



Верховний
Суд
Касаційний
господарський
суд

IV Business & Legal Real Estate Forum

Сесія 3. PRACTICALTalk Комерційний обіг нерухомості

Юрій Чумак

Суддя-спікер судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду, кандидат юридичних наук

місто Київ, 21 жовтня 2021 року



Верховний
Суд
Касаційний
господарський
суд

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

ПОСТАНОВА КГС ВС від 30.03.2021, справа № 922/1323/20





Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд

- 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.»





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.





Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд

- 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.





- 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.





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).





- 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.





Верховний
Суд

Касаційний
господарський
суд

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.





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".





- 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".





- 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.





Верховний
Суд
Касаційний
господарський
суд

Дякую за увагу!