



Верховний  
Суд

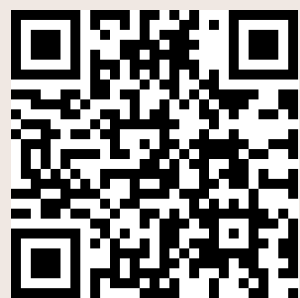
# Практика розгляду господарськими судами спорів, що виникають із земельних відносин

**Юрій Чумак**

суддя-спікер Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду,  
кандидат юридичних наук

м. Київ, 17 лютого 2022 року

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



# Редакція статті 120 ЗК

1. 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.

1. У разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва, розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить від відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта до набувача такого об'єкта без зміни її цільового призначення. У разі якщо відчужувачу (попередньому власнику) такого об'єкта належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, до набувача цього об'єкта переходить право власності на таку частку. При вчиненні правочину, що передбачає перехід права власності на зазначений об'єкт, мають дотримуватися вимоги частини шістнадцятої цієї статті ([в редакції Закону України від 8 вересня 2021 року № 1720-IX](#))

# 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, унеможливорює 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 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.

ЗАСТОСУВАННЯ СТАТЕЙ 120, 134 ЗЕМЕЛЬНОГО  
КОДЕКСУ УКРАЇНИ В КОНТЕКСТІ НАДАННЯ  
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НА КОНКУРЕНТНИХ ЗАСАДАХ

# Постанова КГС ВС від 30.03.2021, № 922/1323/20 (1/1)



- Колегія суддів у порядку "*obiter dictum*" вважає за необхідне зазначити, що положення статей 20, 120, 123, 124, 134 ЗК України необхідно застосовувати таким чином:
- «Виходячи із системного аналізу положень частини 2 статті 124 та абзацу 2 частини 2 статті 134 ЗК України незастосування конкурентної процедури у виді земельних торгів допускається виключно у випадку, коли земельна ділянка державної чи комунальної власності надається фізичним або юридичним особам у користування з метою обслуговування та експлуатації вже існуючих об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), розташованих на такій земельній ділянці та належать на праві власності зазначеним особам для їх подальшого використання відповідно до того цільового та функціонального призначення, яке існувало на момент їх придбання.»

# Постанова КГС ВС від 30.03.2021, № 922/1323/20 (1/2)

*Щодо застосування статті 120 ЗК України у поєднанні з положеннями статті 134 ЗК України*

- Якщо раніше у законному користуванні продавця (попереднього власника) нерухомого майна (будівель, споруд) вже перебувала земельна ділянка певною площею, то до набувача вказаного нерухомого майна переходить право користування земельною ділянкою такої ж площі, як у попереднього землекористувача (частина 2 статті 120 ЗК України) та на тому ж самому юридичному титулі.

# Постанова КГС ВС від 30.03.2021, № 922/1323/20 (1/3)

- Натомість норма частини 2 статті 120 ЗК України не застосовується у разі, якщо на дату набуття нерухомого майна у його продавця було відсутнє будь-яке право на земельну ділянку, на якій таке майно розташоване. При вирішенні спорів щодо площі земельної ділянки, необхідної для обслуговування розміщених на ній будівель та споруд, суд може брати до уваги площу земельної ділянки, яка надавалася попередньому власнику будівлі, але право на яку не перейшло до набувача вказаного нерухомого майна в порядку статті 120 ЗК України. В той же час це не виключає можливості землекористувача та відповідного органу визначати площу земельної ділянки, необхідної для обслуговування розміщених на ній будівель та споруд, шляхом розробки (затвердження, погодження) нового проекту землеустрою чи технічної документації із землеустрою щодо відведення земельної ділянки з відповідним обґрунтуванням необхідності збільшення чи зменшення її площі з урахуванням незмінності цільового та функціонального призначення.

# Постанова КГС ВС від 30.03.2021, № 922/1323/20 (1/4)

- У разі, якщо у відповідному рішенні місцевої ради зазначено посилання на статтю 120 ЗК України, хоча фактично не відбувається автоматичного переходу прав на земельну ділянку до набувача розміщених на ній будівель та споруд, саме по собі таке посилання не може бути підставою для скасування рішення місцевої ради, оскільки в будь-якому випадку у нового власника при переході права власності на будівлю чи споруду завжди виникають права на земельну ділянку, на якій вони розташовані, та на земельну ділянку, яка необхідна для їх обслуговування, а тому незалежно від визначення у тексті відповідного рішення норми, на підставі якої здійснюється передача такої землі у користування, такі дії уповноваженого органу спрямовані на дотримання загальних засад земельних правовідносин і не можуть визнаватися незаконними виключно з підстав неправильно обраної норми або помилкового зазначення певної норми, за наявності в особи права на отримання відповідної земельної ділянки з урахуванням наявності посилань в оспорюваному рішенні на відповідні норми, якими врегульовано спірні правовідносини.

# Постанова КГС ВС від 30.03.2021, № 922/1323/20 (1/5)

*Щодо компетенції органів державної влади та органів місцевого самоврядування у питаннях про визначення розміру земельних ділянок, необхідних для обслуговування об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.*

- Доведення обставин, пов'язаних з обґрунтованістю землевпорядної документації, у тому числі щодо розміру земельної ділянки, покладається на сторони у судовому процесі. Позивач у справах зазначеної категорії повинен довести належними доказами, зокрема, але не виключно експертним висновком, ту обставину, що неналежними доказами є розроблений на замовлення відповідача проект землеустрою чи технічна документація із землеустрою, в яких власне і визначається конкретна площа земельної ділянки, необхідна орендарю для експлуатації та функціонування належної йому будівлі (ведення господарської діяльності).



# Постанова КГС ВС від 30.03.2021, № 922/1323/20 (1/6)

- Таким чином, сам по собі факт перевищення площі відведеної земельної ділянки над площею, займаною об'єктами нерухомості та необхідною для їх обслуговування, не може бути самостійною підставою для визнання такої передачі землі незаконною та задоволення відповідного позову. У зв'язку з цим, оскаржуючи законність передачі земельної ділянки у користування з мотивів неспівмірності площі відведеної земельної ділянки порівняно з площею будівлі, розташованої на цій земельній ділянці, саме позивач повинен належними і допустимими доказами довести розмір земельної ділянки, який є дійсно необхідним для обслуговування та експлуатації розміщеного на землі майна, що відповідає принципу диспозитивності господарського судочинства, закріпленого у статті 14 ГПК України.

# Постанова КГС ВС від 30.03.2021, № 922/1323/20 (1/7)

*Щодо обґрунтованості необхідного розміру земельної ділянки відповідно до державних будівельних норм (далі – ДБН)*

- Водночас у разі, якщо продавець (попередній власник) нерухомого майна (будівель, споруд) належним чином не оформив право користування земельною ділянкою певної площі, суду слід виходити з того, що оскільки чинне земельне законодавство не визначає методики визначення площі, яка для орендаря землі є достатньою з метою обслуговування, функціонування та експлуатації будівлі (ведення господарської діяльності), то самі по собі ДБН не можуть обґрунтовувати необхідний розмір земельної ділянки, призначеної для обслуговування будівлі, позаяк ДБН – це норми з іншим предметом правового регулювання, які містять вимоги саме для будівництва об'єктів нерухомості, а не для обслуговування нерухомого майна.

# Постанова КГС ВС від 30.03.2021, № 922/1323/20 (1/8)

*Щодо цільового призначення земельної ділянки, яка надається для обслуговування об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.*

- Цільове призначення земельної ділянки визначається відповідно до Класифікації видів цільового призначення земель (далі – Класифікатор), затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548, який зареєстровано у Міністерстві юстиції України 01.11.2020 за № 31011/18306. При цьому в багатьох випадках цільове призначення земельних ділянок згідно із Класифікатором містить одночасно посилання як на будівництво, так і на обслуговування будівель, а окремо визначеного виду цільового призначення – лише для обслуговування будівель та споруд Класифікатор не містить. Наприклад: "02.01 – для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)"; "03.15 – для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови"; "06.01 – для будівництва і обслуговування санаторно-оздоровчих закладів"; "07.01 – для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення".

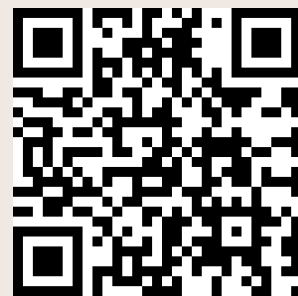
# Постанова КГС ВС від 30.03.2021, № 922/1323/20 (1/9)

- Таким чином, визначення компетентним органом цільового призначення земельної ділянки з включенням у тому числі слів "для будівництва" свідчить про те, що цільове призначення було визначено відповідно до наказу Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548, оскільки саме такі коди використовуються для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення у Державному земельному кадастрі і застосовуються органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями для ведення обліку земель та формування звітності щодо земельних ресурсів.
- Звідси органи державної влади та органи місцевого самоврядування не мають можливості визначити цільове призначення земельної ділянки, яке не відповідає Класифікації видів цільового призначення земель, і надаючи фактично земельну ділянку для обслуговування розміщених на ній будівель та споруд, визначають вид цільового призначення "для будівництва та обслуговування".

# Постанова КГС ВС від 30.03.2021, № 922/1323/20 (1/10)

- Водночас види використання земельної ділянки у межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно у межах вимог, встановлених законом щодо використання земель цієї категорії з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою (частина 5 статті 20 ЗК України).
- Тобто, визначаючи вид використання земельної ділянки, органи державної влади і органи місцевого самоврядування можуть зазначати у таких випадках вид її використання саме для обслуговування будівель та споруд, а не для будівництва, зокрема, шляхом зазначення відповідних обмежень при прийнятті відповідних рішень про надання земельної ділянки у власність або користування та/або укладення відповідних договорів.

# 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.**
- ✓ Перевіривши **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.**



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

- 7.28. З огляду на те, що земельним законодавством та ПК України не обмежується можливість подання доказів щодо нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної (комунальної) власності для цілей сплати орендної плати виключно витягом з Державного земельного кадастру, 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 з 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 в цій справі.*
- 7.29. Відтак убачаються помилковими висновки судів, які застосовують приписи статей 20, 23 Закону України "Про оцінку земель" у спосіб тлумачення витягу про нормативну грошову оцінку певної земельної ділянки - як єдиного належного доказу на підтвердження нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної (комунальної) власності для цілей сплати орендної плати чи повернення безпідставно збережених грошових коштів фактичним землекористувачем без оформлення орендного договору.

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".



# АВТОМАТИЧНА ІНДЕКСАЦІЯ НОРМАТИВНО- ГРОШОВОЇ 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 центральним 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.

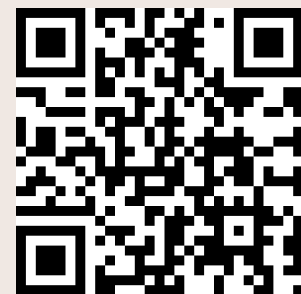
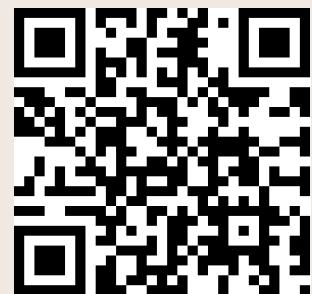
# Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності КГС ВС від 16.03.2020 № 922/1658/19 (4/5):

- ✓ 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.
- ✓ **Індксація 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 (4/5):

- ✓ 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.

# ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ



# Постанова палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності КГС ВС від 10.09.2018 № 920/739/17



- ✓ 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 Великої палати ВС від 26.05.2020 № 908/299/18

- ✓ 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 постановках 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.

# Постанова ВП ВС від 22.09.2020 № 159/5756/18

- ✓ Тобто 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 вважаємо за необхідне відступити 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

- ✓ Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду вважає за необхідне відступити від висновку щодо застосування положень статті 33 Закону України "Про оренду землі" (в редакції, яка була чинною до 15.07.2020) у подібних правовідносинах, викладеного у постановах Великої Палати Верховного Суду від 22.09.2020 у справах № 313/350/16-ц і №159/5756/18.
- ✓ Постановою ВП ВС від 31.08.2021 у справі № 903/1030/19 підтверджені правові позиції викладені у постановах Великої Палати Верховного Суду від 22.09.2020 у справах № 313/350/16-ц і № 159/5756/18. Зокрема, щодо необхідності повідомлення орендарем орендодавця про намір поновлення договору оренди землі за ч.6 статті 33 Закону України «Про оренду землі» шляхом направлення орендодацю повідомлення з проектом додаткової угоди.



—  
Верховний  
Суд

Дякую за увагу!