



Верховний
Суд

ПРАВО ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ: ПРАКТИКА ВЕРХОВНОГО СУДУ

Іван Міщенко,
суддя Касаційного господарського суду
у складі Верховного Суду



Вступні тези:

- Право постійного землекористування – атавізм радянської школи права, який виник в умовах соціалістичного права (тобто, відсутності інституту права власності);
- Право постійного землекористування до цього часу належно не врегульовано на законодавчому рівні;
- Відсутнє єдине концептуальне розуміння правової природи права постійного землекористування в умовах ліберальної моделі економіки;
- Судова практика вимушена вирішувати більшість спорів, пов'язаних із постійним користуванням, застосовуючи метод судової правотворчості;
- Наразі, судова практика сформувала ряд ключових правових позицій щодо права постійного землекористування (спадкування, застосування статті 120 ЗК, перехід права від громадянина до ФГ, правонаступництво щодо права постійного користування і тд), які, втім, потребують подальшого розвитку та уточнення





Актуальні питання судової практики, пов'язані з правом постійного користування земельною ділянкою:

- Спори щодо припинення права постійного користування особам, які згідно до чинної редакції ст. 92 ЗК України не мають права отримати земельні ділянки на праві постійного користування;
- Перехід права постійного користування до фермерських господарств після його створення на підставі акта на постійне користування виданого фізичній особі;
- Спадкування права постійного землекористування;
- Перехід права постійного користування при реорганізації, зміні організаційно-правової форми, правонаступництві юридичних осіб;
- Спори щодо стягнення безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати з осіб, які мають право постійного користування.





Верховний
Суд

Правова позиція Конституційного Суду

Обов'язок переоформлення права користування земельною ділянкою, передбачений пунктом 6 Перехідних положень ЗК, визнано неконституційним на підставі Рішення Конституційного Суду України від 22.09.2005 № 5-рп/2005 (у справі № 1-17/2005) за конституційним поданням щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень статті 92, пункту 6 розділу Х "Перехідні положення" ЗК (справа про постійне користування земельними ділянками).

Отже, право користування земельною ділянкою, набуте у встановленому порядку до 01.01.2002 (набрання чинності ЗК, прийнятого 25.10.2001), не втрачається внаслідок його не переоформлення підприємством, яке за положеннями чинного ЗК не може набувати права постійного землекористування, а зберігається за ним до приведення прав і обов'язків щодо такої земельної ділянки у відповідність до вимог чинного законодавства, у тому числі за правонаступником такого землекористувача (правова позиція викладена у постанові Верховного Суду України від 26.09.2011 у справі № 6-14цс11).



Постанова КГС від 22.05.2019 у справі № 914/1104/18
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/82130562>





Правова позиція Верховного Суду

Право користування земельною ділянкою, набуте у встановленому порядку, не втрачається

Право користування земельною ділянкою, набуте у встановленому порядку, не втрачається внаслідок його не переоформлення підприємством, яке за змістом чинного Земельного кодексу України не може набувати права постійного землекористування, а зберігається за ним до приведення прав і обов'язків щодо такої земельної ділянки у відповідність до вимог чинного законодавства, у тому числі за правонаступником такого землекористувача



Постанова КГС від 27.01.2021 у справі № 906/706/19
<http://reyestr.court.gov.ua/Review/85443565>



Постанова КГС від 12.02.2020 у справі № 914/748/19
<http://reyestr.court.gov.ua/Review/84573559>





Верховний
Суд

При перетворенні юридичної особи до неї переходить право постійного користування

У відповідності до статті 104 Цивільного кодексу України юридична особа припиняється в результаті реорганізації (злиття, приєднання, поділу, перетворення) або ліквідації. У разі реорганізації юридичних осіб майно, права та обов'язки переходять до правонаступників (ч.1).

Статтю 108 Цивільного кодексу України встановлено, що перетворенням юридичної особи є зміна її організаційно-правової форми. У разі перетворення до нової юридичної особи переходять усе майно, усі права та обов'язки попередньої юридичної особи.

При вказаному перетворенні код ЄДРПОУ 02475894 у позивача не змінився. Тобто спочатку код ЄДРПОУ 02475894 належав Комунальному підприємству Редакція районної газети "Шполянські вісті", потім вказаний код був присвоєний Товариству з обмеженою відповідальністю "Редакція газети "Шполянські вісті".

За передавальним актом, затвердженим протоколом зборів трудового колективу Редакції районної газети "Шполянські вісті", як зазначалось вище, до позивача перейшло, зокрема, право землекористування за Державним актом (серія ЯЯ №347782).



Постанова КГС від 15.01.2020 у справі № 925/361/19
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/86998957>





Особливості правонаступництва сільськогосподарських підприємств

Велика Палата Верховного Суду погоджується, що відповідно до статуту КСП розпорядження земельними ділянками, що перебувають у колективній власності, здійснюється за рішенням загальних зборів, які згідно статуту є вищим органом управління підприємством. Статутом КСП не передбачено такого органу самоуправління підприємства, як збори уповноважених. Прийняття від імені юридичної особи рішення органом, який не передбачений статутом цієї юридичної особи, не створює правових наслідків, на які таке рішення спрямоване. Відповідно й акти приймання-передачі залишкових матеріальних цінностей (земельних ресурсів), складені на підставі такого рішення, не спричиняють і не підтверджують перехід права власності до ФГ.

Велика Палата Верховного Суду також відхиляє довід про те, що ФГ є правонаступником КСП, оскільки це підтверджується підпунктом 1.1 пункту 1 статуту ФГ. Статут юридичної особи є одностороннім актом цієї юридичної особи, який не є підставою правонаступництва щодо іншої юридичної особи, якщо таке правонаступництво не виникло відповідно до закону.



Постанова ВП ВС від 01.09.2020 у справі № 907/29/19
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/91555342>



Позивач наголошував, що відповідно до даних ЄДР ФГ є юридичною особою з ідентифікаційним кодом, за яким раніше було зареєстровано КСП, що, в свою чергу, також указує на обставини правонаступництва.

Отже, відповідно до наведених норм ідентифікаційний код юридичної особи має бути унікальним, а присвоєння новоствореній юридичній особі ідентифікаційного коду іншої юридичної особи, яка не є правопередником новоствореної юридичної особи, не допускається. Водночас помилкове присвоєння новоствореній юридичній особі ідентифікаційного коду іншої юридичної особи, яка не є правопередником цієї новоствореної юридичної особи, свідчить про порушення законодавства, але така помилка не є підставою правонаступництва.

Велика Палата Верховного Суду вважає за необхідне зазначити, що навіть у випадку прийняття рішення про реорганізацію КСП шляхом перетворення в іншу юридичну особу колишні члени КСП автоматично повинні були б стати учасниками цієї юридичної особи, позаяк перетворенням юридичної особи є саме зміна її організаційно-правової форми, а не складу її учасників.



Постанова ВП ВС від 01.09.2020 у справі № 907/29/19
<https://reyestr.court.gov.ua/Review/91555342>





*Рада не може припинити право постійного користування
 правонаступника в інший спосіб чим визначено статтями 141, 142 ЗК
України.*

Рішення міської ради про припинення права постійного користування земельною ділянкою, якою, не переоформивши, користується товариство як правонаступник комунального підприємства, перетвореного відповідно до Закону України «Про реформування державних і комунальних друкованих засобів масової інформації», порушує приписи статті 19 Конституції України, статей 141, 142 ЗК України.



Постанова КГС ВС від 15.01.2020 у справі № 925/361/19
<http://reyestr.court.gov.ua/Review/86998957>





Право постійного користування припиняється лише при добровільній відмові або у випадках визначених статтею 143 ЗК України

Для задоволення позову про припинення права постійного користування земельною ділянкою та визнання недійсним і скасування державного акта на право постійного користування землею мають бути наявні докази добровільної відмови відповідача від права постійного користування земельною ділянкою, посвідченого відповідним державним актом, або підстави, визначені статтею 143 ЗК України, для примусового припинення права користування землею.



Постанова КГС ВС від 20.02.2020 у справі № 909/108/19
<http://reyestr.court.gov.ua/Review/88149692>





Позовна вимога про визнання відсутнім права постійного користування не є ефективним способом захисту прав позивача

Задоволення позовної вимоги про визнання відсутнім права постійного користування земельною ділянкою не призведе до відновлення порушеного права чи захисту інтересів держави та забезпечення виконання юридичного обов'язку зобов'язаною стороною. У такому випадку не відбудеться нівелювання негативних наслідків і у позивача не відновиться користування чи розпорядження конкретним матеріальним благом – земельною ділянкою. Заявлений позов до фермерського господарства фактично містить у собі вимогу про встановлення судом факту, що має юридичне значення (визнання відсутнім права користування) та не стосується захисту цивільного права. Тобто задоволення такої вимоги не є ефективним способом захисту прав позивача.



Постанова КГС ВС від 22.06.2020 у справі № 922/2155/18
<http://reyestr.court.gov.ua/Review/90154778>





Існування права постійного користування земельною ділянкою не залежить від наявності чи відсутності державного акта

Відсутність у колективного сільськогосподарського підприємства акта про право постійного користування спірною земельною ділянкою не вважається достатньою підставою для позбавлення його членів права землекористування. Державний акт про право постійного користування земельною ділянкою є документом, який посвідчує наявність такого права. Існування права постійного користування земельною ділянкою у відповідного суб'єкта не залежить від наявності чи відсутності у нього такого державного акта.



Постанова ВП ВС від 13.11.2019 у справі № 823/1984/16
<http://reyestr.court.gov.ua/Review/86401174>





Стягнення безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати з осіб які мають право постійного користування

Користування земельною ділянкою на підставі правовстановлюючих документів унаслідок набуття товариством як правонаступником права постійного користування земельною ділянкою унеможлиблює стягнення коштів як безпідставно збережених за рахунок власника земельної ділянки, які мали бути сплачені за користування земельною ділянкою відповідно до частини першої статті 1212 ЦК України.



Постанова КГС ВС від 02.04.2019 у справі № 921/710/17-г/6
<http://reyestr.court.gov.ua/Review/81136550>





Суб'єкт права постійного користування земельною ділянкою набуває права власності на збудовані на такій земельній ділянці об'єкти нерухомого майна

Отже, виходячи з принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди право власності набуває той, хто має речове право на землю. Оскільки суб'єктом права постійного користування земельною ділянкою є Університет, тобто саме йому надане право будівництва на цій ділянці, то лише Університет і набуває права власності на збудовані на такій земельній ділянці об'єкти.

Університет стверджує, що оскільки ТОВ «ТМО «Ліко-Холдінг» зареєструвало за собою збудоване нерухоме майно, тобто незаконно заволоділо ним, то Університет не має можливості зареєструвати таке право за собою.

Велика Палата Верховного Суду вчергове нагадує, що у разі незаконного заволодіння майном власника іншою особою належним способом захисту є віндикаційний позов (стаття 387 ЦК України). Метою віндикаційного позову є забезпечення введення власника у володіння майном, якого він був незаконно позбавлений.

Постанова ВП ВС від 16.02.2021 у справі № 910/2861/18





З моменту створення селянського (фермерського) господарства (фермерського господарства) до фермерського господарства переходять правомочності володіння і користування та юридичні обов'язки щодо використання земельної ділянки його засновника.

У разі смерті громадянина - засновника селянського (фермерського) господарства (фермерського господарства) право постійного користування земельною ділянкою, наданою для ведення фермерського господарства його засновнику, не припиняється зі смертю цієї особи, а зберігається за фермерським господарством до якого воно перейшло після створення фермерського господарства. Звідси право постійного користування земельною ділянкою саме через перехід його до селянського (фермерського) господарства (фермерського господарства) не входить до складу спадщини. Спадкувати можна права померлого засновника (члена) щодо селянського (фермерського) господарства (фермерського господарства), а не земельну ділянку, яка перебуває в користуванні такого господарства





Право постійного користування земельною ділянкою, яку отримав для ведення селянського (фермерського) господарства його засновник, може бути об'єктом спадкування, якщо зазначена особа до її смерті не змогла створити (zareєструвати) селянське (фермерське) господарство

З моменту державної реєстрації селянського (фермерського) господарства як юридичної особи право постійного користування земельною ділянкою, яку отримав саме для ведення такого господарства його засновник, переходить до цього господарства.

Тому у такій ситуації зазначене право не може бути об'єктом спадкування, а постійним користувачем вказаної ділянки після смерті засновника залишається селянське (фермерське) господарство.

Право постійного користування земельною ділянкою, яку отримав для ведення селянського (фермерського) господарства його засновник, може бути об'єктом спадкування, якщо зазначена особа до її смерті не змогла створити (zareєструвати) селянське (фермерське) господарство. У такому разі право постійного користування зазначеною ділянкою входить до складу спадщини у разі смерті цієї особи та може бути успадкованим лише для мети, для якої це право отримав спадкодавець.





Виключна правова проблема щодо: 1) переходу права на земельну ділянку у зв'язку з набуттям іншими особами права власності на частину будівель військового майна в контексті положень статті 120 ЗК України, статті 377 ЦК України; 2) визначення розміру таких земельних ділянок; 3) процедури автоматичного переходу права користування земельною ділянкою до власника об'єкту нерухомості, розташованої на ній, чи необхідності отримання відмови Кабінету Міністрів України від вказаних земель з метою реалізації такого права; 4) процедури розпорядження земельними ділянками, які мають статус земель оборони, у разі встановлення обставин неправомірного набуття іншими особами такої земельної ділянки; 5) визначення особи, на користь якої повинна витребуватися спірна земельна ділянка.

1) 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.

2) Перехід права на будівлю і споруду є однією із законних підстав виникнення прав на землю в набувача об'єкта нерухомості, то можливість реалізації ним таких прав не може залежати від того, чи додержав попередній землекористувач процедур й порядку припинення землекористування, подавши заяву про відмову від права постійного користування, позаяк юридичними підставами для такого переходу виступають закон, договір, рішення суду, інші обставини, що мають юридичне значення.





Виключна правова проблема щодо: 1) переходу права на земельну ділянку у зв'язку з набуттям іншими особами права власності на частину будівель військового майна в контексті положень статті 120 ЗК України, статті 377 ЦК України; 2) визначення розміру таких земельних ділянок; 3) процедури автоматичного переходу права користування земельною ділянкою до власника об'єкту нерухомості, розташованої на ній, чи необхідності отримання відмови Кабінету Міністрів України від вказаних земель з метою реалізації такого права; 4) процедури розпорядження земельними ділянками, які мають статус земель оборони, у разі встановлення обставин неправомірного набуття іншими особами такої земельної ділянки; 5) визначення особи, на користь якої повинна витребуватися спірна земельна ділянка.

3) Набуття юридичними особами приватного права чи фізичними особами у визначеному законодавством порядку права приватної власності на будівлі, які належали до військового майна, створює правові підстави для переходу права на земельну ділянку до власника об'єкта нерухомості, розташованого на ній, у розмірі відповідно до положень статті 120 ЗК України, статті 377 ЦК України саме в силу правочину з придбання військового майна та автоматичного переходу права користування земельною ділянкою відповідно до принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди. Цим зумовлюється право власника такого об'єкта нерухомості вимагати оформлення у встановленому порядку свого права користування відповідною земельною ділянкою незалежно від отримання відмови уповноваженої особи від вказаних земель.

4) Особа, яка набула право власності на об'єкт нерухомості, розташований у межах земельної ділянки, якою користувався попередній власник нерухомого майна, набуває право вимагати оформлення на своє ім'я документів на користування земельною ділянкою на умовах і в обсязі, які були встановлені для попереднього землекористувача - власника об'єкта нерухомості, або частиною земельної ділянки, яка необхідна для обслуговування об'єкта нерухомості розташованого на ній.





Верховний
Суд

Дякую за увагу!