



Верховний  
Суд

# ЮРИСДИКЦІЙНІСТЬ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ

Віталій Уркевич

суддя Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду,  
доктор юридичних наук, професор

Круглий стіл «Рівнок землі: судова практика та питання державної реєстрації»  
м. Львів, 19 листопада 2021 року



# Критерії розмежування судової юрисдикції

критерії розмежування судової юрисдикції – передбачені законом умови, за яких певна справа підлягає розгляду за правилами того чи іншого виду судочинства

Критерії юрисдикційності спору:

- суб'єктний склад правовідносин;
- предмет спору
- характер спірних матеріальних правовідносин;
- вказівка в законі на вид судочинства, в якому розглядається визначена категорія справ



# Дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

справа за позовом фізичної особи до ГУ Держгеокадастру про визнання незаконним розпорядження та скасування наказу про надання дозволу на розробку проекту землеустрою

## Позиція Великої Палати ВС:

- 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 особистих майнових прав та зобов'язань осіб.





Верховний  
Суд

# Правомірність набуття права оренди земельної ділянки за рішенням державного органу

справа за позовом фізичної особи до ГУ Держгеокадастру про визнання неправомірним наказу

## Позиція Великої Палати ВС:

- 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 15.05.2018 у справі № 809/739/17





# Учасник спору: громадянин чи фермерське господарство? (1)

справа 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

## Позиція Великої Палати ВС:

- 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 з прокурором, який діє в інтересах держави, щодо користування земельними ділянками, наданими із земель державної або комунальної власності, поширюється юрисдикція господарських судів.**





## Учасник спору: громадянин чи фермерське господарство? (2)

справа за позовом прокурора в інтересах держави до ГУ Держземагентства, РДА про визнання недійсними та скасування розпорядження, наказів, визнання недійсними договорів оренди землі, скасування рішення про державну реєстрацію права оренди земельних ділянок та їх повернення

### Позиція Великої Палати ВС:

- якщо на час відкриття провадження у справі щодо 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**.





# Скасування рішення, запису щодо державної реєстрації права оренди земельної ділянки

справа за позовом фермерського господарства до РДА про скасування рішень та зобов'язання вчинити певні дії

## Позиція Великої Палати ВС:

- спір за позовом фермерського господарства про скасування рішення, запису щодо державної реєстрації права оренди земельної ділянки має розглядатися як спір, що пов'язаний з порушенням цивільних прав позивача на земельну ділянку іншою особою, за якою зареєстровано аналогічне право щодо тієї ж земельної ділянки, та залежно від суб'єктного складу має бути вирішений за правилами цивільного або господарського судочинства.





# Оскарження реєстрації права постійного користування земельною ділянкою

справа за позовом засновника фермерського господарства до державного реєстратора про скасування рішень та запису про державну реєстрацію

## Позиція Великої Палати ВС:

- позовні вимоги щодо неправомірної реєстрації за фермерським господарством належного позивачеві права постійного користування земельною ділянкою заявлено фізичною особою (засновником фермерського господарства) на захист порушеного, на його думку, права користування спірною земельною ділянкою;
- ураховуючи, що це право зареєстровано за селянським (фермерським) господарством, то цей спір стосується приватноправових відносин і не підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства, а має вирішуватися судами за правилами цивільного судочинства.







# «Подвійна» оренда земельної ділянки

справа за позовом товариства до фізичної особи, державного реєстратора та фермерського господарства про визнання недійсним договору та скасування рішення про державну реєстрацію прав

## Позиція Великої Палати ВС:

- 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.





# Оскарження рішення про встановлення річного розміру орендної плати за земельні ділянки

справа за позовом фермерського господарства до ГУ Держгеокадастру про визнання протиправним та скасування наказу

## Позиція Великої Палати ВС:

- реалізуючи відповідні повноваження, державні органи або органи місцевого самоврядування вступають з юридичними та фізичними особами у цивільні та господарські правовідносини. У таких відносинах держава або територіальні громади є рівними учасниками земельних відносин з іншими юридичними та фізичними особами;
- індивідуальні акти вказаних органів, якими реалізуються волевиявлення держави або територіальної громади як учасника цивільно-правових відносин і з яких виникають, змінюються, припиняються цивільні права й обов'язки, не належать до правових актів управління, а спори щодо їх оскарження мають приватноправовий характер.





# Поновлення договору оренди земельної ділянки

справа за позовом прокурора фізичної особи до ГУ Держгеокадастру про визнання договору оренди земельної ділянки поновленим і визнання права користування земельною ділянкою

## Позиція Великої Палати ВС:

- 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. При цьому, 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. Таким чином, оскільки фермерські господарства є суб'єктами господарювання, їхні земельні спори з іншими юридичними особами, зокрема з органом державної влади, щодо користування земельними ділянками, наданими із земель державної або комунальної власності, належать до юрисдикції господарських судів.





# Збільшення площі земель фермерського господарства

справа за позовом прокурора в інтересах держави до РДА про визнання незаконними та скасування розпоряджень, визнання договору оренди земельної ділянки недійсним і повернення земельної ділянки

## Позиція Великої Палати ВС:

- спори, пов'язані з наданням без проведення земельних торгів в оренду земельної ділянки із земель державної або комунальної власності існуючому фермерському господарству (шляхом надання в оренду земельної ділянки для ведення фермерського господарства його засновнику та подальшого передання цієї ділянки у користування фермерського господарства) треба розглядати за правилами господарського судочинства.





Верховний  
Суд

# Виділення другої та кожної наступної земельної ділянки для ведення фермерського господарства

справа за позовом прокурора до ГУ Держгеокадастру про визнання незаконними та скасування наказів, визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок та їх повернення

## Позиція Великої Палати ВС:

- 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.

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



- 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 передано на розгляд Великої Палати Верховного Суду.

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





# Використання на праві суборенди земельних ділянок, наданих для ведення фермерського господарства

справа за позовом прокурора в інтересах держави до ГУ Держгеокадастру **про визнання незаконними і скасування рішень, визнання договорів оренди недійсними**

## Позиція Великої Палати ВС:

- земельні ділянки, **орендарем яких є фізична особа, а фермерське господарство – суборендарем**, не є землями фермерського господарства у розумінні статті 12 Закону України «Про фермерське господарство».





# Визнання недійсним договору про право користування земельною ділянкою

справа за позовом фермерського господарства до фізичної особи про визнання недійсним договору емфітевзису

## Позиція Великої Палати ВС:

- спір про визнання недійсним договору про право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису), **не можна вважати таким, що виник з корпоративних відносин, оскільки він не пов'язаний із діяльністю фермерського господарства та членством у ньому, а стосується дій позивачки з розпорядження належною їй на праві власності земельною ділянкою, зокрема з укладення оскарженого договору;**
- **за відсутності між сторонами у цій справі корпоративних відносин з приводу права користування майном відповідачки, суд першої інстанції обґрунтовано встановив, що вона не є суб'єктом господарювання, а спір не є таким, що виник з відносин, в яких фізична особа, яка не є підприємцем, може бути стороною господарського процесу.**





# Стягнення коштів за використання земельної ділянки

справа за позовом міської ради до ФОП про стягнення коштів за використання земельної ділянки без правовстановлюючих документів, на якій розташовані об'єкти нерухомості відповідача

## Позиція Великої Палати ВС:

- надання в оренду земельної ділянки фізичній особі не пов'язується з її державною реєстрацією як підприємця. Крім того, наявність такого статусу не може свідчити про те, що з моменту державної реєстрації фізичної особи-підприємця вона виступає в такій якості у всіх правовідносинах, зокрема і щодо набуття в оренду земельної ділянки;
- відповідач як фізична особа, а не як суб'єкт господарювання, придбала об'єкти нерухомості, розміщені на земельній ділянці комунальної власності, й отримала дозвіл на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо складання документів, які посвідчують право оренди на цю земельну ділянку;
- за відсутності встановлених судами обставин фактичного використання відповідачем земельної ділянки для здійснення господарської діяльності в якості підприємця підстави для розгляду справи за правилами господарського судочинства відсутні.







# Визнання недійсним рішення ради

справа за позовом фермерського господарства про визнання недійсним рішення сільради, яким землі визнано комунальною власністю

## Позиція Великої Палати ВС:

- спір у цій справі стосується цивільного права щодо постійного користування землею, а тому є приватноправовим і за суб'єктним складом сторін підлягає розгляду за правилами господарського судочинства;
- якщо в результаті прийняття рішення органу місцевого самоврядування порушується право особи на земельну ділянку, то спір стосується приватноправових відносин і підлягає розгляду в порядку цивільного чи господарського судочинства залежно від суб'єктного складу сторін спору.





# Скасування наказу Держгеокадастру

справа за позовом ПАТ до ГУ Держгеокадастру у Київській області **про визнання незаконними та скасування наказу і скасування запису в Поземельній книзі**

## Позиція Великої Палати ВС:

- справи у спорах, що виникають із земельних відносин, у яких беруть участь суб'єкти господарської діяльності, проте предмет спору в яких **безпосередньо стосується прав і обов'язків фізичних осіб, підлягають розгляду за правилами цивільного судочинства.**





## Підходи до визначення юрисдикційності земельних спорів

- критерій визначення юрисдикції має бути максимально простим, зрозумілим;
- один спір має вирішуватися судами лише один раз;
- відповідачем у справі має бути та особа, з якою дійсно існує юридичний спір;
- унеможливлення звернення до суду з вимогами, що не підлягають судовому розгляду;
- запобігання штучному створенню преюдиції, потребі для вирішення одного спору ініціювати інші процеси в судах різних юрисдикцій.



Верховний  
Суд

---

Дякую за увагу!