



Верховний
Суд

Правові позиції Верховного Суду у земельних спорах

Єгор Краснов

суддя Касаційного господарського Суду у складі Верховного Суду,
член Ради суддів України, кандидат юридичних наук, доцент

Юрисдикційність земельних спорів

Постанова ВП ВС від 17.10.2018 у справі № 380/624/16-ц

за позовом фізичної особи

до ГУ Держгеокадастру

про визнання незаконним розпорядження та скасування наказу про надання дозволу на розробку проекту землеустрою

- Рішення про надання дозволу на розробку проекту землеустрою є стадією процесу отримання права власності чи користування на земельну ділянку. Отримання такого дозволу не гарантує особі чи невизначеному колу осіб набуття такого права, оскільки сам по собі дозвіл не являється правовстановлюючим актом;
- правовідносини, пов'язані з прийняттям та реалізацією такого рішення не підпадають під визначення приватноправових, оскільки не породжують істих майнових прав та зобов'язань осіб.

Постанова ВП ВС від 15.05.2018 у справі № 809/739/17

за позовом фізичної особи

до ГУ Держгеокадастру

про визнання неправомірним наказу

- Спір стосується приватноправових відносин, адже існує речове право на земельну ділянку, і вирішення питання правомірності набуття особою такого права, як і питання щодо порушення прав позивача внаслідок неправомірного використання земельної ділянки, має здійснюватися в порядку цивільного чи господарського судочинства залежно від суб'єктного складу сторін спору.

Постанова ВП ВС від 16.01.2019 у справі № 483/1863/17

за позовом прокурора в інтересах держави

до ГУ Держгеокадастру та фізичної особи (засновник ФГ),

про визнання незаконними та скасування наказів, визнання недійсним договору оренди та повернення земельної ділянки

- За змістом статей 1, 5, 7, 8 і 12 Закону України «Про фермерське господарство» після укладення договору оренди земельної ділянки для ведення фермерського господарства та проведення державної реєстрації такого господарства обов'язки орендаря цієї земельної ділянки виконує фермерське господарство, а не громадянин, якому вона надавалась. Отже, з моменту, коли фізична особа створила фермерське господарство, у правовідносинах користування земельною ділянкою відбулася фактична заміна орендаря, й обов'язки землекористувача земельної ділянки перейшли до фермерського господарства з дня його державної реєстрації. Звідси спір стосується земельної ділянки, наданої в оренду фермерському господарству, а не фізичній особі.
- Оскільки фермерські господарства є юридичними особами, на їхні земельні спори щодо користування земельними ділянками, наданими із земель державної або комунальної власності, поширюється юрисдикція господарських судів.

Постанова ВП ВС від 21.01.2018 у справі № 272/1652/14-ц

за позовом прокурора в інтересах держави

до ГУ Держземагентства, РДА

третя особа - Фермерське господарство

про визнання недійсними та скасування розпорядження, наказів, визнання недійсними договорів оренди землі, скасування рішення про державну реєстрацію права оренди земельних ділянок та їх повернення

- якщо на момент відкриття провадження у справі щодо спору між органом державної влади чи місцевого самоврядування та, зокрема фізичною особою, якій із земель державної або комунальної власності надана земельна ділянка для ведення фермерського господарства, таке господарство вже було зареєстрованим, то справа має розглядатися за правилами господарського судочинства.
- Якщо ж на час відкриття провадження у справі щодо такого спору про користування земельними ділянками, наданими із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, фермерське господарство не зареєстровано, то стороною таких спорів є громадянин, якому надавалась земельна ділянка, а спір підлягає розгляду в порядку цивільного судочинства.

Постанова ВП ВС від 15.01.2020 у справі № 587/2326/16-ц

за позовом товариства

до фізичної особи, державного реєстратора та фермерського господарства

про визнання недійсним договору та скасування рішення про державну реєстрацію прав

- Спір за позовом товариства (орендаря за первинним договором оренди) до фізичної особи (орендодавця), державного реєстратора та фермерського господарства (орендаря за наступним договором оренди тієї ж ділянки) про визнання недійсним договору оренди та скасування рішення про держреєстрацію права оренди є приватноправовим і розглядається за правилами цивільного судочинства.

Постанова ВП ВС від 01.04.2020 у справі № 320/5724/17

за позовом фізичної особи

до ГУ Держгеокадастру

про визнання договору оренди земельної ділянки поновленим і визнання права користування земельною ділянкою

- Після укладення договору оренди земельної ділянки для ведення фермерського господарства та проведення державної реєстрації такого господарства користувачем орендованої земельної ділянки є саме фермерське господарство, а тому й правовідносини щодо права користування такою земельною ділянкою є господарськими.
- Реалізація права на поновлення договору оренди в порядку статті 33 Закону України «Про оренду землі» входить до змісту правовідносин щодо права користування земельною ділянкою, наданою для ведення фермерського господарства.
- Позовні вимоги про поновлення договору оренди земельної ділянки, наданої фізичній особі для ведення фермерського господарства, яке зареєстроване та користується цією земельною ділянкою, мають розглядатися судом за правилами господарського судочинства.

Постанова ВП ВС від 21.01.2020 у справі № 908/2606/18

за позовом фермерського господарства

до фізичної особи

про визнання недійсним договору емфітевзису

- Спiр про визнання недiйсним договору про право користування земельною дiлянкою для сiльськогосподарських потреб (емфiтевзису) не можна вважати таким, що виник з корпоративних вiдносин, оскільки вiн не пов'язаний iз дiяльнiстю фермерського господарства та членством у ньому, а стосується дiй позивачки з розпорядження належною їй на правi власностi земельною дiлянкою, зокрема з укладення оскарженого договору.
- За вiдсутностi у сторiн в цiй справi корпоративних вiдносин з приводу права користування майном вiдповідачки суд першої iнстанцiї обгрунтовано встановив, що вона не є суб'єктом господарювання, а спiр не є таким, що виник з вiдносин, в яких фiзична особа, яка не є пiдприємцем, може бути стороною господарського процесу.

Постанова ВП ВС від 11.02.2020 у справі № 922/614/19

за позовом прокурора

до ГУ Держгеокадастру

про визнання незаконними та скасування наказів, визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок та їх повернення

- за правилами цивільного судочинства необхідно розглядати справи у спорах, у яких без проведення земельних торгів особі виділена друга та кожна наступна земельна ділянка для ведення фермерського господарства, яке вже було створене на земельній ділянці державної/комунальної власності.

ПРОТЕ

- колегія суддів КГС ВС у справі № 922/1830/19 вважає за необхідне відступити від зазначених висновків, оскільки, на думку колегії суддів, такі спори повинні розглядатися в порядку господарського судочинства. Справу перебуває на розгляді Великої Палати Верховного Суду.

Ухвала КГС ВС від 03.12.2020 у справі № 922/1830/19

ПЕРЕХІД ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Постанова КГС ВС від 28.02.2020 у справі № 913/169/18

- В силу імперативних вимог статті 125 ЗК України від однієї особи до іншої особи за правилами статті 120 цього Кодексу та частини 3 статті 7 Закону України «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 25.02.2020 у справі № 922/510/19

- З моменту набуття права власності на нерухоме майно особа, яка стала новим власником такого майна, одночасно набуває право 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 розміщено.
- Договір оренди 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 договір оренди не підлягає розірванню.

Постанова ВП ВС від 22.06.2021 у справі № 200/606/18

- Чинне земельне та цивільне законодавство імперативно передбачає перехід права на земельну ділянку в разі набуття права власності на об'єкт нерухомості, що відображає принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди, який хоча безпосередньо і не закріплений у загальному вигляді в законі, тим не менш знаходить свій вияв у правилах статті 120 ЗК України, статті 377 ЦК України, інших положеннях законодавства.
- Якщо право власності на об'єкт нерухомості та на земельну ділянку, на якій цей об'єкт розташований, належать одній особі, то відчуження, у тому числі в процедурі виконавчого провадження, об'єкта нерухомості окремо від земельної ділянки або земельної ділянки окремо від об'єкта нерухомості суперечить закону.

Постанова КГС ВС від 09.02.2022 у справі № 914/3250/20

- Після відчуження об'єкта нерухомості, розташованого на орендованій земельній ділянці, договір оренди землі у відповідній частині припиняється щодо відчужувача, однак діє на тих самих умовах стосовно нового власника нерухомості, який з моменту набуття такого права набуває також право оренди земельної ділянки, на якій це майно розміщене, а отже, й відповідні права та обов'язки. Аналогічний правовий висновок викладений у постанові Верховного Суду від 29.08.2018 у справі № 920/675/17, від 26.11.2019 у справі № 917/92/19, від 18.02.2020 у справі № 907/132/19.
- Таким чином, після проведення державної реєстрації права власності на об'єкт нерухомості та переходу до нового власника відповідно до статей 120 ЗК України та 377 ЦК України прав і обов'язків орендаря земельної ділянки за договором оренди землі, новий власник звертається до державного реєстратора для проведення державної реєстрації відповідного права оренди на підставі поданого ним чинного договору оренди землі.
- При цьому укладення з орендодавцем та подання державному реєстратору додаткової угоди до договору оренди землі про заміну сторони договору чинним законодавством України не передбачено, тому не є обов'язковим.

УКЛАДЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Постанова ВП ВС від 15.01.2020 у справі № 322/1178/17

- Для визначення початку перебігу та закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки має значення не момент його підписання, а момент вчинення реєстраційних дій, тобто внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, який містить відомості про речові правана нерухоме майно, їх обтяження, суб'єктів речових прав, технічні характеристики об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд тощо), кадастровий план земельної ділянки, а також відомості про правочини, вчинені щодо таких об'єктів нерухомого майна, з якими закон пов'язує набрання чинності договору, а саме можливість реалізації сторонами своїх суб'єктивних прав та обов'язків.

Постанова ВП ВС від 01.04.2020 у справі № 610/1030/18-ц

- Якщо під час дії першого договору оренди земельної ділянки був укладений другий з іншим орендарем і право останнього зареєстроване, то суд може захистити право первинного орендаря тоді, коли на підставі відповідного судового рішення цей орендар зможе зареєструвати його право оренди у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.
- Проте таку можливість первинний орендар матиме тільки тоді, коли на момент набрання судовим рішенням про задоволення відповідного позову законної сили цей орендар матиме чинне право оренди, зокрема, якщо не спливе строк оренди чи буде поновленим первинний договір оренди.

ЗМІНА УМОВ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Постанова ВП ВС від 16.02.2021 у справі № 921/530/18

- Зміна договору оренди землі допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку. При цьому якщо договір змінений судом, то зобов'язання змінюється з моменту набрання відповідним рішенням суду законної сили.
- Якщо права та обов'язки сторін змінюються внаслідок внесення змін до договору судовим рішенням, то відповідне зобов'язання змінюється з моменту набрання таким рішенням законної сили.

Постанова КГС ВС від 16.04.2018 у справі № 910/7905/17

- Зміна розміру орендної плати (у відсотках від нормативно-грошової оцінки), оформлена додатками до рішень міської ради про бюджет міста 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, такі рішення 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

ПРИПИНЕННЯ ТА РОЗІРВАННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

Постанова ВП ВС від 27.11.2018 у справі № 912/1385/17

- Систематична (два та більше випадки) несплата орендної плати, передбаченої договором, є підставою для розірвання договору оренди, а разове порушення умов договору оренди в цій частині не вважається систематичним і не може бути підставою для його розірвання.
- При вирішенні судом питання щодо розірвання договору оренди землі за обставин систематичного невнесення орендної плати застосуванню також підлягають положення частини другої статті 651 ЦК України.
- Позовні вимоги органу місцевого самоврядування про розірвання договору оренди земельної ділянки з підстав систематичного невнесення орендної плати не можуть доказуватися винятково порушеннями податкового законодавства та є необґрунтованими, якщо позивач отримав плату за оренду земельної ділянки, а отже відсутнє істотне порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору

Постанова ВП ВС від 08.09.2020 у справі № 920/418/19

- Право особи на звернення до суду для внесення змін у договір (чи його розірвання) у передбаченому законом випадку відповідає визначеним статтею 16 ЦК України способам захисту і не може ставитися в залежність від поінформованості про позицію іншої сторони чи волевиявлення іншої сторони щодо внесення змін або розірвання такого договору.
- Право сторони договору звернутися до суду з вимогою про розірвання договору за наявності відповідних умов, передбачених договором чи законом, не є тотожним праву на таке розірвання, а свідчить про наявність спору про розірвання договору, який підлягає вирішенню судом з урахуванням усіх істотних обставин.

Постанова КЦС ВС від 03.03.2021 у справі № 198/631/19

- Чинним законодавством передбачається можливість розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку у разі, якщо це передбачено умовами такого договору.
- Сторони у договорі мають чітко визначити можливість розірвання договору в односторонньому порядку та механізм (процедуру) такого розірвання (шляхом підписання відповідної угоди, тощо).
- Таке визначення має бути чітким та недвозначним, закріплювати всі умови співпраці.

ПОНОВЛЕННЯ
ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ
ДІЛЯНКИ

Постанова ВП ВС від 26.05.2020 у справі № 908/299/18

- Відповідно до частини шостої 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.
- Згідно із частиною восьмою 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.

Постанова ВП ВС від 22.09.2020 у справі № 159/5756/18

- Виникненню в орендодавця обов'язку прийняти рішення про поновлення договору оренди землі або про наявність заперечень щодо такого поновлення договору з надсиланням відповідного листа-повідомлення має передувати звернення орендаря з повідомленням про намір продовжити орендні правовідносини, до якого має бути додано проект додаткової угоди.
- Факт порушення орендодавцем місячного терміну для направлення орендареві листа-повідомлення про прийняте ним рішення у відповідь на вчасно надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди дає орендареві підстави розраховувати на можливість поновлення договору оренди землі в силу закону, а саме частини шостої статті 33 Закону України «Про оренду землі».
- І саме у такому випадку відсутність листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі можна кваліфікувати як «мовчазну згоду» орендодавця на поновлення договору та той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.
- З огляду на вказане ВП ВС **ВІДСТУПИЛА** від висновку Верховного Суду у складі судової палати з розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду, викладеного у постанові від 10 вересня 2018 року у справі № 920/739/17, а саме стосовно тверджень про необов'язковість повідомлення орендарем орендодавця про намір скористатися правом на поновлення договору оренди землі з надсиланням проекту додаткової угоди для виникнення підстави поновлення договору, передбаченої частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі».

Постанова ВП ВС від 31.08.2021 у справі № 903/1030/19

- Велика Палата Верховного Суду підтримала власний правовий висновок щодо застосування частини шостої статті 33 Закону України «Про оренду землі» (в редакції, чинній до внесення змін Законом України від 5 грудня 2019 року № 340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству»), визначивши, що передбачені в частинах першій – п'ятій і шостій статті 33 Закону підстави для поновлення договору оренди землі пов'язані між собою, а тому для поновлення договору оренди землі в порядку, передбаченому частиною шостою цієї статті, є необхідним надіслання орендарем повідомлення орендодавцю про намір скористатися правом на поновлення договору оренди землі разом з проектом додаткової угоди.
- Таке поновлення не є «автоматичною» пролонгацією орендних відносин й обов'язково оформлюється шляхом підписання сторонами додаткової угоди, а в разі якщо орендодавець цього не робить – у судовому порядку за вимогою про визнання укладеною додаткової угоди та з фіксацією її повного тексту в резолютивній частині рішення суду.
- У разі наявності в особи права власності саме на об'єкт нерухомості відсутність підстав для поновлення договору оренди землі за частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі» не може бути перешкодою для реалізації такою особою права користування земельною ділянкою, необхідною для обслуговування її об'єкта, а також для оформлення відповідних договірних відносин щодо цієї ділянки.

**АВТОМАТИЧНА ІНДЕКСАЦІЯ
НОРМАТИВНО-ГРОШОВОЇ ОЦІНКИ
ЗЕМЛІ**

Постанова КГС ВС від 16.03.2020 у справі № 922/1658/19

- Розмір орендної плати визначається в 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 й 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 статті 21 Закону України «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 в такому разі, зважаючи на природу індексації, одночасна подвійна індексація орендної плати та індексація нормативної грошової оцінки не повинні застосовуватися

**СТЯГНЕННЯ БЕЗПІДСТАВНО
ЗБЕРЕЖЕНИХ КОШТІВ**

Постанова КГС ВС від 28.02.2020 у справі № 913/169/18

- 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 постановках Великої Палати Верховного Суду від 23.05.2018 у справі № 629/4628/16-ц, від 20.11.2018 у справі № 922/3412/17).

Постанова ВП ВС від 09.11.2021 у справі № 905/1680/20

- Для цілей сплати орендної плати чи повернення безпідставно збережених грошових коштів фактичним землекористувачем без оформлення орендного договору належними доказами на обґрунтування нормативної грошової оцінки земельної ділянки можуть бути:
 - технічна документація на спірну земельну ділянку, виготовлена компетентним органом для оформлення договору оренди;
 - довідка з Державного земельного кадастру;
 - витяг із Державного земельного кадастру,
 - а також висновок судової експертизи про встановлення нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки, наданий відповідно до статей 98–103 ГПК України, які містять інформацію щодо предмета спору.
- Велика Палата Верховного Суду **ВІДСТУПИЛА** від висновку Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у справі № 922/2843/19, що при стягненні безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати нарахування мають здійснюватися виключно на підставі витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.



Верховний
Суд

Дякую за увагу!