



Східний апеляційний
господарський суд

Земельні спори у практиці Східного апеляційного господарського суду

Зміст

Розмежування юрисдикції земельних спорів	3
Спори про поновлення договорів оренди землі	10
Спори, пов'язані з використанням земель оборони	15
Розірвання договорів оренди земельної ділянки	17

Розмежування юрисдикції земельних спорів

Частиною другою ст. 158 Земельного кодексу України передбачено, що окрему категорію земельних спорів мають розглядати виключно суди. Зокрема, судовому вирішенню підлягають земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей. Цей перелік є вичерпним. Земельні спори вирішуються в порядку цивільного, господарського та адміністративного судочинства. При цьому актуальним, і навіть проблемним питанням, що потребує подальшого додаткового вивчення і роз'яснення, залишається визначення підвідомчості окремих категорій земельних спорів. Розмежування повноважень між судами щодо розгляду земельних спорів здійснюється на підставі положень процесуальних кодексів.

Так, згідно зі ст. 20 Господарського процесуального кодексу України господарським судам підвідомчі справи у спорах, що виникають при укладанні, зміні, розірванні і виконанні правочинів у господарській діяльності.

Зокрема, в порядку господарського судочинства вирішуються спори щодо набуття та реалізації юридичними особами (як приватного так і публічного права) та фізичними особами-підприємцями прав на земельні ділянки. Серед юридичних осіб особливе місце посідають органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади. Зокрема, господарським судам підвідомчі справи у спорах щодо укладення, виконання та припинення договорів оренди земельних ділянок; спори щодо внесення плати за користування земельною ділянкою; спори щодо встановлення земельних сервітутів; спори щодо права власності чи іншого речового права на землю, а також справи у спорах щодо майна, що є предметом забезпечення виконання зобов'язання, сторонами якого є юридичні особи та (або) фізичні особи – підприємці, спори про захист права власності та користування земельними ділянками та інші.

Відповідно до ч. 1 ст. 19 Цивільного процесуального кодексу України суди розглядають у порядку цивільного судочинства справи, що виникають з цивільних, земельних, трудових, сімейних, житлових та інших правовідносин, крім справ, розгляд яких здійснюється в порядку іншого судочинства.

Зокрема, в порядку цивільного судочинства вирішуються такі види земельних спорів: 1) з приводу володіння, користування, розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб; 2) щодо визнання права громадян на земельну частку (пай) при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, використання при цьому земельних ділянок із меліоративними системами; 3) щодо розподілу несільськогосподарських угідь при ліквідації сільськогосподарських підприємств, установ, організацій; 4) спори, що пов'язані з орендою земельних ділянок; 5) спори щодо встановлення та припинення дії земельних сервітутів; 6) спори, щодо проведення розвідувальних робіт на землях, що перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб; 7) майнові спори, що пов'язані із земельними відносинами, в тому числі про відшкодування власникам і землекористувачам збитків, заподіяних вилученням (викупом) визначених угідь, обмеженням їхніх прав або порушенням земельного законодавства; 8) щодо визнання недійсними угод купівлі-продажу; дарування, застави, міни, укладених із порушенням встановленого законом порядку; 9) щодо повернення самовільно зайнятої земельної ділянки чи щодо звільнення земельної ділянки особою, що займає її без належних на те підстав.

Стосовно компетенції адміністративного суду, то слід керуватися ст. 19 Кодексу адміністративного судочинства України, в якій зазначається, що юрисдикція адміністративних судів поширюється на справи у публічно-правових спорах. А у ст. 4

зазначеного кодексу наводиться поняття публічно-правового спору, під яким необхідно розуміти спір, у якому: (1) хоча б одна сторона здійснює публічно-владні управлінські функції, в тому числі на виконання делегованих повноважень, і спір виник у зв'язку із виконанням або невиконанням такою стороною зазначених функцій; або (2) хоча б одна сторона надає адміністративні послуги на підставі законодавства, яке уповноважує або зобов'язує надавати такі послуги виключно суб'єкта владних повноважень, і спір виник у зв'язку із наданням або ненаданням такою стороною зазначених послуг

Кожна особа має право в порядку, встановленому Кодексом адміністративного судочинства, звернутися до адміністративного суду, якщо вважає, що рішенням, дією чи бездіяльністю суб'єкта владних повноважень порушені її права, свободи або законні інтереси, і просити про їх захист шляхом, зокрема, оскарження дій чи бездіяльності Центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин – Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру щодо відмови у реєстрації земельної ділянки.

Протягом 2024 року Східним апеляційним господарським судом розглянуто декілька справ, переданих із загальних судів, предметом позову в яких є визнання наказу Держгеокадастру незаконним, договору оренди земельної ділянки недійсним, скасування реєстрації та повернення земельної ділянки.

Зокрема, у справі № 622/1061/21 керівник Богодухівської окружної прокуратури Харківської області в інтересах держави в особі Золочівської селищної ради звернувся до Золочівського районного суду Харківської області з позовною заявою до Головного управління Держгеокадастру у Харківській області та фізичної особи, в якій просив визнати незаконним та скасувати наказ ГУ Держземагенства у Харківській області від 22.12.2014 № 3565-СГ про затвердження проекту землеустрою та надання фізичній особі в оренду земельної ділянки для ведення фермерського господарства, розташованої за межами населених пунктів Золочівської селищної ради; визнати недійсними договір оренди земельної ділянки від 14.01.2015, укладений між ГУ Держземагенства у Харківській області та фізичною особою, скасувати його державну реєстрацію; зобов'язати фізичну повернути спірну земельну ділянку до комунальної власності Золочівської селищної ради.

Рішенням Диканського районного суду Полтавської області від 26.12.2022 у задоволенні позову відмовлено.

Постановою Полтавського апеляційного суду від 20.06.2023 рішення Диканського районного суду Полтавської області скасоване, а провадження у справі - закрито.

Апеляційний суд виходив з того, що у спорах щодо земельних відносин при розмежуванні юрисдикції між цивільними і господарськими судами на першому місці - зміст правовідносин і вже другорядне значення надається суб'єктному складу (фізична чи юридична особа). Адже господарські суди розглядають справи у спорах, що виникають у зв'язку зі здійсненням господарської діяльності як за участю юридичних осіб, так і за участю фізичних осіб- підприємців, а в певних випадках і за участю осіб, які не мають статусу суб'єкта господарювання.

Спори щодо користування землями фермерського господарства, у тому числі з центральним органом виконавчої влади, який реалізує політику у сфері земельних відносин, з іншими юридичними особами, мають розглядатися господарськими судами незалежно від того, чи отримувала фізична особа раніше земельну ділянку для створення фермерського господарства і того, чи створила вона це фермерське господарство (постанова Великої Палати Верховного Суду від 05.10.2022 у справ № 922/1830/19).

Як вбачається з матеріалів справи, наявний спір щодо виділення та користування земельною ділянкою для ведення фермерського господарства, тобто даний спір підвідомчий господарському суду незалежно від суб'єктного складу сторін.

24.07.2023 до Полтавського апеляційного суду надійшла заява прокурора про передачу справи за встановленою юрисдикцією.

З аналогічних підстав на розгляд до Господарського суду Харківської області передані справи №№ 634/389/20, 622/1370/19, 622/1056/21, 613/571/18, 622/1153/19, 622/1362/19, 615/1009/20, 615/1010/20, 619/1680/17, 629/6198/21.

Крім того, в провадженні САГС перебувала адміністративна справа № 630/832/16-а за позовом ДП "Слобожанське" до Люботинської міської ради Харківської області про визнання протиправним та скасування рішення Люботинської міської ради від 25.12.1992 "Про вилучення земель із користування господарств радгоспів" в частині пп. 1.4 та п. 2, які стосуються ДП "Слобожанське".

Постановою Люботинського міського суду Харківської області від 13.06.2017 позов ДП "Слобожанське" задоволено частково.

Ухвалою Харківського апеляційного адміністративного суду від 10.10.2017 постанову Люботинського міського суду Харківської області скасовано, а позовну заяву ДП "Слобожанське" залишено без розгляду з підстав пропуску позивачем шестимісячного терміну звернення до суду з адміністративним позовом.

Постановою Верховного Суду у складі колегії Касаційного адміністративного суду ухвалив від 29.01.2021 ухвалу Харківського апеляційного адміністративного суду скасовано, а справу направлено до суду апеляційної інстанції для продовження розгляду.

Суд касаційної інстанції виходив з того, що зі змісту позовних вимог та доводів, якими вони обґрунтовуються, вбачається, що звернення до суду з цим позовом обумовлене необхідністю захисту майнового права підприємства, а саме - права постійного користування нерухомим майном (земельною ділянкою), яка, не переконання ДП «Слобожанське», була незаконно вилучена органом місцевого самоврядування з постійного користування позивача і так само незаконно передана у розпорядження міської ради і перебуває на балансі комунального підприємства.

Разом з тим, суд першої інстанції не взяв до уваги вищевикладене під час вирішення цього спору, тоді як апеляційний суд, дійшовши передчасного висновку про пропуск позивачем строку звернення до адміністративного суду, не надав жодної оцінки висновкам, викладеним у рішенні суду першої інстанції по суті спору, зокрема, не перевінив дотримання судом правил предметної юрисдикції, визначених процесуальним законом.

Ухвалою Другого апеляційного адміністративного суду від 24.05.2021 справу передано до Господарського суду Харківської області.

Слід також зазначити, що Східним апеляційним господарським судом в 2024 року розглянуто низку земельних спорів, в яких досліджувалися питання юрисдикції.

Спори щодо користування землями фермерського господарства, у тому числі з центральним органом виконавчої влади, який реалізує політику у сфері земельних відносин, з іншими юридичними особами, мають розглядатися господарськими судами незалежно від того, чи отримувала фізична особа раніше земельну ділянку для створення фермерського господарства і того, чи створила вона це фермерське господарство.

У справі № 917/1568/23 фізична особа звернулася з позовом до Лубенської міської ради Лубенського району Полтавської області про визнання укладеною додаткової угоди про поновлення договору оренди землі від 01.06.2016, укладеного між Головним управлінням Держгеокадастру у Полтавській області та позивачем, на тих самих умовах, які були передбачені договором оренди від 01.06.2016 та додатковою угодою від 28.12.2021, в редакції, викладеній в прохальній частині позовної заяви.

На обґрунтування позову позивач посилався на положення частини 6 ст. 33 Закону України "Про оренду землі"; наголошував на тому, що своєчасно звернувся до Лубенської міськради із заявою про поновлення спірного договору оренди землі на той самий строк і на тих самих умовах, які були ним передбачені, та проєктом додаткової угоди до договору оренди. Проте відповідач протягом одного місяця після закінчення строку дії договору не прийняв рішення щодо поновлення чи відмови у поновленні договору оренди землі; позивач після закінчення строку дії договору продовжує користуватися земельною ділянкою та сплачувати за неї орендну плату, а отже, має законні сподівання на поновлення договору оренди землі на новий строк на тих самих умовах.

Рішенням Господарського суду Полтавської області від 06.12.2023 позов задоволено повністю.

Місцевий господарський суд виходив із того, що, ураховуючи обставини своєчасного звернення позивача до Лубенської міськради із заявою про поновлення договору оренди, надання проєкту додаткової угоди, відсутність рішення відповідача з питання поновлення чи відмови у поновленні договору оренди після закінчення строку його дії, продовження користування земельною ділянкою зі сплатою орендної плати, а також відсутність заперечення орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку дії договору, наявні підстави для задоволення вимог позивача про визнання укладеною додаткової угоди про поновлення договору оренди землі відповідно до положень частини 6 ст. 33 Закону України "Про оренду землі".

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 04.04.2024 рішення місцевого господарського суду скасовано. Провадження у справі закрито. Роз'яснено позивачу, що розгляд цієї справи віднесено до юрисдикції місцевого загального суду в порядку цивільного судочинства та про наявність у нього права протягом десяти днів із дня отримання постанови звернутися до Східного апеляційного господарського суду із заявою про направлення справи за встановленою юрисдикцією.

Суд апеляційної інстанції дійшов висновку про те, що спір у цій справі підлягає розгляду в порядку цивільного, а не господарського судочинства, зважаючи, зокрема, на суб'єктний склад сторін (позов подано фізичною особою).

Постановою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 02.07.2024 постанову Східного апеляційного господарського суду скасовано, справу передано до Східного апеляційного господарського суду для продовження розгляду.

Суд касаційної інстанції зазначив, що, скасовуючи рішення суду першої інстанції по суті спору та закриваючи провадження у справі за непідвідомчістю спору господарському суду, апеляційний господарський суд не врахував висновки щодо застосування відповідних норм права, викладені в постановах Верховного Суду, не звернув увагу на те, що реалізація права на поновлення договору оренди землі в порядку ст. 33 Закону України "Про оренду землі" входить до змісту правовідносин щодо права користування земельною ділянкою, наданою для ведення фермерського господарства; спір у справі, що розглядається, виник між фізичною особою і органом виконавчої влади, який реалізує політику у сфері земельних відносин, з приводу користування земельною ділянкою з цільовим призначенням "для ведення фермерського господарства", а отже такий спір, зважаючи на характер правовідносин у справі, підлягає розгляду за правилами господарського судочинства, про що свідчить стала судово практика Верховного Суду. Звідси висновок суду апеляційної інстанції про можливість розгляду спору у цій справі в порядку цивільного судочинства без з'ясування дійсної природи спірних правовідносин є помилковим.

З повним текстом постанови Верховного Суду можна ознайомитись за посиланням - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/120246646>

З аналогічних підстав постановою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 17.07.2024 скасовано ухвалу Господарського суду Полтавської області від 29.02.2024 у справі № 917/1701/23, залишену без змін постановою Східного апеляційного

господарського суду від 01.05.2024, про закриття провадження у справі з тієї підстави, що спір не підлягає вирішенню в порядку господарського судочинства (п. 1 частини першої ст. 231 ГПК України).

З повним текстом постанови Верховного Суду можна ознайомитись за посиланням - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/120887477>

Справа № 917/50/24. Диканська окружна прокуратура в інтересах держави в особі Зіньківської міської ради звернулася з позовом до фізичної особи та Фермерського господарства "Чорноземи Зіньківщини", в якому просила скасувати у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно державну реєстрацію права оренди та припинити право оренди фізичної особи на земельні ділянки, розташовані за межами населених пунктів на території Пишненківської сільської ради та Великопавлівської сільської ради Полтавської області; зобов'язати відповідачів, шляхом підписання акта приймання-передачі земельної ділянки, повернути спірні земельні ділянки.

Позов прокурора аргументовано тим, що ГУ Держгеокадастру у Полтавській області у 2014 році безпідставно передало, а відповідач-1, незважаючи на створення юридичної особи у вигляді фермерського господарства, отримав у строкове користування на позаконкурентних засадах земельні ділянки державної власності для ведення фермерського господарства. Підставою для розгляду справи в порядку господарського судочинства прокурор у позові визначив те, що спір стосується незаконного використання земельних ділянок, які знаходяться за межами населених пунктів на території Ради.

Ухвалою Господарського суду Полтавської області від 30.05.2024, зокрема, закрито провадження в справі з тієї підстави, що спір не підлягає вирішенню в порядку господарського судочинства (п. 1 частини 1 ст. 231 ГПК України).

Закриваючи провадження у справі, місцевий господарський суд вказав на те, що прокурор заявив позовні вимоги до відповідача-1 саме, як до фізичної особи, а також у спорі оспорується не рішення органу місцевого самоврядування, а правочини за участю фізичної особи. Отже, за висновками суду, цей спір не відноситься до юрисдикції господарських судів відповідно до п. 1 частини 1 ст. 20 ГПК України та має розглядатись за правилами цивільного судочинства згідно зі ст.19 ЦПК України, оскільки є спором у справі про право цивільне, тобто має приватноправовий характер, а також належний суб'єктний склад сторін цього спору, до якого відноситься, зокрема, фізична особа.

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 07.08.2024 ухвалу місцевого господарського суду скасовано.

Суд апеляційної інстанції наголосив, що земельні ділянки надавалися в користування фізичній особі для ведення фермерського господарства, тобто для використання у підприємницькій діяльності, а тому за своїм змістом правовідносини, що склалися між сторонами у цій справі, притаманні саме господарській діяльності. Тому апеляційний суд не погодився з висновком суду першої інстанції щодо належності цього спору до юрисдикції цивільного суду та обґрунтованості закриття провадження відповідно до п. 1 частини 1 ст. 231 ГПК України з тієї підстави, що спір не підлягає вирішенню в порядку господарського судочинства.

Постановою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 14.01.2025 підтримано правову позицію суду апеляційної інстанції.

З повним текстом постанови Верховного Суду можна ознайомитись за посиланням - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/124717345>

Позов про скасування рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень та припинення права фізичної особи на оренду земельної ділянки, фактично є приватноправовим спором і за суб'єктним складом сторін та характером спірного правовідношення підлягає розгляду за правилами цивільного судочинства, оскільки його вирішення безпосередньо стосується прав та обов'язків фізичної особи.

Ухвалою Господарського суду Полтавської області від 07.08.2024, залишеною без змін постановою Східного апеляційного господарського суду від 06.11.2024, закрито провадження у справі № 917/774/24 за позовом ТОВ «Веселоподільський бурякорадгосп» про скасування рішення Державного реєстратора Заїченської сільської ради Полтавської області, Державного реєстратора Центру надання адміністративних послуг Семенівської селищної ради та Семенівської селищної ради та зобов'язання фізичної особи не чинити перешкоди в користуванні земельною ділянкою, яка розташована на території Очеретуватської сільської ради Семенівського району Полтавської області та усунути перешкоди в користуванні земельною ділянкою шляхом звільнення та повернення власнику - ТОВ «Веселоподільський бурякорадгосп».

Під час розгляду справи судом встановлено, що спірна земельна ділянка сільськогосподарського призначення була передана фізичній особі з цільовим призначенням: для ведення фермерського господарства. Проте, як вірно встановлено місцевим господарським судом, матеріали справи не містять доказів створення 2-м відповідачем – фізичною особою фермерського господарства після отримання в оренду спірної земельної ділянки. Крім того, відповідно до наявного в матеріалах справи витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань на 01.08.2024, відповідача-2 зареєстрований як фізична особа-підприємець. Отже, спірна земельна ділянка надавалась йому, саме як фізичній особі, а не як суб'єкту підприємницької діяльності. Відповідно, предмет спору безпосередньо стосується прав і обов'язків саме фізичної особи, як такої, що набула права користування земельною ділянкою комунальної форми власності. Висновки суду першої інстанції щодо непідвідомчості даної справи господарським судам узгоджуються з правовою позицією, викладеною у постановях Великої Палати Верховного Суду від 15.05.2018 у справі № 911/4144/16, від 16.05.2018 у справі № 911/4111/16, постановях Верховного Суду від 06.06.2018 у справі № 911/4062/16, від 13.06.2018 у справі № 911/4112/16, від 04.10.2018 у справі № 911/43/17, від 21.08.2019 у справі № 911/3681/17, від 13.11.2018 у справі № 904/8880/17, від 02.11.2022 у справі № 912/2688/21, в яких Суд вказав, що справи у спорах, що виникають із земельних відносин, у яких беруть участь суб'єкти господарської діяльності, проте предмет в яких безпосередньо стосується прав і обов'язків фізичних осіб, підлягають розгляду за правилами цивільного судочинства.

Враховуючи вищевикладене, колегія суддів погодилася з висновком місцевого господарського суду щодо наявності правових підстав для закриття провадження у справі на підставі п. 1 частини 1 ст. 231 ГПК України, оскільки вказаний спір не підлягає вирішенню в порядку господарського судочинства.

З повним текстом постанови Східного апеляційного господарського суду можна ознайомитись за посиланням - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/122920934>

Наявність у відповідача статусу підприємця не свідчить про те, що він виступає у такій якості, зокрема, у правовідносинах з користування земельною ділянкою без укладення договору оренди.

У справі № 922/3497/23 Харківська міська рада звернулася з позовом про стягнення з ФОП безпідставно збережених грошових коштів у розмірі орендної плати за використання земельної ділянки.

Рішенням Господарського суду Харківської області від 06.11.2023 позов задоволено повністю у зв'язку з їх обґрунтованістю.

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 08.02.2024 рішення місцевого господарського суду скасовано. Провадження у справі закрито. Роз'яснено Харківській міській раді, що розгляд даної справи віднесено до юрисдикції місцевого загального суду в порядку цивільного судочинства та про наявність у неї права протягом десяти днів з дня отримання постанови звернутися до Східного апеляційного господарського суду із заявою про направлення справи за встановленою юрисдикцією.

Суд апеляційної інстанції виходив з того, що у даній справі позовні вимоги стосуються використання відповідачем земельної ділянки без виникнення права власності/користування та без державної реєстрації цих прав у відповідності до ст. 125, 126 Земельного кодексу України. Позивач вказав, що відповідач зареєстрований як фізична особа - підприємець та використовує земельну ділянку для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель, тобто у своїй підприємницькій діяльності.

Відповідно до ч. ч. 1, 2 ст. 3 ГК України під господарською діяльністю у цьому Кодексі розуміється діяльність суб'єктів господарювання у сфері суспільного виробництва, спрямована на виготовлення та реалізацію продукції, виконання робіт чи надання послуг вартісного характеру, що мають цінову визначеність. Господарська діяльність, що здійснюється для досягнення економічних і соціальних результатів та з метою одержання прибутку, є підприємництвом, а суб'єкти підприємництва - підприємцями. Господарська діяльність може здійснюватись і без мети одержання прибутку (некомерційна господарська діяльність). Згідно зі ст. 173, 179 цього ж Кодексу господарським зобов'язанням визнається зобов'язання, що виникає між суб'єктом господарювання та іншим учасником відносин у сфері господарювання з підстав, передбачених цим Кодексом, в силу якого один суб'єкт господарювання зобов'язаний вчинити певну дію господарського характеру, а інший суб'єкт має право вимагати від зобов'язаної сторони виконання її обов'язку. Майново-господарські зобов'язання, які виникають між суб'єктами господарювання або між суб'єктами господарювання і негосподарюючими суб'єктами - юридичними особами на підставі господарських договорів, є господарсько-договірними зобов'язаннями. Водночас наявність у фізичної особи статусу суб'єкта господарювання не означає, що усі правовідносини з її участю є господарськими. Так, неодмінними ознаками господарської діяльності є сфера суспільного виробництва з метою задоволення не власних потреб виробника, а інших осіб, поєднання приватного інтересу, наприклад, в одержанні прибутку та публічних інтересів суспільства в особі широкого кола споживачів. Для встановлення факту користування відповідачем земельною ділянкою з метою здійснення господарської діяльності, необхідно встановити використання відповідачем земельних ділянок з метою реалізації господарської компетенції, здійснення прав та обов'язків у сфері суспільного виробництва (постанова Великої Палати Верховного Суду від 17.10.2018 у справі № 922/2972/17).

Матеріали справи свідчать, що відповідач, як фізична особа, є власником нежитлових будівель на підставі договору дарування. Разом з тим, він зареєстрований як ФОП з 16.11.2001, дата запису 27.12.2006. В якості доказу використання відповідачем земельної ділянки під нежитловими будівлями у господарській діяльності, позивач посилався на акт обстеження земельної ділянки, яким встановлено, що спірна земельна ділянка використовується ФОП для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель. Разом з тим вказаний акт не містить опису послуг, що надаються та виду економічної діяльності, яка відбувається на вказаній земельній ділянці. При тому, що основним видом діяльності підприємця, згідно витягу з Єдиного державного реєстру є код КВЕД 93.13 - діяльність фітнес-центрів. Тобто, самого факту виявлення використання земельної ділянки фізичною особою., без встановлення обставин використання будівель та земельної ділянки в господарській діяльності, недостатньо для доведення використання земельної ділянки відповідачем в якості фізичної особи-підприємця. Таким чином, матеріали справи не містять належних доказів використання відповідачем нежитлових будівель та земельної ділянки під нею у господарській діяльності.

За вказаних обставин суд апеляційної інстанції дійшов висновку про те, що спірні правовідносини з позивачем стосовно фактичного використання відповідачем земельної ділянки без оформлення належним чином такого використання не мають ознак господарських. Передання в оренду земельних ділянок комунальної власності громадянам у разі розташування на цих ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), які перебувають у їх власності, здійснюється у порядку, встановленому ст. 123 ЗК України (ч. 3 ст. 124 цього Кодексу). Надання земельних ділянок комунальної власності в користування

здійснюється на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, зокрема, у разі формування нової земельної ділянки (крім поділу й об'єднання) та в інших випадках, якщо ділянка не зареєстрована в Державному земельному кадастрі, і право власності на неї не зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, без зміни меж і цільового призначення такої земельної ділянки (ч. 1 ст. 123 ЗК України). За змістом вказаних приписів, а також ст. 120, 125 ЗК України отримання у користування (оренду) земельної ділянки комунальної власності та вчинення дій, спрямованих на виготовлення документації із землеустрою, не залежать від наявності у фізичної особи статусу підприємця. Наявність у відповідача статусу підприємця не свідчить про те, що він виступає у такій якості, зокрема, у правовідносинах з користування земельною ділянкою без укладення договору оренди. Аналогічний правовий висновок викладений Великою Палатою Верховного Суду у постановях від 03.10.2018 у справі № 904/1182/17, від 17.10.2018 у справі № 922/2972/17).

За вказаних обставин суд апеляційної інстанції вважав, що цей спір має розглядатися за правилами цивільного судочинства.

З повним текстом постанови Східного апеляційного господарського суду можна ознайомитись за посиланням - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/116886280>

Спори про поновлення договорів оренди землі

Проблеми переважного права на поновлення договору оренди земельних ділянок в сучасних умовах є актуальними та постійно знаходяться в полі зору Верховного Суду і науковців в галузі земельного права. В першу чергу, питання щодо поновлення договору оренди землі регулюються спеціальним нормативно-правовим актом – Законом України «Про оренду землі», а саме ст. 33 цього Закону. Так, відповідно до ч. 1 ст. 33 цього Закону орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі). Аналогічні положення закріплюються і Цивільним кодексом України (ч. 1 ст. 777 ЦК України).

Аналіз положень законодавства дозволяє стверджувати, що переважне право існує тільки у суб'єктів, які належно виконують обов'язки за договором оренди земельної ділянки (своєчасно сплачують орендну плату, використовують земельну ділянку за цільовим призначенням та ін.). Сутність переважного права полягає в тому, що орендар має перевагу на поновлення (укладення, пролонгацію) відповідних договорів найму (оренди) перед третіми особами.

Неналежне виконання орендарем своїх обов'язків за договором в частині сплати орендних платежів свідчить про відсутність правових підстав для застосування положень частин 1-5 статті 33 Закону України "Про оренду землі" щодо поновлення договору оренди.

Так, Східний апеляційний господарський суд постановою від 10.09.2024 залишив без змін рішення Господарського суду Харківської області від 03.06.2024 у справі № 922/499/24 (яким було відмовлено у задоволенні позову про визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди землі з метою поновлення договору оренди земельної ділянки на тих же умовах та на той же строк), оскільки матеріали справи не містять доказів, що позивач не міг користуватись спірною земельною ділянкою, у тому числі і за період з 01.01.2023 до 01.07.2023, а орендар після набуття чинності у новій редакції (06.05.2023) пп. 69.14 п. 69 підрозділу 10 розділу XX Податкового кодексу України і до отримання відповідного рішення військової адміністрації про надання йому пільги з оплати орендних платежів не був звільнений від оплати за користування земельною ділянкою за вказаний період, що виключає наявність підстав для застосування положень ч. 1-5 ст. 33 ЗУ "Про оренду землі", якими визначено необхідність одночасної сукупності формально-юридичних обставин, з якими

закон пов'язує можливість поновлення договору оренди, у тому числі і те, що орендар належним чином виконує свої обов'язки за договором (зокрема, сплати орендних платежів).

Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду постановою від 23.01.2025 підтримав позицію суду апеляційної інстанції, зазначивши, що підстави для надання правового висновку щодо застосування норм Податкового кодексу України та ЗУ "Про оренду землі" відсутні, оскільки апеляційним господарським судом встановлено наявність обставин, які виключають можливість застосування положень частин 1-5 ст. 33 Закону України "Про оренду землі".

З повним текстом постанови Верховного Суду можна ознайомитись за посиланням - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/124765523>

У разі, якщо орендар не в повному обсязі дотримався передбаченого законодавством алгоритму дій з метою поновлення договору оренди землі, він втрачає переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі) в порядку частин 1-5 ст. 33 Закону України «Про оренду землі».

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 12.10.2023 залишено без змін рішення Господарського суду Харківської області від 07.07.2023 у справі № 922/1457/23, яким відмовлено в позові про визнання поновленим договору оренди земельної ділянки водного фонду з огляду на відсутність підстав для визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, у редакції, запропонованій позивачем в уточненій позовній заяві, адже механізмом розрахунку орендної плати за надані в оренду водні об'єкти є Методика визначення розміру плати за надані в оренду водні об'єкти, затверджена наказом Міністерства екології та природних ресурсів України від 28.05.2013 № 236. Розрахунок розміру орендної плати за надані в оренду водні об'єкти здійснюється за відповідною формулою, однак розмір орендної плати за водний об'єкт неможливо розрахувати без паспорту водного об'єкта, який ще не виготовлений, що не заперечується сторонами. З огляду на встановлені судом обставини щодо відсутності підстав, що передбачені частинами 1-5 ст. 33 Закону України «Про оренду землі», для визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, у редакції, запропонованій позивачем в уточненій позовній заяві, апеляційний господарський суд дійшов висновку про відмову у задоволенні позовних вимог, однак з урахуванням мотивів, викладених у цій постанові.

Постановою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 13.02.2024 рішення Господарського суду Харківської області та постанову Східного апеляційного господарського суду залишено без змін.

З повним текстом постанови Верховного Суду можна ознайомитись за посиланням - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/117202832>

Аналогічного висновку дійшов Верховний Суд у справі № 922/1464/23, в якій постановою Східного апеляційного господарського суду від 18.10.2023 скасовано рішення Господарського суду Харківської області від 18.07.2023 про відмову у задоволенні позову про визнання поновленим договору оренди земельної ділянки водного фонду відмовлено, ухвалено нове рішення, яким позов задоволено.

Судом апеляційної інстанції встановлено, що до заяви про продовження дії договору оренди від 21.07.2021, поданої через Центр надання адміністративних послуг, позивачем не було додано проєкту додаткової угоди, який, як зазначав позивач повинен містити смислове навантаження з метою узгодження істотних умов договору, у тому числі, розмір орендної плати, нормативну грошову оцінку, кадастровий номер земельної ділянки, строк дії договору, площу земельної ділянки тощо. Повідомлення з надсиланням проєкту додаткової угоди є передумовою для зміни сторонами умов договору оренди під час його поновлення (укладення на новий строк). Отже, саме з метою підготовки документів згідно з чинним

законодавством для складення проєкту додаткової угоди для поновлення договору оренди позивач завчасно подав заяву про продовження терміну дії договору, за результатами подання якої рішенням Шевченківської селищної ради надано дозвіл ФОП на розробку технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки водного фонду в натурі (на місцевості) із земель водного фонду для рибогосподарських потреб (риборозведення) відповідно до доданого викопіювання, з метою продовження права оренди. Суд апеляційної інстанції дійшов висновку щодо обґрунтованості позовних вимог та наявності правових підстав для їх задоволення.

Постановою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 13.02.2024 постанову Східного апеляційного господарського суду скасовано, а рішення Господарського суду Харківської області залишено в силі.

Суд касаційної інстанції погодився з висновком місцевого господарського суду, який з урахуванням положень законодавства та посилаючись на правовий висновок щодо застосування ст. 33 Закону України "Про оренду землі", викладений, зокрема, у постанові Великої Палати Верховного Суду від 22.09.2020 у справі № 159/5756/18, зазначив, що позивач у цьому випадку, звернувшись із відповідною заявою, однак не надавши проєкт додаткової угоди, не в повному обсязі дотримався передбаченого законодавством алгоритму дій орендаря з метою поновлення договору оренди землі, а тому втратив переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі) в порядку частин 1-5 ст. 33 Закону України "Про оренду землі", орендодавець заперечує проти поновлення договору з огляду на неврегульованість питань щодо істотних умов договору, отже, підстави для визнання поновленим договору та визнання його укладеним в судовому порядку відсутні.

З повним текстом постанови Верховного Суду можна ознайомитись за посиланням - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/117202811>

При поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

Рішенням Господарського суду Харківської області від 15.01.2024, залишеним без змін постановою Східного апеляційного господарського суду від 14.05.2024 у справі № 922/3826/23, відмовлено у повному обсязі в задоволенні позовних вимог Релігійної громади Святої Трійці Харківської Єпархії Української Православної Церкви до Богодухівської міської ради про поновлення договору оренди землі, визнання укладеною додаткової угоди, визнання протиправним та скасування рішення.

Відмовляючи у задоволенні позовних вимог, суди виходили з того, що позивач, звертаючись до відповідача з листом-повідомленням, надав проєкт додаткової угоди про внесення змін до договору оренди землі, в якому самостійно, без погодження з орендодавцем визначив строк продовження договору оренди землі в бік збільшення (23 роки) та змінив в односторонньому порядку розмір орендної плати. Крім того, суди зазначили, що переважне право позивача буде порушено саме з моменту укладення договору оренди з новим орендарем, а не на підставі можливих дій у майбутньому, що ґрунтуються на припущеннях позивача. Водночас відповідач пропустив місячний строк на розгляд листа-повідомлення позивача.

Постановою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 10.09.2024 підтримано правову позицію судів першої та апеляційної інстанції.

З повним текстом постанови Верховного Суду можна ознайомитись за посиланням - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/121753693>

З аналогічних підстав рішенням Господарського суду Харківської області від 26.02.2024, залишеним без змін постановою Східного апеляційного господарського суду від

22.07.2024 та постановою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 19.11.2024 у справі № 922/5336/23, відмовлено в задоволенні позовних вимог.

З повним текстом постанови Верховного Суду можна ознайомитись за посиланням - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/123394301>

З урахуванням сутності принципу змагальності саме орендар як особа, яка стверджує про дотримання ним визначеного ст. 33 Закону України "Про оренду землі" порядку поновлення договору оренди землі, має довести ту обставину, на яку він посилається в обґрунтування заявлених позовних вимог, а саме - подання орендарем орендодавцю разом з повідомленням про намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк проєкту додаткової угоди.

Рішенням Господарського суду Донецької області від 09.08.2023 у справі № 905/231/22 у задоволенні позову відмовлено повністю.

Суд першої інстанції виходив з обставин недоведеності позивачем виконання вимог частини третьої ст. 33 Закону України «Про оренду землі» щодо надання орендодавцю позивачем як орендарем до листа-повідомлення проєкту додаткової угоди про поновлення договору оренди землі. Обставини продовження користування позивачем земельною ділянкою після закінчення строку дії договору оренди землі та сплата орендної плати за таке користування, як і відсутність листа-повідомлення орендодавця про наявність заперечень у поновленні договору протягом одного місяця з моменту отримання заяви позивача, в такому випадку не мають самостійного правового значення для вирішення питання про можливість поновлення договору оренди землі на підставі частини шостої ст. 33 Закону України "Про оренду землі", оскільки в силу приписів частини п'ятої вказаної статті у орендодавця не виник відповідний обов'язок.

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 03.10.2023 рішення місцевого господарського суду скасовано та прийнято нове рішення про задоволення позову. Апеляційний суд виснував, що матеріали справи не містять жодного доказу неподання проєкту додаткової угоди про поновлення договору оренди землі. При цьому суд зазначив, що з одного боку, орендарем здійснені всі можливі та необхідні за законом дії, і ніяких додаткових дій він вчинити не міг, а з іншого, Слов'янська міська рада не була позбавлена змоги в місячний термін направити позивачу заперечення проти поновлення договору оренди, мотивовані будь-якою причиною, в тому числі відсутністю проєкту додаткової угоди, однак такого обов'язку не виконала без жодної поважної причини. Відтак, суд апеляційної інстанції дійшов висновку, що у даному спорі законні очікування позивача на поновлення договору оренди землі мають достатньо очевидний характер, а право на поновлення ґрунтується на добросовісному виконанні позивачем своїх обов'язків за договором оренди, здійсненні ним всіх можливих та необхідних дій, спрямованих на продовження договору і невиконання орендодавцем приписів закону щодо вчасного розгляду звернення.

Постановою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 12.12.2023 постанову Східного апеляційного господарського суду скасовано, а рішення Господарського суду Донецької області залишено в силі.

Суд касаційної інстанції виходив з того, що суд апеляційної інстанції в порушення принципу змагальності безпідставно переклав тягар доведення цих обставин на відповідачів та фактично бездоказово презюмував дотримання позивачем процедури поновлення оренди землі, передбаченої ст. 33 Закону України "Про оренду землі", в частині необхідності долучення до відповідного повідомлення про поновлення договору оренди проєкту додаткової угоди.

З повним текстом постанови Верховного Суду можна ознайомитись за посиланням - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/115859240>

Поновлення договору оренди землі в судовому порядку в передбачений ст. 33 Закону України "Про оренду землі" спосіб вимагає укладення сторонами додаткової угоди як єдиної підстави продовження орендних прав і обов'язків на новий строк.

Справа № 922/510/21. Постановою Східного апеляційного господарського суду від 07.06.2023 залишено без змін рішення Господарського суду Харківської області від 10.01.2023, яким позов задоволено повністю з тих підстав, що під час процедури поновлення договору оренди земельної ділянки додаткова угода до договору, що мала бути обов'язково укладена як умова та підстава поновлення договору оренди землі відповідно до частини восьмої ст. 33 Закону України "Про оренду землі", між Міською радою та ТОВ не укладалася та не реєструвалася, а відтак, у сторін договору оренди спірної земельної ділянки не виникли взаємні права та обов'язки відповідно до п.п. 1.1, 1.2 додатку 1 до рішення міської ради "Про поновлення договорів оренди землі для продовження будівництва об'єктів". За таких обставин, установивши факт припинення прав і обов'язків за договором оренди земельної ділянки з 01.01.2018 у зв'язку із закінченням строку його дії, суди дійшли висновку про відсутність у Міської ради визначених законом підстав для прийняття в подальшому у 2020 році оспорюваного рішення щодо наступного поновлення цього договору оренди земельної ділянки.

Постановою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 12.09.2023 підтримано правову позицію судів першої та апеляційної інстанції.

З повним текстом постанови Верховного Суду можна ознайомитись за посиланням - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/113690308>

Безпідставна бездіяльність орендодавця, внаслідок чого орендар, який визнаний судами добросовісним користувачем, був позбавлений права на продовження договору оренди на новий строк, є підставою для задоволення позову про визнання укладеною угоди про поновлення договору оренди землі.

У справі № 922/452/24 рішенням Господарського суду Харківської області від 17.04.2024, залишеним без змін постановою Східного апеляційного господарського суду від 19.06.2024, позов про визнання укладеною угоди про поновлення договору оренди землі задоволено.

Суди виходили з того, що до спірних правовідносин підлягає застосуванню ст. 33 Закону «Про оренду землі» у редакції, чинній на момент звернення позивача із заявою про поновлення договору. При цьому строк дії договору закінчився 23.09.2022, а отже з огляду на положення Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» цей договір був автоматично продовжений на наступний рік до 23.09.2023 з урахуванням того, що спірну земельну ділянку позивач отримав в оренду із земель запасу сільськогосподарського призначення та водного фонду, яка вміщує також рілля та пасовища. З огляду на належне виконання позивачем своїх обов'язків за договором, своєчасне повідомлення орендодавця про намір скористатись переважним правом на укладення договору на новий строк, а також відсутність заперечень орендодавця (шляхом прийняття на пленарному засіданні сесії Ради відповідного рішення протягом місяця), вимоги позивача про необхідність поновлення Договору є обґрунтованими.

Постановою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 20.11.2024 підтримано правову позицію судів першої та апеляційної інстанції.

Верховний Суд, зокрема, вважав, що встановлені судами у цій справі обставини та умови, за яких відбувалась процедура реалізації позивачем переважного права на поновлення договору, є істотними для даної справи та вирішальним чином впливають на висновок про порушення переважного права позивача на поновлення Договору.

Так, у зв'язку з військовою агресією російської федерації відповідно до Указу Президента України «Про введення воєнного стану в Україні» від 24.02.2022 №64/2022 (зі змінами) в Україні введено воєнний стан. Відповідно до переліку територій, на яких ведуться

(велися) бойові дії або тимчасово окупованих російською федерацією, затвердженого наказом Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України №309 від 22.12.2022 (із змінами та доповненнями), з 24.02.2022 по 28.04.2022 с. Кутузівка Вільхівської сільської територіальної громади (на території якої розташована орендована позивачем земельна ділянка) перебувало під тимчасовою окупацією російської федерації, а з 28.04.2022 по 01.09.2022 знаходилося у зоні активних бойових дій. Переліком територіальних громад, які розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або які перебувають в тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні) станом на 10.12.2022, затвердженого наказом Міністерства питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України від 25.04.2022 року №75 зі змінами (який був чинний на момент виникнення спірних правовідносин) Вільхівська сільська територіальна громада була включена до переліку розташованих в районі проведення воєнних (бойових) дій або які перебувають в тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні).

При цьому єдиний власник та уповноважена особа ПСП «Деметра» перебувала в полоні російських військ, після звільнення з якого покинула межі Вільхівської сільської громади, в якій вона перебувала весь час з моменту повномасштабного вторгнення, та виїхала за межі території України у зв'язку із загостренням воєнної обстановки та ризиками для життя і здоров'я. ПСП «Деметра» з 25.03.2022 призупинило діяльність підприємства та дію трудових договорів та частково відновило свою діяльність з 01.01.2024. Уведення воєнного стану в Україні у зв'язку з військовою агресією російської федерації, окупація території та проведення активних бойових дій на території діяльності ПСП «Деметра» істотно вплинули на можливість дотримання позивачем усіх формальних вимог процедури реалізації переважного права на поновлення Договору на новий строк.

З повним текстом постанови Верховного Суду можна ознайомитись за посиланням - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/123313532>

Спори, пов'язані з використанням земель оборони

Згідно з чинним законодавством землі оборони можуть перебувати лише у власності держави та територіальних громад, які безпосередньо не користуються цими землями, а передають їх у користування визначеним законом суб'єктам. Відповідно з ч. 4 ст. 2 Закону України «Про використання земель оборони» військові частини зобов'язані використовувати надані їм земельні ділянки відповідно до вимог земельного та природоохоронного законодавства та з дотриманням вимог щодо забезпечення безпеки населення у процесі проведення ними постійної діяльності.

Східним апеляційним господарським судом було розглянуто кілька справ даної категорії спорів.

Так, у справах № 922/4460/23, 922/4669/23 та 922/3887/23 предметом позову були вимоги прокурора про визнання незаконним і скасування розпорядження, наказу та рішення, визнання недійсним договору оренди землі, повернення земельних ділянок та скасування державної реєстрації земельних ділянок.

Земельні ділянки у межах прикордонної смуги, яка встановлена вздовж державного кордону України, відносяться до земель оборони щодо яких встановлений спеціальний режим їх використання та які можуть перебувати лише у державній власності, і не підлягають передачі до комунальної чи приватної власності.

Зокрема, у справі № 922/4669/23 постановою Східного апеляційного господарського суду від 16.05.2024 залишено без змін рішення Господарського суду Харківської області від 29.01.2024 про часткове задоволення позову. Суд апеляційної інстанції виходив з того, що спірні земельні ділянки розташовані у межах прикордонної смуги, уздовж кордону з рф, відносяться до земель оборони, а тому можуть перебувати виключно у державній власності.

За таких обставин, а також з огляду на відсутність дозволу уповноваженого органу на використання цих земельних ділянок для ведення сільськогосподарської діяльності, враховуючи, що розпорядження Золочівської районної державної адміністрації, наказ ГУ Держгеокадастру у Харківській області в частині передачі у комунальну власність спірних земельних ділянок та рішення Золочівської селищної ради Золочівського району Харківської області в частині прийняття у комунальну власність спірних земельних прийняті відповідними органами з перевищенням повноважень, дійшов висновку про наявність підстав для визнання їх незаконними та скасування. З огляду на те, що позовна вимога про скасування державної реєстрації спірних земельних ділянок у Державному земельному кадастрі є похідною від позовних вимог про визнання незаконними та скасування актів відповідних органів, які судом було задоволено, суди дійшли висновку про задоволення такої вимоги. Крім того, з огляду на те, що оспорюваний договір оренди було укладено відповідними органами з перевищенням повноважень, на підставі незаконних актів таких органів, суди також задовольнили позовну вимогу про визнання такого договору недійсним.

Постановою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 04.09.2024 підтримано правову позицію судів першої та апеляційної інстанції.

З повним текстом постанови Верховного Суду можна ознайомитись за посиланням - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/121753699>

Аналогічних висновків Східний апеляційний господарський суд дійшов у справах № 922/4460/23 та 922/3887/23.

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/119126958>

<https://reyestr.court.gov.ua/Review/117238765>

Слід зазначити, що ухвалою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 25.02.2025 у справі № 902/122/24 (з аналогічним предметом спору) вказану справу передано на розгляд Великої Палати Верховного Суду. Верховний Суд констатував, що у правозастосуванні наявна виключна правова проблема визначення правового статусу земельних ділянок, які розміщені в межах прикордонної смуги, встановленої вздовж державного кордону з урахуванням положень п. 27-1 Перехідних положень ЗК України, а саме щодо віднесення/не віднесення їх до земель оборони в автоматичному порядку. При цьому, від вирішення цього питання залежить встановлення дійсного власника вказаних земель, їх належного розпорядника, а відтак і можливість стверджувати про порушення інтересів держави у спірних правовідносинах. Таким чином, вирішення Верховним Судом у справі № 902/122/24 питання щодо визначення правового статусу земельних ділянок, які розміщені в межах прикордонної смуги має істотне значення для формування єдиної правозастосовчої практики та забезпечення розвитку права.

З повним текстом ухвали Верховного Суду можна ознайомитись за посиланням - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/125601638>

Справа № 922/885/24. Постановою Східного апеляційного господарського суду від 16.01.2025 залишено без змін рішення господарського суду Харківської області від 09.09.2024, яким задоволено позов Керівника Дергачівської окружної прокуратури Харківської області в інтересах держави в особі Харківської обласної державної (військової) адміністрації до Головного управління Держгеокадастру у Харківській області, Дергачівської міської ради та Фермерського господарства "Зорі Дергачівщини" про усунення перешкод державі у користуванні та розпорядженні землями оборони шляхом визнання недійсним договору оренди, скасування державної реєстрації земельних ділянок та зобов'язання повернути земельні ділянки.

Апеляційний господарський суд погодився з висновком місцевого господарського суду про те, що оскільки спірні земельні ділянки, які знаходяться в межах прикордонної смуги впритул до державного кордону, відносяться до земель оборони, можуть перебувати

виключно у державній власності, а їх використання для ведення сільськогосподарської діяльності можливе лише з дозволу прикордонного загону Державної прикордонної служби України (військової частини), а тому надання дозволу на розробку технічної документації з землеустрою та передача в оренду ФГ "Зорі Дергачівщини" спірних земельних ділянок відбулась незаконно, оскільки право надання дозволу на їх використання належить до компетенції прикордонного загону Державної прикордонної служби України (військової частини). Оскільки Головне управління Держгеокадастру не мало повноважень передавати спірні земельні ділянки в оренду та не мало повноважень щодо їх передачі із земель державної власності до земель комунальної власності, а Дергачівська міська рада не наділена повноваженнями приймати спірні земельні ділянки до земель комунальної власності та в подальшому передавати їх суб'єкту господарювання в оренду, то, як правильно зазначив суд першої інстанції, фактично така передача не відбулась і статус цих земельних ділянок як земель оборони, які можуть перебувати лише у державній власності, не змінився.

З повним текстом постанови Східного апеляційного господарського суду можна ознайомитись за посиланням - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/124685263>

Розірвання договорів оренди земельної ділянки

Розірвання договору оренди землі під час широкомасштабного вторгнення не сприяє цілям досягнення "справедливого балансу" між інтересами сторін, оскільки збереження орендних правовідносин на час широкомасштабної воєнної агресії свідчить про більш раціональне використання земельної ділянки, зокрема як джерела доходу місцевого бюджету.

Рішенням Господарського суду Харківської області від 07.09.2023 у справі № 922/1626/23 відмовлено у задоволенні позову про розірвання договору оренди землі та повернення земельної ділянки. Господарський суд зазначив про відсутність правових підстав для припинення договору оренди землі відповідно до ст. 416 ЦК України, адже в оспорюваному договорі відсутні умови, які би характеризували його як суперфіцій. Крім того, умови договору оренди не встановлюють право орендодавця в односторонньому порядку ініціювати розірвання договору оренди земельної ділянки саме з підстав незабудови земельної ділянки протягом трьох років з моменту державної реєстрації договору.

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 30.01.2024 рішення місцевого господарського суду залишено без змін, з урахуванням таких мотивів, які були підтримані Верховним Судом у складі колегії суддів Касаційного господарського суду в постанові від 17.04.2024:

- у процесуальному законодавстві діє принцип "jura novit curia" ("суд знає закони"), який полягає в тому, що: 1) суд знає право; 2) суд самостійно здійснює пошук правових норм щодо спору безвідносно до посилання сторін; 3) суд самостійно застосовує право до фактичних обставин спору (damih factum, dabo tibi jus). Відтак апеляційний суд вдався до аналізу законодавства, яким передбачено випадки, коли розгляд питання про внесення змін до договору чи про його розірвання передається на вирішення суду за ініціативою однієї зі сторін;

- вказавши на наявність порушення відповідачем договірних зобов'язань, про які стверджував прокурор, суд також врахував загальновідомі обставини, як те, що спір виник під час широкомасштабної воєнної агресії на територію України, а Міністерством з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України включено Харківську міську територіальну громаду до Переліку територіальних громад, що розташовані в районі проведення воєнних (бойових) дій або які перебувають в тимчасовій окупації, оточенні (блокуванні). Разом з тим відповідач сплачував орендну плату включно до 01.08.2022, тобто навіть під час бойових дій на території м. Харкова; водночас розірвання договору оренди землі не буде сприяти цілям досягнення "справедливого балансу" між інтересами сторін, оскільки збереження орендних правовідносин на час широкомасштабної воєнної агресії, на

переконання суду, буде свідчити про більш раціональне використання земельної ділянки, зокрема як джерела доходу місцевого бюджету. Аналогічний висновок викладений у постанові Верховного Суду від 30.05.2023 у справі № 922/1317/22;

- за таких обставин апеляційний суд, враховуючи критерій "пропорційності", який відповідно до статті 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод передбачає необхідність дотримання справедливої рівноваги (балансу) між інтересами держави (суспільства), пов'язаними з втручанням, та інтересами особи, яка так чи інакше страждає від втручання, дійшов висновку про недоведеність прокурором істотності допущеного порушення умов договору оренди як підстави його розірвання згідно із частиною другою ст. 651 ЦК України.

З повним текстом постанови Верховного Суду можна ознайомитись за посиланням - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/119331575>

Для застосування частини 2 ст. 651 Цивільного кодексу України суд має встановити не лише факт порушення договору, але й завдання цим порушенням шкоди (яка може бути виражена у виді реальних збитків та (або) упущеної вигоди), її розмір, а також те, чи дійсно істотною є різниця між тим, на що мала право розраховувати потерпіла сторона, укладаючи договір, і тим, що насправді вона змогла отримати.

Справа № 922/21/23. Рішенням Господарського суду Харківської області від 19.06.2024 в позові про розірвання договору оренди та повернення земельної ділянки відмовлено. Місцевий господарський суд виходив з того, що оскільки строк оренди земельних ділянок не сплив, нездійснення будівництва на орендованих земельних ділянках не є істотним порушенням умов договорів як підстава для ініціації їх розірвання у судовому порядку у розумінні частини 2 ст. 651 Цивільного кодексу України, з огляду на продовження позивачем строків будівництва та заперечення ним проти позову, враховуючи обставини одночасної відсутності заборгованості орендаря перед орендодавцем з орендної плати, те що розірвання договору оренди землі в цьому конкретному випадку за обставин воєнної агресії не буде сприяти цілям досягнення "справедливого балансу" між інтересами сторін, позаяк збереження орендних правовідносин між сторонами у наведеному випадку буде свідчити про більш раціональне використання органом місцевого самоврядування земельної ділянки, зокрема, як джерела доходу місцевого бюджету, то, як зазначив суд, підстав для розірвання договорів оренди немає. Водночас суд акцентував увагу на тому, що наразі "шкода", завдана розірванням договору оренди землі, може стати більшою за "шкоду", спричинену бездіяльністю відповідача інтересам територіальної громади у виді нездійснення будівництва.

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 26.09.2024 рішення місцевого господарського суду скасовано. Ухвалено нове рішення, яким позов задоволено повністю. Суд апеляційної інстанції дійшов висновку про те, що у наведеному випадку має місце істотне порушення відповідачем умов спірних договорів у зв'язку з нездійсненням забудови земельних ділянок у встановлений договорами строк та систематичне невнесення орендних платежів.

Постановою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 10.12.2024 постанову Східного апеляційного господарського суду скасовано, а рішення Господарського суду Харківської області залишено в силі.

Суд касаційної інстанції зазначив, що здійснене місцевим господарським судом правозастосування повністю відповідає та узгоджується з висновками, викладеними у постановах Верховного Суду від 30.05.2023 у справі № 922/1317/22, від 17.04.2024 у справі № 922/1626/23 у подібних правовідносинах (за позовом прокурора у спорах про розірвання договорів оренди землі та повернення земельних ділянок з підстав істотного порушення умов договорів за частиною 2 ст. 651 Цивільного кодексу України). Як у вказаних справах, так і у цій справі порушення відповідачем як орендарем зобов'язань за договором оренди полягало у невиконанні обов'язку здійснити у встановлений строк забудову земельної ділянки з метою

поліпшення інфраструктури міста; у всіх цих справах Харківська міська рада визначила свій інтерес у стабільному надходженні орендної плати та наполягала на недоцільності розірвання договору оренди земельної ділянки під час широкомасштабної воєнної агресії російської федерації на території України та перебування міста Харкова під постійними ворожими обстрілами з 24.02.2022, адже наразі розірвання договору оренди землі неминуче призведе до втрати певної частини доходу бюджету місцевої територіальної громади, тоді як орендна плата є важливим джерелом наповнення місцевого бюджету під час воєнного стану; у справі № 922/1317/22 та у цій справі Харківська міська рада чітко та послідовно дотримувалася позиції збереження договірних відносин з відповідачем, не змінюючи пріоритет інтересів територіальної громади; до того ж у цій справі, що розглядається та у справі № 922/1626/23 прокурор також посилався як на підставу для розірвання договору оренди землі на несплату орендної плати. Отже, правовідносини та обставини у цій справі, що розглядається, та у зазначених справах є подібними.

З повним текстом постанови Верховного Суду можна ознайомитись за посиланням - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/123873599>

Порушення орендарем передбачених законодавством правил лісокористування та умов договору оренди унаслідок використання землі способами, які суперечать екологічним вимогам, є підставою для розірвання договору оренди.

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 20.06.2024 залишено без змін рішення Господарського суду Полтавської області від 30.08.2023 у справі №и 917/16/23 щодо задоволення позовних вимог про розірвання договору оренди земельної ділянки, скасування державної реєстрації права оренди земельної ділянки та повернення земельної ділянки. Суд апеляційної інстанції встановив, що відповідач допустив порушення вимог законодавства щодо дотримання правил використання лісових ресурсів на орендованій земельній ділянці та умов договору оренди у наслідок використання землі способами, які суперечать екологічним вимогам, тому погодився з висновками суду першої інстанції про наявність підстав для задоволення позовних вимог про розірвання договору оренди та зобов'язання відповідача повернути земельну ділянку, яка складається із 4 земельних ділянок.

Постановою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 09.10.2024 постанову апеляційного господарського суду залишено без змін.

З повним текстом постанови Верховного Суду можна ознайомитись за посиланням - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/122240266>

Розірвання договору як санкція має бути максимально збалансованим і відповідати тяжкості допущеного порушення. Вирішальне значення для застосування зазначеного припису закону має співвідношення шкоди з тим, що могла очікувати від виконання договору сторона. У кожному конкретному випадку питання про істотність порушення має вирішуватися з урахуванням усіх обставин справи, що мають значення.

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 11.11.2024 скасовано рішення господарського суду Харківської області від 09.12.2020 у справі № 922/2838/20 про задоволення позову. Прийнято нове рішення, яким у задоволенні позовних вимог Харківської міської ради до ФОП про розірвання договору оренди землі та зобов'язання повернути земельну ділянку комунальної форми відмовлено. Апеляційний суд виходив з того, що предметом позову в даній справі є вимоги про розірвання Договору оренди землі, укладеного між сторонами спору на земельну ділянку та про зобов'язання Відповідача повернути означену земельну ділянку до земель запасу міста Харкова, але за змістом як позовної заяви, так і мотивувальної частини рішення, від Відповідача вимагалось довести наявність законних підстав до державної реєстрації ним в 2018 році права власності на нежитлову будівлю, що розташована на орендованій земельній ділянці. Разом з тим, в межах

даної справи право власності відповідача на спірне нерухоме майно предметом спору не є, воно не оспорується позивачем.

Як вбачається з матеріалів справи, право власності на нежитлову будівлю було зареєстроване за ОСОБА_1 ще в 2013 році на підставі свідоцтва про право власності. Крім того, обставина введення в експлуатацію спірного об'єкту нерухомості відповідно до Декларації про готовність об'єкту до експлуатації, зареєстрованої Інспекцією ДАБК у Харківській області 25.07.2013р., отримання Відповідачем свідоцтва на право власності від на об'єкт нерухомого майна за спірною адресою у відповідності до встановленого законом порядку та здійснення у грудні 2013 року державної реєстрації права власності на спірний об'єкт нерухомості за відповідачем державним реєстратором відповідно до вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», встановлена в рішенні Господарського суду Харківської області від 02.06.2015 у справі № 922/1548/15 (яке залишено в силі Постановою ВГСУ від 15.03.2015 року), учасником якої позивач не був, але зазначені обставини ним не заперечувалися та не спростовувалися при розгляді даної господарської справи. Сам факт скасування державної реєстрації права власності відповідача на спірне нерухоме майно на підставі постанови суду апеляційної інстанції в межах справи № 922/1548/15, яка в подальшому була скасована зазначеною постановою ВГСУ від 15.03.2015, не вплинула на законність та обґрунтованість набрання відповідачем права власності на це новозбудоване майно ще в 2013 році.

При цьому Позивач пов'язує своє порушене право, як власника земельної ділянки, лише з фактом відсутності документу про ведення об'єкта в експлуатацію на момент повторної державної реєстрації права власності Відповідача на ту саму будівлю в 2018 році, спираючись на інформацію Інспекції щодо скасування за наказом останньої від 26.07.2016 реєстрації декларації Відповідача про початок виконання будівельних робіт у зв'язку з виявленням факту подання недостовірних відомостей, які є підставою вважати об'єкт самочинним будівництвом, як такий, на якому будівельні роботи виконувались без належно затвердженого проекту та з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Проте доказів притягнення Відповідача до відповідальності за таке порушення матеріали справи не містять. Згідно з тією ж інформацією право власності на нежитлову будівлю зареєстроване за ОСОБА_1 на підставі свідоцтва про право власності від 11.12.2013, довідки від 17.05.2018, технічного паспорту від 17.05.2018 з урахуванням внесення змін об'єкту нерухомого майна на підставі рішення державного реєстратора прав на нерухоме майно Печенізької районної державної адміністрації Харківської області від 21.05.2018. Законність означених дій державного реєстратора були предметом спору в межах справи цивільної справи (в подальшому перекваліфікованої в господарську) №643/460/20 за позовом Харківської місцевої прокуратури № 2 в інтересах держави в особі Позивача за позовом до Реєстратора Печенізької районної державної адміністрації Харківської області та Відповідача про скасування означеного рішення державного реєстратора. Рішенням господарського суду Харківської області від 01.08.2024 у задоволенні позовних вимог відмовлено за мотивами неефективності обраного Прокурором способу захисту, який не здатний відновити право, про порушення якого стверджує Позивач, а задоволення відповідного позову навпаки, буде лише породжувати правову невизначеність та порушувати стабільність суспільних відносин та господарського обороту, а також зможе призвести до незаконного втручання держави у право приватної власності фізичної особи. Означене рішення сторонами спору не оскаржувалось та набуло законної сили.

За таких обставин лише факт ненадання Відповідачем доказів щодо наявності у нього на момент реєстрації в 2018 році права власності документу, що підтверджує прийняття зазначеної нежитлової будівлі літ А-1 до експлуатації в 2018 році - не свідчить про самовільну забудову земельної ділянки, наявність підстав до розірвання договору оренди земельної ділянки та повернення цієї ділянки до земельних запасів міста Харкова.

Верховний Суд постановою від 26.03.2025 змінив постанову апеляційного господарського суду, виклав її мотивувальну частину в редакції цієї постанови, а в решті - залишив без змін.

Суд касаційної інстанції врахував, що у відносинах оренди землі основним їх регулятором, крім спеціального законодавства, є договір оренди землі. Враховуючи, що договір є регулятором відносин з використання земельної ділянки, на ці відносини поширюються правила ст. 3 ЦК України, яка визначає, що загальними засадами цивільного законодавства є справедливість, добросовісність та розумність. Тож і приписи чинного законодавства, і умови договору потрібно застосовувати крізь призму загальних засад ст. 3 ЦК України. Відповідно істотність за абзацом 2 частини 2 ст. 651 ЦК України має оцінюватися так само з точки зору справедливості, добросовісності та розумності, які сукупно утворюють цільний засадничий принцип регулювання приватноправових відносин.

За матеріалами справи договір оренди земельної ділянки укладався саме з метою будівництва торговельного комплексу і орендар збудував нежитлову будівлю, на яку у 2013 році зареєстрував право власності, щодо чого міська рада не заперечує. Тому, за наведених встановлених судами обставин справи, у відповідача наявні правові підстави користуватися земельною ділянкою, наданою йому в оренду. При цьому слід зазначити, що Велика Палата Верховного Суду у своїй постанові від 15.11.2023 у справі № 916/1174/22 зазначила, що спір щодо подальшої юридичної долі самочинно побудованого майна вирішується виключно відповідно до ст. 376 ЦК України, тобто за вимогами про знесення такого майна або про визнання права власності на таке майно.

Отже, суд апеляційної інстанції дійшов правильного по суті висновку про відсутність підстав для задоволення позову про розірвання договору оренди землі та її повернення, однак частково за неправильних висновків.

З повним текстом постанови Верховного Суду можна ознайомитись за посиланням - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/126288421>

Зміна виду використання земельної ділянки в межах однієї категорії земель не є зміною її цільового призначення, а отже, не потребує проходження процедур, які відповідно до земельного законодавства України застосовуються при зміні цільового призначення (розробки проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, його затвердження тощо).

Рішенням господарського суду Полтавської області від 22.11.2023 у справі №917/67/21 відмовлено в задоволенні позову про розірвання договору оренди земельної ділянки, розірвання додаткової угоди, скасування державної реєстрації та повернення земельної ділянки, з тих підстав, що прокурором не було доведено та не надано належних доказів, які б свідчили про користування ПСП «Дружба» спірними земельними ділянками з порушенням їх цільового призначення, а тому доводи прокурора про порушення відповідачем приписів ст. 37 Закону України «Про охорону земель» та ст. 96 Земельного кодексу України є безпідставними та відповідно підстави для задоволення позовних вимог відсутні.

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 06.03.2024 рішення місцевого господарського суду залишено без змін. Суд апеляційної інстанції виходив з того, що в обґрунтування доводів апеляційної скарги прокурор посилався на те, що спірні земельні ділянки представлені ріллею з посівом сільськогосподарських культур (сосяшнику) і таким чином використовується з порушенням вимог ст.37 Закону України "Про охорону земель". Проте, рілля - це земельні ділянки, які систематично обробляються та використовуються під посіви сільськогосподарських культур, включаючи посіви багаторічних трав, а також чисті пари, площі парників та теплиць. До площі ріллі не належать сіножаті та пасовища, які розорано з метою їх докорінного поліпшення та які використовуються постійно під кормовими культурами для сінокосіння та випасу худоби, а також міжряддя садів, які використовуються під посіви (аналогічна правова позиція викладена у постанові Верховного

Суду від 20.10.2020 у справі №808/3614/16). Натомість, сіножаті - це земельна ділянка, яка розорана з метою її докорінного поліпшення та яка використовується постійно під кормовими культурами. Отже, разовий посів земельної ділянки соняшником, що відноситься до кормових культур, не є використанням земельної ділянки як ріллі, а спрямоване на докорінне поліпшення ґрунтів. Єдина умова, яку встановлюють положення частини 5 ст. 20 Земельного кодексу України при самостійному визначенні виду використання земельної ділянки її власником/користувачем, є дотримання вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, що також узгоджується з правовою позицією викладеною у постанові Верховного Суду від 14.07.2020 у справі №916/1998/19.

З повним текстом постанови Східного апеляційного господарського суду можна ознайомитись за посиланням - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/117552547>

Наявність у власника об'єктів нерухомості договору оренди земельної ділянки, на яких вони розташовані, є обов'язковою вимогою для законного користування цією земельною ділянкою. Укладання таких договорів є також обов'язковим як для орендодавця так і власника об'єкта нерухомості.

Справа № 905/1493/23. Постановою Східного апеляційного господарського суду від 30.04.2024 скасовано рішення Господарського суду Донецької області від 07.02.2024 у про задоволення позову. Прийнято нове рішення у справі. Відмовлено у задоволенні позовних вимог Краматорської окружної прокуратури в інтересах держави в особі Новодонецької селищної ради Краматорського району Донецької області до ТОВ «Техіновація» та ТОВ «Ареал» про розірвання договору оренди земельних ділянок та повернення земельних ділянок у комунальну власність.

Суд апеляційної інстанції зазначив, що в даному випадку розірвання договору оренди земельної ділянки, на якій розташовані об'єкти нерухомості, що належать відповідачу на праві приватної власності, не тільки не призведе до припинення порушень земельного законодавства, на які посиляється прокурор, а призведе до виникнення нового порушення земельного законодавства, а саме: користування земельними ділянками, на яких розташовані об'єкти нерухомості без договору оренди. ТОВ «ДЕЙЛ БАЗИС» (правонаступник – ТОВ «Техіновація»), як власник нерухомого майна, набувши за договором купівлі-продажу від 06.11.2021 право власності на комплекс виробничих споруд, мало не тільки право на отримання в оренду земельної ділянки, на якій розташоване зазначене майно, а і було зобов'язане укласти договір оренди земельної ділянки та мати його в наявності в подальшому.

З огляду на наведене, судова колегія дійшла висновку, що обраний в даному випадку прокурором спосіб захисту у вигляді розірвання договору оренди не є ефективним та не призведе до захисту прав позивача у спірних правовідносинах, оскільки перший відповідач, як власник об'єктів нерухомості, зобов'язаний мати відповідний договір оренди земельної ділянки.

З повним текстом постанови Східного апеляційного господарського суду можна ознайомитись за посиланням - <https://reyestr.court.gov.ua/Review/118959885>