий договір може бути змінений **за рішенням суду** лише у випадках, встановлених умовами договору або в силу закону.

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 16.04.2018 № 910/7905/17 (2/6):

- ✓ Відповідно до **ч. 1 ст. 652 ЦК** у разі **істотної зміни обставин**, якими сторони керувалися при укладенні договору, договір може бути змінений або розірваний за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або не впливає із суті зобов'язання.
- ✓ **Зміна обставин є істотною, якщо** вони змінилися настільки, що якби сторони могли це передбачити, вони **не уклали б** договір або уклали б його на інших умовах.
- ✓ Згідно з **п. 288.5 ст. 288 ПК** **розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди**, але річна сума платежу:
 - **не може бути меншою розміру земельного податку**, встановленого для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території;
 - **не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.**

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 16.04.2018 № 910/7905/17 (3/6):

- ✓ **Рішеннями Київської міської ради** від 28.01.2015 №60/925 "Про бюджет міста Києва на 2015 рік", від 22.12.2015 №61/61 "Про бюджет міста Києва на 2016 рік" та від 12.12.2016 №554/1558 "Про бюджет міста Києва на 2017 рік" **щорічно встановлювалися розміри орендної плати** за земельні ділянки комунальної власності територіальної громади міста Києва (у відсотках від нормативної грошової оцінки) згідно з додатком 10 до цих рішень.
- ✓ З огляду на те, що за змістом **п. 288.5 ст. 288 ПК та ст. 21 ЗУ "Про оренду землі"** **орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності є регульованою ціною**, то згідно з умовами договору оренди підставою для перегляду розміру орендної плати, встановленої умовами цього договору, має бути саме **законодавча зміна граничного (мінімального чи максимального) розміру цієї плати або зміна розміру земельного податку, а не щорічне визначення рішенням Київської міської ради, яким затверджується бюджет міста** Києва на відповідний рік, **розміру орендної плати за землю** шляхом можливого запровадження нових орендних ставок в залежності від видів економічної діяльності землекористувача.

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 16.04.2018 № 910/7905/17 (4/6):

- ✓ Враховуючи той факт, що ані в рішенні Київської міської ради від 12.12.2016 №554/1558 "Про бюджет міста Києва на 2017 рік", ані в рішенні від 21.12.2017 №1043/4050 "Про бюджет міста Києва на 2018 рік" та в додатках 10 до цих рішень **не зазначається про встановлення мінімального або максимального розміру орендної плати** за земельні ділянки комунальної власності м. Києва, дійшла висновку про те, що Київською **міською радою в рамках її повноважень визначаються середньозважені (регульовані) орендні ставки**, які знаходяться в 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 – **ст. 288 ПК.**
- ✓ Разом з тим, проаналізувавши рішення Київської міської ради від 12.12.2016 №554/1558 "Про бюджет міста Києва на 2017 рік", у зв'язку з неодноковим тлумаченням змісту якого та умов договору оренди земельної ділянки між сторонами власне і виник даний спір, судова палата вважає, що **це рішення може бути самостійною підставою для внесення змін до договору оренди, якщо сторони цього договору визначили безпосередньо в самому договорі таку підставу** для внесення змін до нього, що відповідає принципу свободи договору, встановленому **ст.ст. 3, 6, 627 ЦК.**

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 16.04.2018 № 910/7905/17 (5/6):

- ✓ З прийняттям Київською міською радою рішення від 12.12.2016 №554/1558 "Про бюджет міста Києва на 2017 рік" фактично змінився розмір мінімальної орендної плати для даного виду землекористування з 10% до 3,6%, а згідно з умовами договору оренди нові орендні ставки за земельні ділянки комунальної власності м. Києва є обов'язковими для виконання орендарем, оскільки, за змістом **ст. 288 ПК** граничні (мінімальний та максимальний) розміри орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності встановлюються і змінюються виключно на законодавчому рівні, а не рішеннями органів місцевого самоврядування.
- ✓ Виходячи з системного аналізу змісту **ст.ст. 632, 651 ЦК, ст. 288 ПК та ст.ст. 21, 30 ЗУ "Про оренду землі"**, доводи Київської міської ради про те, що саме прийняття нею окремого рішення про внесення змін до договору оренди землі є обов'язковою передумовою для зміни розміру орендної плати, яка є регульованою ціною, є безпідставними, оскільки зі змісту договору оренди вбачається, що внесення відповідної зміни до договору залежить від попередньої законодавчої зміни розмірів земельного податку або мінімального розміру орендної плати, чого в даному випадку не сталося ані на час звернення орендаря з позовом, ані на час прийняття оскаржуваних судових рішень.

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 16.04.2018 № 910/7905/17 (6/6):

- ✓ У контексті спірних земельних правовідносин, пов'язаних зі зміною розміру орендної плати за земельну ділянку комунальної власності міста Києва, норми **ст.ст. 632, 651 ЦК** України, **ст. 288 ПК** України та **ст. 30 ЗУ "Про оренду землі"** повинні розумітися і застосовуватися таким чином: **"Зміна розміру орендної плати** (у відсотках від нормативно-грошової оцінки), **оформлена додатками до рішень Київської міської ради 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 Київської міської ради **можуть бути підставою** для внесення змін до договору оренди землі, **якщо сторони договору оренди визначили безпосередньо в самому договорі таку підставу для перегляду** розміру орендної плати, що узгоджується з принципом свободи договору, встановленим статтями 3, 6, 627 Цивільного кодексу України".



Верховний
Суд

АВТОМАТИЧНА ІНДЕКСАЦІЯ НОРМАТИВНО-ГРОШЦОВОЇ ОЦІНКИ ЗЕМЛІ



Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 16.03.2020 № 922/1658/19 (1/5):



- ✓ Зміна нормативної грошової оцінки внаслідок індексації є підставою для перегляду встановленого розміру орендної плати шляхом внесення відповідних змін до договорів оренди землі його учасниками. Зазначене не тягне автоматичної зміни умов договорів щодо розміру орендної плати. *Аналогічну правову позицію Верховного Суду викладено у постановах від 30.03.2018 у справі № 916/3236/16, від 01.10.2018 у справі № 916/3233/16, від 19.12.2019 у справі № 922/1137/19.*
- ✓ При цьому судова палата вважає за необхідне конкретизувати зазначені висновки Верховного Суду та акцентувати, що **індексація нормативної грошової оцінки не є тотожною індексації орендної плати** з огляду на таке.

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 16.03.2020 № 922/1658/19 (2/5):

- ✓ Відповідно до положень **п. 289.2 ст. 289 ПК** України центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення за станом на 1 січня поточного року.
- ✓ Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується **кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель.**

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 16.03.2020 № 922/1658/19 (3/5):

- ✓ Хоча природа як індексації нормативної грошової оцінки, так і індексації орендної плати базується на індексі споживчих цін, обрахованих Державною службою статистики України, проте механізм їх застосування є різними як за правовим змістом так і за суб'єктами застосування.
- ✓ Зокрема, індексація нормативної грошової оцінки здійснюється центральною органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, із застосуванням певної методики (**ст. 289 ПК України**).
- ✓ Більше того, різні числові показники індексації нормативної грошової оцінки та індексу споживчих цін за 2016, 2017, 2018 роки підтверджують відмінність цих двох показників.

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 16.03.2020 № 922/1658/19 (4/5):

- ✓ Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди (**абз. 3 ст. 21 ЗУ "Про оренду землі"**).
- ✓ Отже, за загальним правилом **індексувати необхідно лише орендну плату**, якщо інше не передбачено у договорі оренди.
- ✓ **Індексація нормативної грошової оцінки** має використовуватися, як правило, **для визначення розміру земельного податку за відсутності договору оренди** земельної ділянки.
- ✓ **Якщо обов'язкова індексація нормативної грошової оцінки не визначена у договорі, то** обчислення орендної плати відбувається відповідно до наведеної норми Закону (**індексується лише орендна плата**).

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 16.03.2020 № 922/1658/19 (5/5):

- ✓ Нормами **ст. 21 ЗУ "Про оренду землі"** визначено, що **розмір орендної плати** визначається **у договорі**, а її **обчислення** (для сплати) здійснюється з **урахуванням індексів інфляції**, якщо інше не передбачено договором.
- ✓ Законодавчо **не передбачено автоматичної зміни розміру** орендної плати за договором оренди землі **з урахуванням щорічної індексації нормативної грошової оцінки**. Хоча природа як індексації нормативної грошової оцінки, так і індексації орендної плати базується на індексі споживчих цін, обрахованих Державною службою статистики України, однак **індексація нормативної грошової оцінки не є тотожною індексації орендної плати**.
- ✓ Водночас, з урахуванням положень **ст. 21 ЗУ "Про оренду землі"** та принципу свободи договору, **сторони договору оренди землі можуть передбачити саме автоматичну щорічну індексацію нормативної грошової оцінки** для визначення розміру орендної плати за договором оренди землі. Проте у такому разі, зважаючи на природу індексації, одночасна подвійна індексація орендної плати та індексація нормативної грошової оцінки не повинна застосовуватися.



Верховний
Суд

ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



Стаття 33 ЗУ «Про оренду землі»: «Поновлення договору оренди землі» (1/2)

- По закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який **належно виконував обов'язки за умовами договору**, має **переважне право** перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі).
- Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, **зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору** оренди землі у строк, встановлений цим договором, але **не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору** оренди землі. У разі смерті орендодавця до спливу строку дії договору оренди землі орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це спадкоємця земельної ділянки протягом місяця з дня, коли йому стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку.
- До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар **додає проект додаткової угоди**.
- При поновленні договору оренди землі його **умови можуть бути змінені за згодою сторін**. У разі **недосягнення домовленості** щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі **припиняється**.
- Орендодавець **у місячний термін** розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, за відсутності заперечень, приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

Стаття 33 ЗУ «Про оренду землі»: «Поновлення договору оренди землі» (2/2)

- У разі якщо орендар **продовжує користуватися** земельною ділянкою **після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця** після закінчення строку договору **листа-повідомлення орендодавця про заперечення** у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим **на той самий строк і на тих самих умовах**, які були передбачені договором. У цьому випадку укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди землі здійснюється із:
 - власником земельної ділянки (щодо земель приватної власності);
 - уповноваженим керівником органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування без прийняття рішення органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної або комунальної власності).
- Керівник органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який уповноважений підписувати додаткову угоду до договору оренди землі щодо земельної ділянки державної або комунальної власності, визначається рішенням цього органу.
- **Додаткова угода** до договору оренди землі про його поновлення **має бути укладена** сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку.
- У разі смерті орендодавця перебіг строків, визначених частинами другою, п'ятою, шостою, восьмою цієї статті, зупиняється до моменту повідомлення орендаря про перехід права власності на земельну ділянку.
- З дня, коли орендарю стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку до спадкоємця або територіальної громади, перебіг зазначених строків продовжується з урахуванням строку, що минув до їх зупинення.
- Відмова, а також наявне зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі може бути оскаржено в суді.
- **У разі зміни межі або цільового призначення** земельної ділянки поновлення договору оренди землі здійснюється **у порядку одержання** земельної ділянки на праві оренди.

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 10.09.2018 № 920/739/17 (1/12):



- ✓ **Статтею 33 ЗУ "Про оренду землі"** регламентовано поновлення договору оренди землі на новий строк як у випадку реалізації **переважного права** орендаря перед іншими особами (ч.ч. 1- 5 цієї норми), так і у випадку, коли орендар **продовжує користуватися** земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди (ч. 6 цієї норми).

- ✓ Аналіз наведених норм матеріального права дає підстави для висновку, що для застосування положень **ч. 1 ст. 33 ЗУ "Про оренду землі"** та визнання за орендарем **переважного права** на поновлення договору оренди необхідно встановити такі юридичні факти:
 - орендар належним чином виконує свої обов'язки за договором;
 - орендар до спливу строку договору повідомив орендодавця у встановлені строки про свій намір скористатися переважним правом укладення договору на новий строк;
 - до листа-повідомлення орендар додав проект додаткової угоди;
 - орендодавець протягом місяця не повідомив орендаря про наявність заперечень і своє рішення.

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 10.09.2018 № 920/739/17 (2/12):

- ✓ **Орендодавець у місячний термін розглядає** надісланий орендарем лист-повідомлення із проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, за відсутності заперечень, приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі.
- ✓ **За наявності заперечень** орендодавця щодо поновлення договору оренди землі **орендарю направляється лист-повідомлення** про прийняте орендодавцем рішення (ч. 5 ст. 33 ЗУ "Про оренду землі").

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 10.09.2018 № 920/739/17 (3/12):

- ✓ Частиною 6 ст. 33 зазначеного Закону врегульовано пролонгацію договору **на той самий строк і на тих самих умовах**, що були передбачені договором, за наявності такого фактичного складу: користування орендарем земельною ділянкою після закінчення строку оренди і відсутність протягом одного місяця заперечення орендодавця проти такого користування (що можна кваліфікувати як "**мовчазну згоду**" орендодавця на пролонгацію договору).
- ✓ При цьому необхідно звернути увагу, що **повідомлення орендарем орендодавця про намір скористатися правом на поновлення** договору оренди землі з підстав, передбачених частиною 6 статті 33 Закону України "Про оренду землі", **не вимагається**. Суть поновлення договору оренди згідно з цією частиною статті саме і полягає у тому, що **орендар продовжує користуватися** земельною ділянкою після закінчення строку оренди, а **орендодавець, відповідно, не заперечує** у поновленні договору, зокрема у зв'язку з належним виконанням договору оренди землі.
- ✓ Відсутність такого заперечення може мати прояв у "**мовчазній згоді**".

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 10.09.2018 № 920/739/17 (4/12):

- ✓ У контексті поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених **ч. 6 ст. 33 ЗУ "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 **ст. 33 ЗУ "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 6** 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**.
- ✓ **Орендодавець**, у свою чергу, в будь-який час до укладення додаткової угоди стосовно поновлення договору на той самий строк і на тих самих умовах може звернутися **із вимогою про звільнення земельної ділянки**.
- ✓ Тобто **договір оренди землі вважатиметься поновленим лише у разі укладення додаткової угоди**, про що безпосередньо зазначено у ч. 8 ст. 33 ЗУ "Про оренду землі". При цьому відмову або зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі може бути оскаржено у суді.

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 10.09.2018 № 920/739/17 (5/12):

- ✓ Отже, підстави для поновлення договору оренди земельної ділянки, передбачені у ч.ч. 1- 5 і ч. 6 с. 33 ЗУ "Про оренду землі", **не пов'язані одна з іншою.**
- ✓ Законодавцем **у ч. 5 ст. 33** ЗУ "Про оренду землі" визначено алгоритм дій, який **зобов'язує орендодавця** після отримання листа-повідомлення орендаря:
 - 1) розглянути лист-повідомлення на відповідність вимогам закону;
 - 2) узгодити з орендарем (за необхідності) істотні умови договору;
 - 3) за відсутності заперечень **прийняти рішення про поновлення договору оренди землі** (щодо земель державної та комунальної власності);
 - 4) укласти з орендарем **додаткову угоду** про поновлення договору оренди землі.
- ✓ **За наявності заперечень** орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендареві **направляється лист-повідомлення** про прийняте орендодавцем рішення.

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 10.09.2018 № 920/739/17 (6/12):

- ✓ Зазначені положення слід розуміти таким чином:
 - а) орендодавець у разі невідповідності змісту листа-повідомлення та умов проекту додаткової угоди вимогам закону повинен протягом місяця із дати його отримання повідомити орендареві про такі невідповідності, що, у свою чергу, може бути підставою для заперечення у задоволенні заяви орендаря;
 - б) може запропонувати свою редакцію істотних умов договору оренди землі.
- ✓ При цьому необхідно мати на увазі, що заперечення орендодавця щодо невідповідності листа-повідомлення із проектом додаткової угоди вимогам закону мають бути обґрунтованими і містити конкретні посилання на порушення закону, зазначені у листі-повідомленні або проекті додаткової угоди, або містити конкретні істотні умови договору, щодо яких орендодавець пропонує зміни.
- ✓ Якщо орендар та орендодавець у процесі погодження фактично дійшли згоди щодо нових істотних умов договору оренди землі, але не уклали додаткової угоди, то способом захисту прав орендаря буде саме його звернення до суду із позовом про укладення додаткової угоди на нових узгоджених істотних умовах, а не автоматична пролонгація на попередніх умовах.

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 10.09.2018 № 920/739/17 (7/12):

- ✓ У разі встановлення обставин **дотримання орендарем процедури і строків звернення до орендодавця із повідомленням** про намір поновити договір оренди землі та **невиконання орендодавцем** установленого **ч. 5 ст. 33 ЗУ "Про оренду землі"** обов'язку у місячний термін розглянути надісланий орендарем лист-повідомлення поведінку орендодавця не можна визнати добросовісною.
- ✓ Відповідно до **ст. 3 Цивільного кодексу** України **принципи справедливості, добросовісності та розумності** є однією із фундаментальних засад цивільного права, спрямованою, у тому числі, на утвердження у правовій системі України принципу верховенства права.
- ✓ При цьому **добросовісність означає прагнення особи сумлінно використовувати цивільні права та забезпечити виконання цивільних обов'язків**, що зокрема підтверджується змістом **ч. 3 ст. 509 цього Кодексу**.
- ✓ Отже, законодавець, навівши у тексті Цивільного кодексу України зазначений принцип, установив у такий спосіб певну межу поведінки учасників цивільних правовідносин, тому кожен із них зобов'язаний сумлінно здійснювати свої цивільні права та виконувати цивільні обов'язки, **у тому числі передбачати можливість завдання своїми діями (бездіяльністю) шкоди правам та інтересам інших осіб**. Цей принцип не є суто формальним, оскільки його недотримання призводить до порушення прав та інтересів учасників цивільного обороту. Саме тому у конкретних правовідносинах, зокрема щодо поновлення договору оренди землі на підставі статті 33 Закону України "Про оренду землі", **добросовісність орендодавця по суті становить гарантію дотримання прав менш захищеної сторони, якою у спірних правовідносинах є орендар**.

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 10.09.2018 № 920/739/17 (8/12):

- ✓ ЗУ "Про оренду землі" не передбачає надання орендарем в обов'язковому порядку інших додаткових документів до листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі, крім проекту додаткової угоди.
- ✓ За змістом п. 289.1 ст. 289 Податкового кодексу України і ч. 1 ст. 13 ЗУ "Про оцінку земель" для визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності обов'язково проводиться та використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок, яка являє собою капіталізований рентний дохід (дохід, який можна отримати із землі як фактора виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки), визначений за встановленими і затвердженими нормативами (ст. 1 ЗУ "Про оцінку земель").
- ✓ Тобто 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.
- ✓ Відповідно до ч. 1 ст. 15 ЗУ "Про оцінку земель" підставою для проведення оцінки земель (бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок) є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 10.09.2018 № 920/739/17 (9/12):

- ✓ **Нормативна грошова оцінка** земельних ділянок проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій та форм власності. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться: розташованих у межах населених пунктів незалежно від їх цільового призначення - не рідше ніж один раз на 5-7 років; розташованих за межами населених пунктів земельних ділянок сільськогосподарського призначення - не рідше ніж один раз на 5-7 років, а несільськогосподарського призначення - не рідше ніж один раз на 7-10 років
(ст. 18 ЗУ "Про оцінку земель").
- ✓ **Частинами 1, 2 ст. 20 цього Закону** передбачено, що за результатами бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається технічна документація, а за результатами проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок складається звіт.
- ✓ Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як **витяг з технічної документації** з нормативної грошової оцінки земель.

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 10.09.2018 № 920/739/17 (10/12):

- ✓ Відповідно до **ч.ч. 1, 3 ст. 23 ЗУ "Про оцінку земель"** технічна документація з бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок у межах населених пунктів затверджується відповідною сільською, селищною, міською радою.
- ✓ Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки **видається центральним органом виконавчої влади**, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.
- ✓ Згідно з **ч. 4 ст. 23 ЗУ "Про оцінку земель"** рішення рад, зазначених у цій статті, **щодо технічної документації з нормативної грошової оцінки** земельних ділянок **набирають чинності у строки**, встановлені відповідно до **п. 271.2 ст. 271 ПК** України, якою, в свою чергу, передбачено, що рішення рад щодо нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, офіційно оприлюднюється відповідним органом місцевого самоврядування до 15 липня року, що передує бюджетному періоду, в якому планується застосування нормативної грошової оцінки земель або змін (плановий період). В іншому разі норми відповідних рішень застосовуються **не раніше початку бюджетного періоду, що настає за плановим періодом**.

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 10.09.2018 № 920/739/17 (11/12):

- ✓ Згідно з п.п. 34, 35 ч. 1 ст. 26 ЗУ "Про місцеве самоврядування в Україні" до **виключної компетенції** сільської, селищної, міської ради належить вирішення на пленарних засіданнях питань регулювання земельних відносин; затвердження ставок земельного податку відповідно до Податкового кодексу України.
- ✓ **Пунктом 288.1 ст. 288 ПК України** (у редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин) встановлено, що **підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди** такої земельної ділянки, а згідно з **п. 288.4, п.п. 288.5.1, 288.5.2 п. 288.5** наведеної норми **розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою розміру земельного податку**, встановленого для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території та не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 10.09.2018 № 920/739/17 (12/12):

- ✓ Отже, оскільки **нормативна грошова оцінка** земель - основа для визначення розміру орендної плати, її зміна є підставою для перегляду розміру орендної плати в процесі узгодження з орендарем усіх істотних умов договору, **а не підставою для відмови у поновленні договору оренди** саме через ненадання витягу із технічної документації з нормативної грошової оцінки землі, натомість у листі-повідомленні відповідач неправомірно послався на **необхідність надання додаткових документів**, не зазначаючи конкретних підстав для відмови у поновленні договору оренди земельної ділянки.
- ✓ Таким чином саме **відповідачем була порушена процедура реалізації позивачем переважного права** на поновлення договору відповідно до вимог ст. 33 ЗУ "Про оренду землі".

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 16.09.2019 № 908/2314/18 (1/4):



- ✓ Для продовження договірних відносин **необхідно волевиявлення на це сторін договору**, досягнення ними згоди щодо продовження договору із застосуванням переважного права орендаря на продовження договору оренди, **у тому числі на змінених умовах (ч.ч. 1-5 ст. 33 ЗУ "Про оренду землі")** або **мовчазна згода сторін договору** стосовно поновлення договору на тих самих умовах на той самий строк (**ч. 6 ст. 33 ЗУ "Про оренду землі"**).
- ✓ У розумінні наведених положень законодавства основними **відмінностями** у застосуванні положень ч.ч. 1 - 5 та ч. 6 ст. 33 ЗУ "Про оренду землі" є **умови додаткової угоди (відмінні від попередніх, або ті самі чи тотожні (ч.ч. 1 - 5 ст. 33 цього Закону) та наявність погодження обох сторін щодо істотних умов договору, або ті самі (ч. 6 ст. 33 цього Закону)) та строк, в який орендодавець повинен повідомити орендаря про відсутність наміру продовжувати або поновлювати договір оренди (у місячний строк після повідомлення орендаря про намір продовжувати договір оренди земельної ділянки (ч.ч. 1 - 5 ст. 33 цього Закону) чи у місячний строк після закінчення строку дії договору (ч. 6 ст. 33 цього Закону))**.

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 16.09.2019 № 908/2314/18 (2/4):

- ✓ Задовольняючи позовні вимоги у частині визнання укладеною додаткової угоди про поновлення строку дії спірного договору, суди не врахували, що відповідно до **ч.ч. 1 - 5 ст. 33 ЗУ "Про оренду землі"** умови договору оренди землі можуть бути змінені лише за згодою сторін, а **у разі недосягнення такої домовленості щодо істотних умов переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється**; недосягнення сторонами домовленостей щодо істотних умов договору при їх зміні виключає поновлення договору оренди землі з підстав переважного права (**ч. 4 ст. 33 ЗУ "Про оренду землі"**).
- ✓ З пропозицією про поновлення спірного договору оренди землі та з проектом додаткової угоди про поновлення терміну дії такого договору **позивач звернувся до закінчення строку дії договору**, як це передбачено його умовами. При цьому **надавши проєкт додаткової угоди**, позивач фактично запропонував інші (нові) істотні умови договору оренди землі, зокрема розмір орендної плати, строк дії договору.
- ✓ Суди зазначили, що **відповідач фактично ухилився від укладення додаткової угоди про продовження дії договору** на нових узгоджених сторонами умовах, тому позивач у цьому випадку має право на поновлення спірного договору оренди землі на цих нових фактично погоджених сторонами умовах.
- ✓ Проте такий висновок у частині визнання укладеною додаткової угоди про поновлення строку дії спірного договору у порядку положень **ч.ч. 1-5 ст. 33 ЗУ "Про оренду землі"** не можна визнати законними та обґрунтованими.

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 16.09.2019 № 908/2314/18 (3/4):

- ✓ Законодавець у **ч. 5 ст. 33 ЗУ "Про оренду землі"** визначив **алгоритм дій**, який зобов'язує орендодавця після отримання листа-повідомлення орендаря: розглянути лист-повідомлення на відповідність вимогам закону; узгодити з орендарем (за необхідності) істотні умови договору; за відсутності заперечень прийняти рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності); укласти з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендареві направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.
- ✓ При цьому необхідно мати на увазі, що **заперечення орендодавця стосовно невідповідності листа-повідомлення орендаря із проектом додаткової угоди вимогам закону не можуть бути відхилені без наведення відповідних причин**, а мають бути обґрунтованими і містити конкретні посилання на порушення закону, зазначені у листі-повідомленні або проекті додаткової угоди, або містити конкретні істотні умови договору, щодо яких орендодавець пропонує зміни.
- ✓ Відмова, а також наявне **зволікання** в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі може бути оскаржено в суді (**ч. 11 ст. 33 ЗУ "Про оренду землі"**).

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 16.09.2019 № 908/2314/18 (4/4):

- ✓ Задовольняючи позов в частині визнання незаконною відмови ГУ Держгеокадастру у поновленні договору оренди, господарські суди установили, що така **відмова у наведеному випадку порушує права позивача; цей лист за змістом має відсилочний характер, у ньому не зазначено жодного порушення орендарем положень чинного законодавства або умов договору**, тобто конкретних підстав для відмови у поновленні договору оренди земельної ділянки, як це передбачено положеннями наведеної норми, відповідач обмежився лише посиланням на раніше надісланий лист від, тому таку **відмову відповідача суди обґрунтовано визнали протиправною**.
- ✓ В той же час, **саме лише визнання відмови протиправною не може бути підставою для поновлення договору оренди землі за ч.ч. 1 - 5 ст. 33 ЗУ "Про оренду землі"**, оскільки для поновлення договору оренди за цими частинами необхідне погодження обох сторін щодо істотних умов договору.

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 18.03.2019 № 908/1165/17 (1/9):



- ✓ Прав та обов'язків орендодавця відповідно до порядку поновлення договору оренди землі, визначеного **ч. 6 ст. 33 Закону**, то **орендодавець має право заперечити** стосовно поновлення згідно із цією частиною і таке заперечення має бути заявлено **саме протягом одного місяця після закінчення дії договору оренди** землі, що безпосередньо впливає зі змісту **ч. 6** зазначеної статті Закону.
- ✓ 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 (**ч. 6 ст. 33 Закону**).

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 18.03.2019 № 908/1165/17 (2/9):

- ✓ **Орендодавець**, у свою чергу, в будь-який час до укладення додаткової угоди стосовно поновлення договору на той самий строк і на тих самих умовах може звернутися **із вимогою про звільнення земельної ділянки**.
- ✓ Тобто **договір оренди землі вважатиметься поновленим лише у разі укладення додаткової угоди**, про що безпосередньо зазначено у **ч. 8 ст. 33 Закону**. При цьому відмову або зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі може бути оскаржено у суді.
- ✓ Захист, відновлення порушеного або оспорюваного права чи охоронюваного законом інтересу відбувається, в тому числі, шляхом звернення з позовом до суду (**ч. 1 ст. 16 ЦК України**).
- ✓ **Під захистом права розуміється** державно-примусова діяльність, спрямована на відновлення порушеного права суб'єкта правовідносин та забезпечення виконання юридичного обов'язку зобов'язаною стороною, внаслідок чого **реально відбудеться припинення порушення (чи оспорювання) прав цього суб'єкта**, він компенсує витрати, що виникли у зв'язку з порушенням його прав, або в інший спосіб нівелює негативні наслідки порушення його прав.
- ✓ При цьому **застосування конкретного способу захисту** цивільного права залежить як від змісту суб'єктивного права, за захистом якого звернулася особа, так і від характеру його порушення.

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 18.03.2019 № 908/1165/17 (3/9):

- ✓ **Абзацом 2 ч. 2 ст. 16 ЦК** України визначено, що Суд може захистити цивільне право або інтерес іншим **способом, що встановлений договором або законом чи судом** у визначених законом випадках.
- ✓ Згідно з **ч. 4 ст. 22 ГПК** України (*в редакції, чинній на час звернення із позовом у цій справі - до 15.12.2017*) позивач вправі до прийняття рішення по справі **збільшити розмір позовних вимог** за умови дотримання встановленого порядку досудового врегулювання спору у випадках, передбачених статтею 5 цього Кодексу, в цій частині, відмовитись від позову або зменшити розмір позовних вимог. До початку розгляду господарським судом справи по суті позивач має право змінити предмет або підставу позову шляхом подання письмової заяви.
- ✓ **Частиною 2 ст. 46 ГПК** України (*в чинній редакції*) передбачено, що крім прав та обов'язків, визначених у статті 42 цього Кодексу: 1) позивач вправі відмовитися від позову (всіх або частини позовних вимог), відповідач має право визнати позов (всі або частину позовних вимог) - на будь-якій стадії судового процесу; 2) **позивач вправі збільшити або зменшити розмір позовних вимог - до закінчення підготовчого засідання або до початку першого судового засідання**, якщо справа розглядається в порядку спрощеного позовного провадження; 3) відповідач має право подати зустрічний позов у строки, встановлені цим Кодексом.

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 18.03.2019 № 908/1165/17 (4/9):

- Згідно з **ч. 3 ст. 46 ГПК** України до закінчення підготовчого засідання позивач має право **змінити предмет або підстави позову** шляхом подання письмової заяви. У справі, що розглядається за правилами спрощеного позовного провадження, зміна предмета або підстав позову допускається не пізніше ніж за п'ять днів до початку першого судового засідання у справі.
- Отже визначені наведеними нормами ГПК України (*як в редакції, чинній на час звернення із позовом та ухвалення оскаржуваних рішень у цій справі - до 15.12.2017, так і в чинній редакції*) права, що належать тільки позивачу, певним чином визначають диспозитивність господарського процесу.
- **Принцип диспозитивності** у господарському процесі означає, що процесуальні правовідносини виникають, змінюються і припиняються **за ініціативи безпосередніх учасників** спірних матеріальних правовідносин, які мають можливість за допомогою господарського суду розпоряджатися процесуальними правами і спірним матеріальним правом.

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 18.03.2019 № 908/1165/17 (5/9):

- ✓ Згідно зі **ст. 14 ГПК** України (в чинній редакції) ("Диспозитивність господарського судочинства") суд розглядає справи **не інакше як за зверненням особи**, поданим відповідно до цього Кодексу, в межах заявлених нею вимог і на підставі доказів, поданих учасниками справи або витребуваних судом у передбачених цим Кодексом випадках. Збирання доказів у господарських справах не є обов'язком суду, крім випадків, встановлених цим Кодексом.
- ✓ Учасник справи розпоряджається своїми правами щодо предмета спору на власний розсуд. Таке право мають також особи, в інтересах яких заявлено вимоги, за винятком тих осіб, які не мають процесуальної дієздатності.
- ✓ **Під предметом позову** розуміється певна матеріально-правова вимога позивача до відповідача, стосовно якої позивач просить прийняти судове рішення.
- ✓ **Підставу позову** становлять обставини, якими позивач обґрунтовує свої вимоги щодо захисту права та охоронюваного законом інтересу.
- ✓ Відтак **зміна предмета позову означає зміну вимоги, з якою позивач звернувся до відповідача, а зміна підстав позову** - це **зміна обставин, на яких ґрунтується вимога позивача.**

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 18.03.2019 № 908/1165/17 (6/9):

- ✓ Отже, попри обов'язок суду вирішити наявний між сторонами спір з метою ефективного захисту порушених, невизнаних або оспорюваних прав і законних інтересів відповідних осіб, **предмет та підстави позову** визначаються та **можуть** в установленому порядку **змінюватися тільки позивачем**, тоді як суд позбавлений права на відповідну процесуальну ініціативу.
- ✓ У цій справі Суди встановили, що предметом спору, а відповідно і об'єктом захисту за позовними вимогами, стало **право орендаря (Позивача) на поновлення Договору - договору оренди** земельної ділянки - в порядку, передбаченому **ч. 6 ст. 33 ЗУ** "Про оренду землі".

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 18.03.2019 № 908/1165/17 (7/9):

- ✓ Суд дійшов висновку, що Позивач, хоча і послався, як на підставу позову на порядок поновлення договору оренди землі, передбачений **ч. 6 ст. 33 Закону**, однак **послідовно наполягав на своєму праві на поновлення Договору саме на 49 років**, а відповідно і на порушенні Відповідачем-1 такого права, на чому засновані підстави позову та чому відповідає предмет позову про визнання укладеною Додаткової угоди до Договору про його поновлення на 49 років.
- ✓ Водночас відповідно до **ст. 19 Конституції України** правовий порядок в Україні ґрунтується на засадах, відповідно до яких **ніхто не може бути примушений робити те, що не передбачено законодавством**. Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.
- ✓ Цей конституційний припис у справі, що розглядається, не дозволяє Суду дійти висновку, що Відповідач-1, відмовляючи чи зволікаючи з укладенням додаткової угоди про продовження або поновлення на 49 років Договору, **який первинно було укладено строком на 10 років**, порушив цим права Позивача, оскільки **Відповідач-1 не мав обов'язку прийняти ці нові умови щодо строку**.

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 18.03.2019 № 908/1165/17 (8/9):

- ✓ Дійшовши цього висновку, Суд зазначає про **відсутність підстав вважати, що у Позивача виникло право на позов** у зв'язку із стверджуваними Позивачем порушеннями з боку Відповідача-1 **ч. 6 ст. 33 Закону**.
- ✓ **Часткове задоволення позову у цій справі означало б, що існують підстави для висновку, що принаймні у певній частині відбулось порушення Відповідачем-1** прав Позивача на поновлення Договору. Разом з тим, конструкція норми **ч. 6 ст. 33 Закону** створює підстави для правомірних очікувань сторони договору оренди землі на його поновлення на той самий строк і на тих самих умовах. При цьому, хоча умова про строк також є умовою договору, у цій нормі вона виокремлена.
- ✓ Очевидно, що за існування фактичного складу, передбаченого у **ч. 6 ст. 33 Закону** сторона договору оренди землі **має право на поновлення цього договору на той самий строк і на тих самих умовах**. Сторона договору за звичайних обставин є обізнаною про його умови, тому реалізація зазначеного права не утруднене їх з'ясуванням.
- ✓ Водночас, якщо сторона договору вимагає поновлення договору оренди на інший строк або на **інших умовах**, це за приписами **ч. 6 ст. 33 Закону не створює для іншої сторони договору обов'язку прийняти ці умови** та укласти відповідну додаткову угоду або запропонувати у відповідь інші умови. Відповідно відмову задовольнити цю вимогу або зволікання з її розглядом не можна вважати порушенням прав сторони договору, передбачених **ч. 6 ст. 33 Закону**.

Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

КГС ВС від 18.03.2019 № 908/1165/17 (9/9):

- ✓ Враховуючи викладене вище, **суд** першої інстанції, ухвалюючи оскаржуване судове рішення у цій справі, всупереч вимогам **ст. 84 ГПК України (в редакції, чинній до 15.12.2017) вийшов за межі позовних вимог**, а суд апеляційної інстанції не виправив цієї помилки.
- ✓ Отже, висновки суду про дотримання Позивачем процедури поновлення Договору, визначеної **ч. 6 ст. 33 Закону**, про існування підстав для поновлення Договору та визнання укладеною Додаткової угоди відповідно до **ч. 6 ст. 33 Закону** зроблені з **неправильним застосуванням** судами норм **ст. 33 Закону** та порушенням норм ГПК України - **щодо меж розгляду позовних вимог** відповідно до **ст. 84 ГПК України (в редакції, чинній на час ухвалення оскаржуваних судових рішень, до 15.12.2017)**, а тому підлягають скасуванню з **прийняттям нового рішення про відмову в задоволенні позовних вимог**.

Постанова Великої палати ВС від 26.05.2020 № 908/299/18 (1/1):

- Велика Палата Верховного Суду неодноразово звертала увагу на те, що застосування конкретного способу захисту цивільного права залежить як від змісту права чи інтересу, за захистом якого звернулася особа, так і від характеру його порушення, невизнання або оспорення. Такі право чи інтерес мають бути захищені судом у спосіб, який є ефективним, тобто таким, що відповідає змісту відповідного права чи інтересу, характеру його порушення, невизнання або оспорення та спричиненим цими діями наслідкам. Подібні висновки сформульовані, зокрема, у постановях Великої Палати Верховного Суду від 05 червня 2018 року у справі № 338/180/17 (провадження № 14-144цс18), від 11 вересня 2018 року у справі № 905/1926/16 (провадження № 12-187гс18), від 30 січня 2019 року у справі № 569/17272/15-ц (провадження № 14-338цс18), від 04 червня 2019 року у справі № 916/3156/17 (провадження № 12-304гс18).
- Як уже вказувалось, частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі» визначено, що у разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. З цього випливає обов'язок орендодавця передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на новий строк. Відповідно до частини восьмої статті 33 названого Закону таке передання здійснюється шляхом укладення сторонами додаткової угоди до договору оренди землі. Зазначена додаткова угода відповідно до пункту 1 частини першої статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» є підставою для державної реєстрації права оренди на новий строк у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.
- З наведеного вбачається, що якщо орендодавець відмовляється чи ухиляється від укладення додаткової угоди до договору оренди землі, обов'язковість укладення якої передбачена частиною восьмою статті 33 Закону України «Про оренду землі», то належним способом захисту порушеного права є визнання укладеною додаткової угоди із викладенням її змісту.



Верховний
Суд

Дякую за увагу!