



**АНАЛІЗ
ПОКАЗНИКІВ СУДОВОЇ СТАТИСТИКИ ТА СУДОВОЇ
ПРАКТИКИ РОЗГЛЯДУ ГОСПОДАРСЬКИМ СУДОМ
ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ СПРАВ ЩОДО ЗЕМЕЛЬНИХ
СПОРІВ У І КВАРТАЛІ 2025 РОКУ**



Харків – 2025

ЗМІСТ:

1. Вступ	3
2. Аналіз судової статистики щодо розгляду Господарським судом Харківської області земельних спорів у I кварталі 2025 року.	3
3. Аналіз судової практики щодо результатів розгляду Господарським судом Харківської області земельних спорів у I кварталі 2025 року.	8
3.1. Справи у спорах щодо припинення права оренди.	8
3.2. Справи у спорах щодо усунення порушення прав власника.	23
3.3. Справи у спорах щодо визнання незаконним акта, що порушує право власності на земельну ділянку.	27
3.4. Справи у спорах щодо земельних сервітутів.	31
3.5. Справи у спорах, що виникають з договорів оренди.	35
3.6. Справи у спорах щодо припинення права власності на земельну ділянку.	43
4. Висновки.	47

ВСТУП.

Аналітичний огляд даних судової статистики про стан здійснення правосуддя у справах щодо земельних спорів за I квартал 2025 року здійснено відповідно до Плану роботи Господарського суду Харківської області та аналітичного відділу суду на 2025 рік.

В огляді використано статистичні дані за I квартал 2025 року, зазначені у звіті Господарського суду Харківської області за Формою № 1-ЄЗ, затвердженою наказом Державної судової адміністрації України від 05.07.2022 № 215.

АНАЛІЗ СУДОВОЇ СТАТИСТИКИ ЩОДО РОЗГЛЯДУ ГОСПОДАРЬКИМ СУДОМ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ У I КВАРТАЛІ 2025 РОКУ.

На початок звітної періоду загальний залишок справ і матеріалів склав 2123 (-250) - тут і надалі, у порівнянні з аналогічним періодом 2024 року, з яких справ і матеріалів щодо земельних спорів 96 (-31). У I кварталі 2025 року загальна кількість справ і матеріалів, які надійшли до суду склала 2837 (+ 89), з них справ і матеріалів щодо земельних спорів 67 (-32). Загальна кількість справ і матеріалів, що перебували в провадженні суду 4960 (-161), з них справ і матеріалів щодо земельних спорів 163 (-63). Всього було розглянуто справ і матеріалів 3075 (+214), з яких справ і матеріалів щодо земельних спорів 61 або 1,98% від загальної кількості розглянутих справ і матеріалів, що менше ніж в аналогічному періоді 2024 року на 32. Відсоток розглянутих справ та матеріалів у аналогічному періоді минулого року склав 3,25 %.

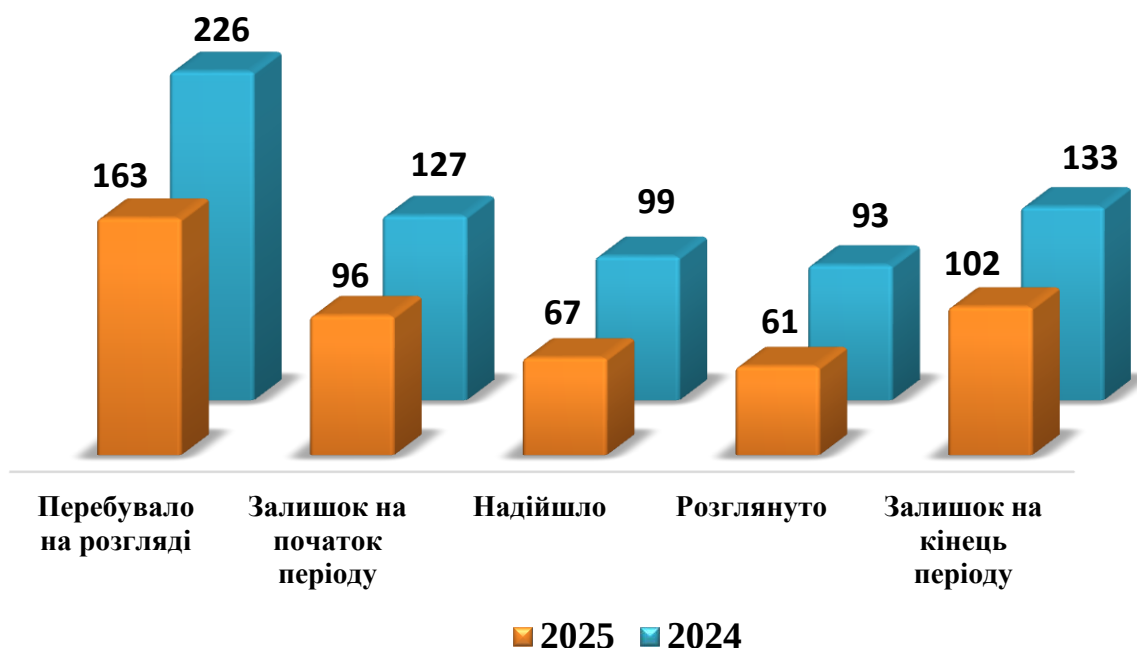


На кінець I кварталу 2025 року загальна кількість справ та матеріалів, що залишилися нерозглянутими склала 1885 (-375), з них справ і матеріалів щодо земельних спорів 102 (-31) або 5,41%.

В аналогічному періоді 2024 року зазначений показник становив 5,89 % або 133 нерозглянутих справ і матеріалів щодо земельних спорів. Як показав аналіз, спостерігається позитивна динаміка щодо зменшення залишку нерозглянутих справ даної категорії.

Середній нормативний час розгляду справ даної категорії склав 819,9 хвилини або близько 13,7 годин.

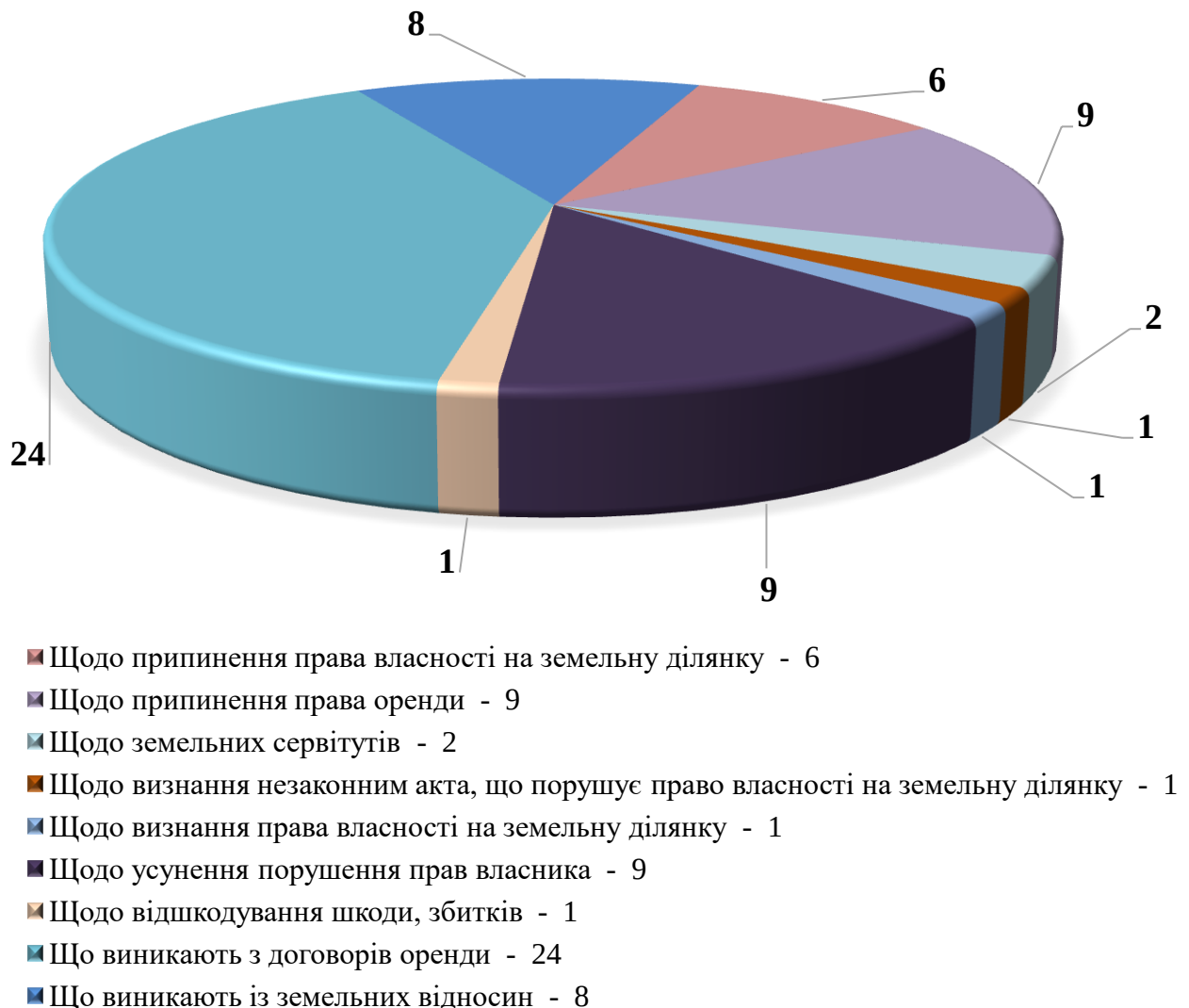
**Діаграма основних показників земельних спорів
за I квартал 2025 року у порівнянні з аналогічним
періодом 2024 року**



У звітному періоді з **61** розглянутих справ та матеріалів щодо земельних спорів було розглянуто такі категорії справ:

- щодо припинення права власності на земельну ділянку – **6**;
- щодо припинення права оренди – **9**;
- щодо земельних сервітутів – **2**;
- щодо визнання незаконним акта, що порушує право власності на земельну ділянку – **1**;
- щодо визнання права власності на земельну ділянку – **1**;
- щодо усунення порушення прав власника – **9**;
- щодо відшкодування шкоди, збитків – **1**;
- що виникають з договорів оренди – **24**.
- що виникають із земельних відносин – **8**.

ДІАГРАМА ПОКАЗНИКІВ РОЗГЛЯНУТИХ КАТЕГОРІЙ СПРАВ ТА МАТЕРІАЛІВ ЩОДО ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ У І КВАРТАЛІ 2025 РОКУ



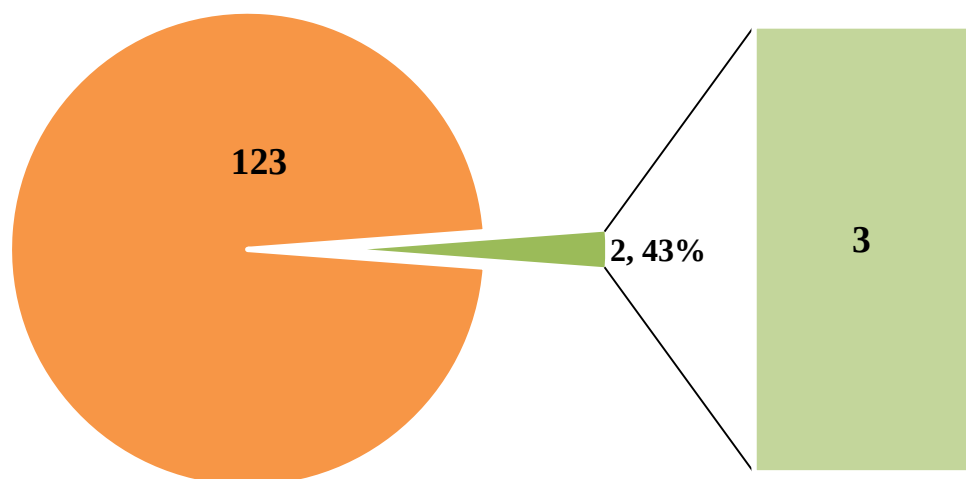
Таким чином, з 61 розглянутих у вищевказаний період справ та матеріалів щодо земельних спорів, найбільша кількість судових рішень була ухвалена у справах, що виникають з договорів оренди (24).

З 61 розглянутих справ та матеріалів щодо земельних спорів у І кварталі 2025 року судом апеляційної інстанції було скасовано 2 судових рішення (з направленням справ для продовження розгляду до суду першої інстанції) з підстав порушення норм процесуального права, а саме пункту 1 ч. 5 ст. 174 ГПК України (щодо повернення позовної заяви), та змінено 1 судове рішення у зв'язку із неправильним застосуванням норм матеріального права щодо визначення розміру витрат на правничу допомогу.

Від загальної кількості змінених та скасованих судових рішень Господарського суду Харківської області за І квартал 2025 року, а це 123, відсоток змінених та скасованих судових рішень у справах даної категорії склав 2,43 %.

В аналогічному періоді 2024 року зазначений відсоток становив 6,5 % (5 судових рішень з 77).

Діаграма кількості змінених, скасованих судових рішень у справах щодо земельних спорів у I кварталі 2025 року відносно загальної кількості змінених та скасованих судових рішень



- загальна кількість змінених, скасованих судових рішень
- змінено, скасовано судових рішень у справах щодо земельних спорів

Позивачами та відповідачами у справах щодо земельних спорів, які перебували на розгляді Господарського суду Харківської області у I кварталі 2025 року (163 справи) виступали органи державної влади і місцевого самоврядування, юридичні особи (товариства), фізичні особи, та фізичні особи-підприємці.

Нерідко у справах зазначеної категорії позивачами виступили прокурори, в порядку представництва інтересів держави в суді.

Предметом позову у цих справах були: стягнення коштів (54), стягнення коштів та визнання укладеною додаткової угоди (1), стягнення коштів та розірвання договору (1), стягнення боргу, розірвання договору та зобов'язання вчинити певні дії (1), визнання незаконним та скасування рішення (2), визнання незаконним та скасування рішення і припинення права власності (4), визнання незаконними та скасування наказів (1), визнання незаконними наказів, визнання недійсними договорів, повернення земельної ділянки (2), розірвання договору (5), розірвання договору оренди землі, повернення земельної ділянки та скасування рішень (8), розірвання договору та стягнення коштів (2), скасування державної реєстрації земельної ділянки та зобов'язання вчинити певні дії (1), скасування державної реєстрації прав та припинення права власності (1),

скасування рішення (1), визнання недійсним акту (1), визнання недійсним державного акту на право постійного користування землею та скасування рішення (1), визнання недійсним договору/договорів (6), визнання недійсним договору та припинення права власності (5), визнання недійсним договору та зобов'язання повернути земельну ділянку (2), визнання недійсним договору, скасування держреєстрації та зобов'язання повернути ділянки (3), визнання незаконним та скасування наказу, визнання недійсними договорів, скасування держреєстрації (3), визнання незаконним та скасування пунктів рішень, визнання недійсним договору оренди землі та зобов'язання повернути земельну ділянку (1), припинення права власності та витребування земельної ділянки (12), повернення земельної ділянки (1), про визнання недійсним договору (1), зобов'язання вчинити певні дії (3), визнання незаконним та скасування наказу, визнання недійсними договорів, скасування державної реєстрації та зобов'язання повернути земельну ділянку (1), визнання права власності (1), визнання права колективної власності (1), внесення змін до договору (4), визнання договору неукладеним (1), визнання угоди укладеною (1), відновлення становища, яке існувало до порушення, шляхом звільнення об'єкта та земельних ділянок (2), закриття розділу державного реєстру прав та реєстраційну справу на об'єкт нерухомого майна, зобов'язання звільнити земельну ділянку (1), витребування земельної ділянки лісового фонду (1), розірвання договору оренди землі, усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою та повернення земельної ділянки до земель запасу (1), визнання договорів недійсними (3), визнання договору недійсним, скасування реєстрації, зобов'язання повернути земельну ділянку (1), визнання наказу незаконним, визнання недійсним договору, скасування реєстрації та повернення ділянки (1), усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою та/або майном (21).

Виходячи з наведеного, найпоширенішим предметом спору у справах вищевказаної категорії у I кварталі 2025 року було стягнення коштів (54 справи), усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою та/або майном (21 справа), та припинення права власності і витребування земельної ділянки (12 справ).

Найпоширенішим предметом спору у справах вищевказаної категорії в аналогічному періоді 2024 року також були вимоги про стягнення коштів (42 справи).

Підставами для повернення позовних заяв у I кварталі 2025 року у більшості випадків стало подання позивачем заяви про відкликання позовної заяви (9 справ). Також, 5 позовних заяв було повернуто судом у зв'язку із неусуненням позивачами у встановлений судом строк недоліків позовної заяви, 1 позовна заява була повернута у зв'язку із порушенням правил об'єднання позовних вимог, та 2 позови було повернуто з підстав подання заяви особою, яка не має процесуальної дієздатності, або підписано особою, яка не має права її підписувати.

Підставами закриття провадження у справі у вищевказаний період стали відсутність предмета спору (1), та затвердженням судом мирової угоди між сторонами (2).

У 3-х справах позовні заяви були залишені судом без розгляду у зв'язку із встановленням відсутності підстав для представництва прокурором інтересів держави в суді (1), у зв'язку із неявкою позивача (його представника) у судові засідання без повідомлення про причини неявки за відсутності заяви про розгляд справи за його відсутності (1), та у зв'язку із поданням позивачем до початку розгляду справи по суті заяви про залишення позову без розгляду (1).

Також, 1 справа була передана судом на розгляд іншого суду за виключною підсудністю, а в 1 справі відмовлено у відкритті провадження з тих підстав, що позовна заява не підлягає розгляду за правилами господарського судочинства.

У I кварталі 2025 року провадження було зупинено в 1 справі у зв'язку із призначенням експертизи.

Крім того, протягом вищевказаного періоду залишалися зупиненими провадження у 19-ти справах: починаючи з 2019 року - в 1 справі, з 2021 року - в 1 справі, з 2023 року - в 1 справі, та в 16-ти справах з 2024 року.

АНАЛІЗ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ ЩОДО РЕЗУЛЬТАТІВ РОЗГЛЯДУ ГОСПОДАРСЬКИМ СУДОМ ХАРКІВСЬКОЇ ОБЛАСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ У I КВАРТАЛІ 2025 РОКУ.

СПРАВИ У СПОРАХ ЩОДО ПРИНИНЕННЯ ПРАВА ОРЕНДИ

➤ Задоволено позовні вимоги

Розірвання договору оренди землі, зобов'язання повернути земельну ділянку, визнання незаконними та скасування рішень.

За обставин, коли право власності на самочинно побудоване нерухоме майно зареєстроване за певною особою без дотримання визначеного статтею 376 ЦК України порядку, задоволення вимоги про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності на таке майно, або вимоги про скасування державної реєстрації прав або вимоги про припинення права власності тощо у встановленому законом порядку не вирішує юридичну долю самочинно побудованого майна та не призведе до відновлення стану єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна.

Належними вимогами, які може заявити особа - власник земельної ділянки, на якій здійснено (здійснюється) самочинне будівництво, для захисту прав користування та розпорядження такою земельною ділянкою, є вимога про знесення самочинно побудованого нерухомого майна або вимога про визнання права власності на самочинно побудоване майно.

СПРАВА № 922/4415/21

Господарський суд Харківської області розглянув справу № 922/4415/21 за позовом керівника Шевченківської окружної прокуратури міста Харкова в інтересах держави в особі Харківської міської ради до ТОВ "Крафт Техносервіс", за участю третіх осіб, які не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача: Державного реєстратора Дергачівської міської ради Реєстратора 1, Державного реєстратора Малоданилівської селищної ради Харківського району Реєстратора 2, про розірвання договору оренди землі, повернення земельної ділянки та скасування рішень.

ПРЕДМЕТ СПОРУ:

Розірвання договору оренди землі від 27.12.2019, укладеного між Харківською міською радою та ТОВ "Крафт техносервіс";

Зобов'язання ТОВ "Крафт Техносервіс" повернути Харківській міській раді земельну ділянку площею 0,3540 га з кадастровим номером 6310136600:04:004:0078 по вул. 1, 130-Б в м. Харкові з приведенням їх у придатний для використання стан, який існував до початку дій щодо самовільного будівництва включаючи знесення будь-якого самочинно збудованого нерухомого майна, а також поновлення стану ділянки після проведених земельних робіт;

Визнання незаконним та скасування рішення державного реєстратора Печенізької районної державної адміністрації від 28.07.2020 індексний номер рішення б/н;

Визнання незаконним та скасування рішення державних реєстраторів за переліком, наведеним у позовній заяві (з урахуванням заяви №55-982вих22 від 18.02.2022 про виправлення описки).

ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що у відповідності до п. 1 договору оренди землі від 27.12.2019 ТОВ "Крафт техносервіс" передано в оренду земельну ділянку по вул. 1, 130-Б з кадастровим номером 6310136600:04:004:0078 з цільовим призначенням - землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, пунктом 17 якого встановлено умови збереження стану об'єкта оренди, а саме - забороняється самовільна забудова земельної ділянки, розміщення тимчасових споруд та малих архітектурних форм без оформлення відповідних документів, передбачених законодавством.

Разом з тим, на вищевказаній земельній ділянці ТОВ "Крафт техносервіс" здійснюється самочинне будівництво багатоквартирного житлового будинку без будь-яких дозвільних документів, та використання земельної ділянки не за цільовим призначенням в порушення умов договору оренди землі.

Посилаючись на те, що будівництво на орендованій земельній ділянці проводиться самочинно, відомості до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно щодо об'єктів внесені незаконно на підставі неналежних

документів, а також на те, що відповідачем порушено умови договору оренди земельної ділянки щодо її цільового призначення, прокурор звернувся до суду з цим позовом.

ОЦІНКА СУДУ:

Задовольняючи частково позовні вимоги, суд виходив з того, що відповідач мав право виключно на використання земельної ділянки для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель та споруд, а саме: нежитлових будівель літ. "А-1", літ. "И-1", та був зобов'язаний утриматися від самовільної забудови земельної ділянки.

Проте матеріали справи свідчать, що на земельній ділянці по вул. 1, 130-Б з кадастровим номером 6310136600:04:004:0078 з цільовим призначенням - землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств переробної, машинобудівної та іншої промисловості, ТОВ "Крафт техносервіс" здійснюється будівництво багатоквартирного житлового будинку без будь-яких дозвільних документів, що є порушенням вищевказаних умов договору оренди землі від 27.12.2019.

Пунктом 36 договору оренди землі від 27.12.2019 передбачено, що використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, а також здійснення самочинного будівництва на земельній ділянці без оформлення відповідних документів, передбачених законодавством, є підставою для розірвання договору.

Таким чином, суд погодився з доводами прокурора про те, що договір оренди землі від 27.12.2019 підлягає розірванню в судовому порядку, а земельна ділянка поверненню Харківській міській раді, оскільки орендарем ТОВ "Крафт техносервіс" порушено умови договору щодо цільового призначення земельної ділянки та щодо заборони здійснювати самочинне будівництво на орендованій земельній ділянці.

Задовольняючи позовні вимоги про зобов'язання відповідача повернути Харківській міській раді земельну ділянку з приведенням у придатний для використання стан, який існував до початку дій щодо самовільного будівництва включаючи знесення будь-якого самочинно збудованого нерухомого майна, а також поновлення стану ділянки після проведених земельних робіт, судом зазначено про те, що з норми статті 376 ЦК України вбачається, що самочинним будівництвом вважаються житловий будинок, будівля, споруда інше нерухоме майно, якщо вони, зокрема, збудовані на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети або без відповідного документа який дає право виконувати будівельні роботи. При цьому, особа, яка здійснила самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього.

За змістом ч. 1 ст. 375 ЦК України право давати дозвіл на будівництво на своїй земельній ділянці будівель та споруд іншим особам має власник земельної ділянки.

Матеріали справи не містять доказів надання такого дозволу відповідачу з боку Харківської міської ради.

Таким чином, суд дійшов висновку про те, що будівництво та експлуатація спірного об'єкта прямо порушує права та інтереси Харківської міської ради, що не лише обмежує права власності Харківської міської ради щодо користування та розпорядження земельною ділянкою, а й призводить до нераціональної забудови населених пунктів, невідповідності збудованих об'єктів нерухомості встановленим вимогам законодавства, що є порушенням прав територіальної громади, представником якої є міська рада.

З огляду на вищевикладене, з урахуванням положень ст. 391 ЦК України, суд також погодився з доводами прокурора про те, що у даному випадку правильним способом захисту порушеного права є усунення перешкод у користуванні Харківською міською радою належною їй земельною ділянкою шляхом зобов'язання відповідача повернути спірну земельну ділянку з приведенням її у придатний для використання стан (включаючи знесення будь-якого нерухомого майна (частин цього майна), розташованого в межах цієї земельної ділянки), який існував на час прийняття Харківською міською радою рішення про надання земельної ділянки в оренду.

Відмовляючи у задоволенні позовних вимог про визнання незаконними та скасування рішень державних реєстраторів, суд зазначив про те, що за обставин, коли право власності на самочинно побудоване нерухоме майно зареєстровано за певною особою без дотримання визначеного статтею 376 ЦК України порядку, задоволення вимоги про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності на таке майно, або вимоги про скасування державної реєстрації прав, або вимоги про припинення права власності тощо у встановленому законом порядку не вирішить юридичну долю самочинно побудованого майна та не призведе до відновлення стану єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна.

Отже, належними вимогами, які може заявити особа - власник земельної ділянки, на якій здійснено (здійснюється) самочинне будівництво, для захисту прав користування та розпорядження такою земельною ділянкою, є вимога про знесення самочинно побудованого нерухомого майна або вимога про визнання права власності на самочинно побудоване майно.

Зазначена правова позиція викладена в постанові Великої Палати Верховного Суду від 15 листопада 2023 року у справі № 916/1174/22.

Враховуючи вищевикладене, суд дійшов висновку про те, що у задоволенні позову в частині вимог про визнання незаконними та скасування рішень державних реєстраторів слід відмовити, оскільки такі вимоги не є належними, які може заявити особа - власник земельної ділянки, на якій здійснено (здійснюється) самочинне будівництво, для захисту прав користування та розпорядження такою земельною ділянкою.

Законодавство, висновки Верховного Суду тощо, застосовані судом при ухваленні рішення: ст. 93, ст. 152 Земельного кодексу України, ст. 32 Закону України "Про оренду землі", ч. 1 ст. 321, ч. 1 ст. 375, частини 1-5 статті 376, ст. 391, ст. 526 Цивільного кодексу України, ст. 193 Господарського кодексу

України, ст. 23 Закону України "Про прокуратуру", ст. 131-1 Конституції України, ч. 4 статті 236 Господарського процесуального кодексу України, висновки Великої Палати Верховного Суду викладені в постанові від 15.11.2023 у справі № 916/1174/22, висновки Верховного Суду викладені в постанові від 25.04.2018 у справі №806/1000/17, від 26.06.2019 у справі №587/430/16-ц, та від 25.05.2017 у справі №1512/3707/12.

РЕЗУЛЬТАТ РОЗГЛЯДУ:

Рішенням Господарського суду Харківської області від 10.01.2025 у справі № 922/4415/21 за позовом Керівника Шевченківської окружної прокуратури міста Харкова в інтересах держави в особі Харківської міської ради до ТОВ "Крафт Техносервіс", за участю третіх осіб, які не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача: Державного реєстратора Дергачівської міської ради Реєстратора 1, Державного реєстратора Малоданилівської селищної ради Харківського району Реєстратора 2, про розірвання договору оренди землі, повернення земельної ділянки та скасування рішень, позов задоволено частково.

Розірвано договір оренди землі від 27.12.2019, укладений між Харківською міською радою та ТОВ "Крафт техносервіс".

Зобов'язано ТОВ "Крафт техносервіс" повернути Харківській міській раді земельну ділянку площею 0,3540 га з кадастровим номером 6310136600:04:004:0078 по вул. 1, 130-Б в м. Харкові з приведенням їх у придатний для використання стан, який існував до початку дій **щодо самовільного будівництва** включаючи знесення будь-якого самочинно збудованого нерухомого майна, а також поновлення стану ділянки після проведених земельних робіт.

В іншій частині позову відмовлено.

ОСКАРЖЕННЯ РІШЕННЯ:

Ухвалою Східного апеляційного господарського суду від 03.02.2025 відкрито апеляційне провадження у справі № 922/4415/21.

➤ Відмовлено у задоволенні позовних вимог

Розірвання договору оренди земельної ділянки та зобов'язання повернути земельну ділянку.

Закінчення строку дії договору оренди землі (його припинення) виключає задоволення позовних вимог про його розірвання, та, відповідно, задоволення вимог про повернення земельної ділянки.

СПРАВА № 922/1558/24

Господарський суд Харківської області розглянув справу № 922/1558/24 за позовом керівника Салтівської окружної прокуратури міста Харкова в інтересах держави в особі Харківської міської ради до відповідачки про розірвання договору та зобов'язання повернути земельну ділянку.

ПРЕДМЕТ СПОРУ:

Розірвання договору оренди земельної ділянки за адресою: м. Харків, вул. 1, 130, укладеного 26.08.2005 між Харківською міською радою, зареєстрованого у Харківській регіональній філії ДП “Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах” в книзі записів державної реєстрації договорів оренди землі (книга № б/н) від 26.08.2005 за № б/н;

Зобов’язання відповідачки повернути територіальній громаді міста Харкова в особі Харківської міської ради земельну ділянку загальною площею 0,0185 га, яка розташована за адресою: м. Харків, вул. 1, 130.

ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що у зв’язку із використанням відповідачкою земельної ділянки з грубим порушенням істотних умов договору оренди землі, а саме: невиконання умов договору в частині будівництва, з урахуванням необхідності розробки, погодження проєкту, отримання необхідних висновків та дозволів, проведення самих будівельних робіт, недодержання відповідачкою вимог щодо благоустрою та утримання земельної ділянки в належному стані, несплата відповідачкою орендної плати за земельну ділянку, припинення відповідачкою підприємницької діяльності, що нівелює необхідність подальшого будівництва та експлуатації магазину на земельній ділянці, порушуються інтереси власника земельної ділянки Харківської міської ради щодо володіння, розпорядження та використання земельної ділянки. Тобто йдеться про таке порушення договору однією зі сторін, яке тягне для другої сторони неможливість досягнення нею цілей договору. Так, Харківська міська рада при надані в оренду земельної ділянки обґрунтовано розраховувала на здійснення відповідної забудови у конкретно визначеній зоні для будівництва вказаного об’єкта.

Вищенаведене підтверджує факт невикористання відповідачкою вказаної земельної ділянки за цільовим призначенням, що є істотними порушеннями договору оренди та підставою для його розірвання судом з подальшим поверненням земельної ділянки у користування територіальної громади м. Харкова.

ОЦІНКА СУДУ:

Відмовляючи у задоволенні позову суд виходив з того, що матеріалами справи підтверджено, що об’єкт будівництва на спірній земельній ділянці відповідачкою збудований не був, що виключає його експлуатацію. Відтак, 01.12.2007 закінчився строк дії договору, що є підставою для припинення його дії, передбаченою п.п. “а” п. 37 договору оренди землі від 26.08.2005 та згідно з приписами ст. 31 Закону України “Про оренду землі”.

При цьому, як вбачається з матеріалів справи, 21.02.2007 рішенням Харківської міської ради 11 сесії Харківської міської ради 5 скликання № 8/07 “Про скасування рішень Харківської міської ради” скасовано пункт 173 додатку № 1 до рішення 35 сесії Харківської міської ради 4 скликання № 78/05

Харківської міської ради від 27.04.2005, яким відповідачці надано вказану земельну ділянку в оренду.

Таким чином, договір оренди землі від 26.08.2005 є припиненим з 01.12.2007.

Крім того, Другим апеляційним адміністративним судом у справі №520/37790/23 від 22.10.2024 встановлено обставини припинення договору оренди землі від 26.08.2005.

Вказані обставини Господарським судом Харківської області визнано преюдиційними у відповідності до ст. 75 ГПК України, у зв'язку із чим суд дійшов висновку про необґрунтованість вимог прокурора про розірвання вищевказаного договору оренди землі у зв'язку із істотними порушеннями відповідачкою його умов.

Законодавство, висновки Верховного Суду тощо, застосовані судом при ухваленні рішення: ст. 6, ст. 11, ст. 626, частина 1 статті 627, ч. 1 ст. 628 Цивільного кодексу України, ч. 1 ст. 74, ст.ст. 75-77, ст. 86, ст. 129, 174 Господарського кодексу України, ст. 1, ст. 3, ч. 1 ст. 6, ч. 2 ст. 16, ст. 19, п. 1 ч. 1 ст. 31, ст. 34 Закону України "Про оренду землі", ст. 288 Податкового кодексу України.

РЕЗУЛЬТАТ РОЗГЛЯДУ:

Рішенням Господарського суду Харківської області від 07.01.2025 у справі № 922/1558/24 за позовом керівника Салтівської окружної прокуратури міста Харкова в інтересах держави в особі Харківської міської ради до відповідачки про розірвання договору та зобов'язання повернути земельну ділянку у задоволенні позову відмовлено.

ОСКАРЖЕННЯ РІШЕННЯ:

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 04.03.2025 рішення Господарського суду Харківської області від 07.01.2025 у справі № 922/1558/24 залишено без змін.

ОЦІНКА СУДУ АПЕЛЯЦІЙНОЇ ІНСТАНЦІЇ:

Залишаючи без змін рішення суду першої інстанції, апеляційним судом зазначено про те, що сторонами не заперечується, що об'єкт будівництва на земельній ділянці відповідачкою збудований не був, та вказані обставини виключають його експлуатацію.

В свою чергу, рішенням Харківської міської ради 11 сесії Харківської міської ради 5 скликання № 8/07 "Про скасування рішень Харківської міської ради" від 21.02.2007 у зв'язку з порушенням норм ст. 5 Закону України "Про основи містобудування" щодо необхідності врахування думки мешканців будинків, що оточують місце будівництва та скаргами членів територіальної громади м. Харкова, вирішено скасувати п. 173 додатку 1 до рішення 35 сесії Харківської міської ради 4 скликання від 27.04.2005 №78/05 щодо надання відповідачці вищевказаної земельної ділянки в оренду для будівництва магазину до 01.12.2007 (але не пізніше прийняття об'єкту до експлуатації) та для подальшої експлуатації цього об'єкту строком до 01.12.2030.

Крім того, колегією суддів зазначено, що в постанові Другого

апеляційного адміністративного суду від 22.10.2024 у справі №520/37790/23 апеляційним адміністративним судом встановлено, що вищевказаний договір оренди землі від 26.08.2005 є припиненим, як через закінчення строку його дії, так і у зв'язку із прийняттям рішення Харківської міської ради від 21.02.2007 № 8/07 “Про скасування рішень Харківської міської ради”, яким скасовано пункт 173 додатку № 1 рішення № 78/0 ХМР, яким відповідачці надано вказану земельну ділянку в оренду.

Зазначено, що у відповідності до ст. 75 ГПК України обставини, встановлені рішенням суду в господарській, цивільній або адміністративній справі, що набрало законної сили, не доказуються при розгляді іншої справи, у якій беруть участь ті самі особи або особа, стосовно якої встановлено ці обставини, якщо інше не встановлено законом.

Враховуючи викладене, колегія суддів погодились з висновком суду першої інстанції про те, що 01.12.2007 закінчився строк дії договору, що є підставою для припинення його дії, передбаченої п. 37 договору оренди землі від 26.08.2005 та згідно з приписами ст. 31 Закону України “Про оренду землі”.

Вимога про повернення земельної ділянки є похідною від вимоги про розірвання договору оренди землі. Проте, враховуючи, що судом встановлено, що договір оренди землі є припиненим ще 01.12.2007, вказані обставини виключають задоволення позовних вимог про розірвання вказаного договору, та, відповідно, задоволення вимог про повернення земельної ділянки у зв'язку із його розірванням.

ОСКАРЖЕННЯ РІШЕННЯ:

Ухвалою Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 17.04.2025 відкрито касаційне провадження.

У справі № 922/1855/21, в якій було заявлено аналогічну позовну вимогу про розірвання договору оренди землі, з похідними вимогами про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою територіальної громади м. Харкова шляхом знесення самовільно забудованих об'єктів, право власності на які не зареєстроване, та зобов'язання повернути територіальній громаді м. Харкова в особі Харківської міської ради земельну ділянку до земель запасу міста Харкова з приведенням її у придатний для подальшого використання стан, Господарський суд Харківської області рішенням від 05.02.2025 року також відмовив у задоволенні позову у повному обсязі з тих підстав, що під час розгляду справи в суді договір оренди землі № 140867100063 від 10.04.2008, укладений між позивачем та відповідачем, припинив свою дію (31.12.2022). Оскільки між сторонами не укладалося додаткових угод щодо продовження цього договору, господарський суд ухвалою від 15.01.2025 закрити провадження у справі № 922/1855/21 в частині вимог про розірвання договору оренди землі на підставі пункту 2 частини першої статті 231 ГПК України у зв'язку із відсутністю предмета спору.

За обставин припинення договору оренди землі № 140867100063 від 10.04.2008, укладеного між позивачем та відповідачем, суд дійшов висновку

про те, що вимоги позивача про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою шляхом знесення самовільно забудованих об'єктів та зобов'язання відповідача повернути земельну ділянку до земель запасу з приведенням її у придатний для подальшого використання стан не є ефективним способом захисту прав позивача, адже правова підстава для таких вимог відпала в зв'язку із впливом строку договору оренди землі.

➤ **Задоволено заяву про стягнення витрат на правничу допомогу**

Розірвання договору оренди земельної ділянки та зобов'язання повернути земельну ділянку.

Заява сторони про розподіл судових витрат є фактично заявою про подання доказів щодо витрат, які понесені стороною у зв'язку з необхідністю відшкодування правової допомоги, а тому витрати на підготовку такої заяви не підлягають відшкодуванню.

Помилковим є також включення до складу витрат на правничу допомогу єдиного податку та військового збору оскільки законодавець пов'язує визначення розміру витрат на правничу допомогу з детальним описом робіт (наданих послуг), виконаних адвокатом, та здійснених ним витрат, необхідних для надання правничої допомоги у кожному конкретному випадку, а не з податками, зборами та обов'язковими платежами і всіма необхідними витратами для здійснення своєї професійної діяльності.

СПРАВА № 922/1558/24

Господарський суд Харківської області розглянув заяву відповідачки про стягнення витрат на правову допомогу, понесених нею у справі № 922/1558/24 за позовом керівника Салтівської окружної прокуратури міста Харкова в інтересах держави в особі Харківської міської ради до відповідачки про розірвання договору та зобов'язання повернути земельну ділянку.

ПРЕДМЕТ СПОРУ:

Розірвання договору оренди земельної ділянки за адресою: м. Харків, вул. 1, 130, укладеного 26.08.2005 між Харківською міською радою, зареєстрованого у Харківській регіональній філії ДП “Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах” в книзі записів державної реєстрації договорів оренди землі (книга № б/н) від 26.08.2005 за № б/н;

Зобов'язання відповідачки повернути територіальній громаді міста Харкова в особі Харківської міської ради земельну ділянку загальною площею 0,0185 га, яка розташована за адресою: м. Харків, вул. 1, 130.

ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

Рішенням Господарського суду Харківської області від 07.01.2025 у справі №922/1558/24 у задоволенні позову відмовлено повністю.

10.01.2025 від відповідачки надійшла заява про стягнення витрат на правничу допомогу, понесених нею у зв'язку із розглядом справи, в якій заявниця просила суд стягнути з Харківської обласної прокуратури понесені витрати на правничу допомогу у розмірі 23 152,00 грн.

ОЦІНКА СУДУ:

Задовольняючи у повному обсязі заяву відповідачки про стягнення витрат на правничу допомогу у розмірі 23 152,00 грн суд виходив з того, що враховуючи принципи співмірності розміру витрат на оплату послуг адвоката зі складністю справи та виконаних адвокатом робіт (наданих послуг); часом, витраченим адвокатом на виконання відповідних робіт (надання послуг); обсягом наданих адвокатом послуг, беручи до уваги критерій реальності адвокатських витрат, а також критерій розумності їхнього розміру, суд вважає, що 23 152,00 грн відповідних витрат становлять співмірні і розумні витрати відповідачки на професійну правничу допомогу у даній справі.

Законодавство, висновки Верховного Суду тощо, застосовані судом при ухваленні рішення: ст. 16, ч. 1, 3 ст. 123, ст. 126, 129, ч. 4 ст. 244 Господарського кодексу України, ст. 26 Закону України "Про адвокатуру та адвокатську діяльність", висновки Верховного Суду, наведені у постановках від 03.10.2019 у справі №922/445/19, від 05.11.2019 у справі № 908/2348/18, висновки Великої Палати Верховного Суду, наведені у постанові від 19.02.2020 у справі № 755/9215/15-ц), висновки ЄСПЛ наведені у рішенні у справі "East/West Alliance Limited" проти України" від 23 січня 2014 року (East/West Alliance Limited v. Ukraine, заява № 19336/04, § 268)).

РЕЗУЛЬТАТ РОЗГЛЯДУ:

Додатковим рішенням Господарського суду Харківської області від 30.01.2025 у справі № 922/1558/24 за позовом керівника Салтівської окружної прокуратури міста Харкова в інтересах держави в особі Харківської міської ради до відповідачки про розірвання договору та зобов'язання повернути земельну ділянку заяву відповідачки про стягнення витрат на правову (правничу) допомогу – задоволено.

Стягнуто з Харківської обласної прокуратури на користь відповідачки 23 152,00 грн судових витрат, понесених відповідачкою на надання правничої допомоги.

ОСКАРЖЕННЯ РІШЕННЯ:

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 04.03.2025 додаткове рішення Господарського суду Харківської області від 30.01.2025 у справі №922/1558/24 змінено, виклавши його резолютивну частину у такій редакції:

“Заяву відповідачки про стягнення витрат на правову (правничу) допомогу задовольнити частково.

Стягнути з Харківської обласної прокуратури на користь відповідачки 18000,00 грн судових витрат, понесених відповідачкою на надання правничої допомоги.

В іншій частині заяви відмовити.”.

ОЦІНКА СУДУ АПЕЛЯЦІЙНОЇ ІНСТАНЦІЇ:

Змінюючи додаткове рішення суду першої інстанції, апеляційним судом зазначено про відсутність підстав для здійснення відшкодування за рахунок прокуратури витрат відповідачки на оплату такої послуги адвоката, як: “підготовка та подання заяви про стягнення витрат на правову допомогу у справі №922/1558/24” у сумі 1200,00 грн, з посиланням на висновки Верховного Суду, наведені у постанові від 02.02.2024 у справі №910/9714/22, у відповідності до яких заява сторони про розподіл судових витрат є фактично заявою про подання доказів щодо витрат, які понесені стороною у зв’язку з необхідністю відшкодування правової допомоги, а тому витрати на підготовку такої заяви не підлягають відшкодуванню.

Також, колегією суддів зазначено про те, що згідно з актом виконаних робіт від 07.01.2025 відповідачкою визначено вартість послуги за участь адвоката у судовому засіданні 07.01.2025 у розмірі 4000,00 грн за одну годину, виходячи зі ставки/год – 4000,00 грн, проте, у додатковій угоді від 05.12.2024 сторонами погоджено погодинну ставку у розмірі 1200,00 грн, з огляду на що колегія суддів дійшла висновку, що обґрунтованою до стягнення є сума витрат за участь адвоката у судовому засіданні 07.01.2025 у розмірі 1200,00 грн.

Крім того, апеляційним судом зазначено про помилковість включення до складу витрат на правничу допомогу єдиного податку 5% та військового збору 1%, із зазначенням про те, що законодавець пов’язує визначення розміру витрат на правничу допомогу з детальним описом робіт (наданих послуг), виконаних адвокатом, та здійснених ним витрат, необхідних для надання правничої допомоги у кожному конкретному випадку, а не з податками, зборами та обов’язковими платежами і всіма необхідними витратами для здійснення своєї професійної діяльності.

При цьому, колегією суддів зауважено, що стягнення витрат на правничу допомогу з урахуванням податку має бути передбачено умовами договору про надання правової допомоги, проте, в даному випадку, таких умов договір не містить.

Крім того, зазначено, що адвокатське бюро, як юридична особа, є суб’єктом оподаткування, відповідно обов’язок бюро зі сплати податків не може покладатися на іншу сторону у справі.

За наведених обставин, колегія суддів дійшла висновку про наявність підстав для часткового задоволення заяви відповідачки про стягнення витрат на правничу допомогу, а саме у розмірі 18000,00 грн, у зв’язку із чим додаткове рішення суду першої інстанції підлягає зміні.

ОСКАРЖЕННЯ РІШЕННЯ:

Ухвалою Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 17.04.2025 відкрито касаційне провадження.

➤ **Залишено позов без розгляду**

Визнання незаконними та скасування наказів, визнання недійсними договорів оренди, повернення земельних ділянок.

Недотримання прокурором порядку повідомлення, передбаченого статтею 23 Закону України "Про прокуратуру" не підтверджує наявності підстав для представництва прокурором інтересів держави в суді самостійно за наявності відповідного компетентного органу.

СПРАВА № 922/1057/20

Господарський суд Харківської області розглянув справу № 922/1057/20 за позовом керівника Лозівської місцевої прокуратури Харківської області до Головного управління Держгеокадастру у Харківській області, Фермерського господарства "МАМАЙ" про визнання незаконними та скасування наказів, визнання недійсними договорів, повернення земельних ділянок.

ПРЕДМЕТ СПОРУ:

Визнання незаконними та скасування наказів ГУ Держгеокадастру у Харківській області від 22.05.2015 №1454-СГ, від 22.05.2015 №1455-СГ, від 22.05.2015 №1456-СГ, від 22.05.2015 №1457-СГ, від 22.05.2015 №1458-СГ, від 22.05.2015 №1459-СГ, від 22.05.2015 №1460-СГ, від 22.05.2015 №1461-СГ, від 22.05.2015 №1462-СГ "Про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою";

Визнання незаконними та скасування наказів ГУ Держгеокадастру у Харківській області від 07.07.2015 №154-СГ, від 07.07.2015 №155-СГ, від 07.07.2015 №156-СГ, від 22.07.2015 №472-СГ, від 27.07.2015 №563-СГ, від 26.10.2015 №2801-СГ, від 26.10.2015 №2802-СГ, від 26.10.2015 №2803-СГ, від 26.10.2015 №2804-СГ "Про затвердження документації із землеустрою та надання земельної ділянки в оренду";

Визнання недійсними укладених між ГУ Держгеокадастру у Харківській області та ФГ "МАМАЙ" договорів оренди землі: від 18.11.2015 №12176656; від 18.11.2015 №12175507; від 18.11.2015 №12174211; від 18.11.2015 №12173088; від 11.08.2015 №10986730; від 11.08.2015 №10985873; від 27.07.2015 №10685863; від 27.07.2015 №10682067; від 27.07.2015 №10680696.

Зобов'язання ФГ "МАМАЙ" повернути державі в особі ГУ Держгеокадастру у Харківській області земельні ділянки з кадастровими номерами: 6323983000:02:000:0277 площею 13,5636 га, 6323983000:02:000:0279 площею 7,6523 га, 6323983000:02:000:0278 площею 24,9685 га, 6323983000:02:000:0276 площею 50,3385 га, 6323983000:02:000:0313 площею 6,7325 га, 6323983000:01:000:0276 площею 50,3385 га, 6323983000:01:000:0314 площею 24,8048 га, 6323983000:01:000:0312 площею 8,8558 га, та 6323983000:01:000:0311 площею 10,3451га.

ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що ГУ Держгеокадастру у Харківській області прийнято накази, якими незаконно передано ФО-1 у користування (оренду) земельні ділянки державної власності сільськогосподарського

призначення загальною площею 197,5996 га без проведення земельних торгів (аукціону).

ОЦІНКА СУДУ:

Залишаючи позов прокурора без розгляду на підставі положень пункту 2 частини 1 ст. 226 ГПК України, у зв'язку із відсутністю підстав для представництва прокурором інтересів держави в суді, суд виходив з того, що прокурором недотримано передбаченого статтею 23 Закону України "Про прокуратуру" порядку повідомлення компетентного органу Лозівської міської ради Харківської області до подання позову в порядку, передбаченому вказаною нормою.

Зазначено, що за змістом висновків Великої Палати Верховного Суду, викладених у підпунктах 76-81 постанови від 26.05.2020 у справі №912/2385/18, для підтвердження судом підстав для представництва прокурора інтересів держави в суді у випадку, якщо захист цих інтересів не здійснює або неналежним чином здійснює компетентний орган, достатнім є дотримання прокурором порядку повідомлення, передбаченого статтею 23 Закону України "Про прокуратуру", та відсутність самотійного звернення компетентного органу до суду з позовом в інтересах держави протягом розумного строку після отримання такого повідомлення.

Дотримання порядку, передбаченого статтею 23 Закону України "Про прокуратуру" надає можливість спростувати стверджуване порушення інтересів держави або самотійно звернутись до суду з позовом в інтересах держави протягом розумного строку після отримання такого повідомлення.

Натомість, у порушення вимог статті 23 Закону України "Про прокуратуру" прокурор не направив відповідного повідомлення до компетентного органу Лозівською міської ради Харківської області до подання позову в порядку, передбаченому вказаною нормою.

Зазначено, що прокурор фактично не надав Лозівській міській раді можливість відреагувати на стверджуване порушення інтересів держави, зокрема, шляхом призначення перевірки фактів порушення законодавства, виявлених прокурором, вчинення дій для виправлення ситуації, а саме подання позову або аргументованого повідомлення прокурора про відсутність такого порушення.

З огляду на викладене, суд дійшов висновку про те, що доводи прокурора щодо наявності у нього законних підстав для представництва інтересів держави у цій справі підлягають відхиленню, оскільки недотримання прокурором порядку повідомлення, передбаченого статтею 23 Закону України "Про прокуратуру", згідно з наведеними вище висновками Великої Палати Верховного Суду, не підтверджує наявності підстав для представництва ним інтересів держави в суді самотійно за наявності відповідного компетентного органу - Лозівської міської ради Харківської області.

Законодавство, висновки Верховного Суду тощо, застосовані судом при ухваленні рішення: ст. 3, частини 3-5 ст. 53, пункт 1 частини другої статті 185, пункт 2 частини першої статті 226 Господарського процесуального кодексу

України, статті 19, п. 3 ч. 1 ст. 131 Конституції України, ч. 4 ст. 11, ст. 182, ч. 4 ст. 334 Цивільного кодексу України, ст. 23 Закону України "Про прокуратуру", ст. 125 Земельного кодексу України, ст. 3, стаття 4 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", висновки Великої Палати Верховного Суду, викладені постанові від 26.05.2020 у справі №912/2385/18.

РЕЗУЛЬТАТ РОЗГЛЯДУ:

Ухвалою Господарського суду Харківської області від 31.03.2025 у справі № 922/1057/20 за позовом керівника Лозівської місцевої прокуратури Харківської області до Головного управління Держгеокадастру у Харківській області, Фермерського господарства "МАМАЙ" про визнання незаконними та скасування наказів, визнання недійсними договорів, повернення земельних ділянок позов керівника Лозівської місцевої прокуратури Харківської області залишено без розгляду.

ОСКАРЖЕННЯ РІШЕННЯ:

До суду апеляційної інстанції рішення не оскаржувалось.

➤ Відмовлено у відкритті провадження

Визнання додаткової угоди недійсною, скасування державної реєстрації, розірвання договору про оренду землі.

Для визначення юрисдикції господарського суду щодо розгляду конкретної справи має значення суб'єктний склад саме сторін правочину та наявність спору, що виник у зв'язку зі здійсненням господарської діяльності.

СПРАВА № 922/405/25

Господарський суд Харківської області розглянув справу № 922/405/25 за позовом позивача до Селянського (фермерського) господарства "Олександр" про визнання недійсною додаткової угоди, скасування державної реєстрації, розірвання договору оренди землі.

ПРЕДМЕТ СПОРУ:

Визнання недійсною додаткової угоди від 01 грудня 2022 року до договору оренди земельної ділянки №59 від 21 липня 2016 року;

Скасування державної реєстрації додаткової угоди від 01 грудня 2022 року до договору оренди земельної ділянки №59 від 21 липня 2016 року (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна №318110896, кадастровий номер 6320684800:02:000:0269;

Розірвання договору про оренду землі №59 від 21 липня 2016 року.

ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що між позивачем та СФГ "Олександр" було укладено договір оренди землі №59 від 21.07.2016, умови якого позивачем виконувались у повному обсязі. Однак, позивачу стало відомо про існування додаткової угоди від 01.12.2022 до зазначеного договору оренди земельної

ділянки №59 від 21.07.2016, яка позивачем не підписувалась та відомості про яку було внесено до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 19.12.2022 за №318110896, у зв'язку із чим позивач зазначає, що наведене вище є підставою для звернення до суду з позовною заявою для визнання недійсною додаткової угоди та скасування її державної реєстрації. Крім того, вказує, що у зв'язку із істотним порушенням з боку орендаря умов договору оренди землі №59 від 21.07.2016 відсутні підстави вважати, що в майбутньому з боку відповідача не буде вчинено інших протиправних дій відносно предмета та/або інших умов договору, а тому позивач також звертається з позовною вимогою про розірвання вищевказаного договору про оренду землі.

ОЦІНКА СУДУ:

Відмовляючи у відкритті провадження у справі на підставі положень пункту 1 частини 1 статті 175 ГПК України із зазначенням про те, що вищевказана позовна заява не підлягає розгляду за правилами господарського судочинства, суд виходив з того, що з огляду на положення частини 1 статті 20 ГПК України, а також статей 4, 45 цього Кодексу для визначення юрисдикції господарського суду щодо розгляду конкретної справи має значення суб'єктний склад саме сторін правочину та наявність спору, що виник у зв'язку зі здійсненням господарської діяльності (правова позиція наведена в постанові Великої Палати Верховного Суду від 25.06.2019 у справі №904/1083/18).

З поданих матеріалів позовної заяви слідує, що спір стосується виконання та розірвання договору про оренду землі №59 від 21.07.2016, укладеного саме фізичною особою - позивачем як громадянином України, а також визнання недійсною додаткової угоди від 01.12.2022 до договору оренди земельної ділянки №59 від 21.07.2016 та скасування державної реєстрації додаткової угоди від 01.12.2022 до договору оренди земельної ділянки №59 від 21.07.2016 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна №318110896), кадастровий номер 6320684800:02:000:0269.

З акту приймання-передачі земельної ділянки до договору оренди землі від 21.07.2016 також убачається, що позивач громадянин України, який діє на підставі цивільної дієздатності (орендодавець) та СФГ "Олександр" в особі голови СФГ, який діє на підставі статуту (орендар), уклали відповідний акт про те, що орендодавець передав, а орендар прийняв вказану земельну ділянку кадастровий номер 6320684800:02:000:0269, загальною площею 4,88 гектарів, у тому числі ріллі 4,88 гектарів.

Водночас з матеріалів позовної заяви не вбачається та судом не встановлено, що позивач є суб'єктом господарювання (фізичною особою-підприємцем). Позовні вимоги ґрунтуються саме на підставі цивільно-правової угоди, яка була укладена між фізичною особою та юридичною особою.

Таким чином, судом констатовано, що склад учасників спору не відповідає нормам Господарського процесуального кодексу України, водночас роз'яснено, що даний спір підлягає розгляду в порядку цивільного судочинства.

Законодавство, висновки Верховного Суду тощо, застосовані судом при ухваленні рішення: ч. 1 ст. 2, частина 1 статті 24, ст. 25, ст. 26, ст. 50, статті 316, 317, 319 ст. 626 Цивільного кодексу України, частина 1 статті 19 Цивільного процесуального кодексу України, частина 1 статті 2, ст. 4, ч. 1 статті 20, ст. 45, ст. 175 Господарського процесуального кодексу України, частини 1, 2 статті 3, ст. 42 Господарського кодексу України, ст. 9, ст. 124, ст. 125 Конституції України, висновки Великої Палати Верховного Суду наведені у постанові від 25.06.2019 у справі №904/1083/18, висновки Верховного Суду, наведені у постанові від 03.07.2019 у справі №916/1261/18, рішення ЄСПЛ від 20.07.2006 у справі "Сокурєнко і Стригун проти України".

РЕЗУЛЬТАТ РОЗГЛЯДУ:

Ухвалою Господарського суду Харківської області від 12.02.2025 у справі № 922/405/25 відмовлено у відкритті провадження у справі за позовною заявою позивача до СФГ "Олександр" про визнання недійсною додаткової угоди, скасування державної реєстрації та розірвання договору на підставі пункту 1 частини 1 статті 175 ГПК України.

ОСКАРЖЕННЯ РІШЕННЯ:

До суду апеляційної інстанції рішення не оскаржувалось.

СПРАВИ У СПОРАХ ЩОДО УСУНЕННЯ ПОРУШЕННЯ ПРАВ ВЛАСНИКА

➤ **Задоволено позовні вимоги**

Припинення права комунальної власності та скасування державної реєстрації земельних ділянок.

Виходячи з положень ст. ст. 79 та 79-1 ЗК України, розміщення в межах земельної ділянки, зареєстрованої в Державному земельному кадастрі, іншої земельної ділянки чи її частини, або декількох земельних ділянок також зареєстрованих в ДЗК, суперечить основним принципам їх утворення, а саме визначення їх між межового простору поверхні, як цілісного об'єкта користування та прав, які не допускають розміщення в собі іншого об'єкта з іншими правами на нього, і що є порушенням прав власника відповідної земельної ділянки, а отже захист прав позивача можливий лише в судовому порядку шляхом припинення права комунальної власності та скасування державної реєстрації земельних ділянок.

СПРАВА № 922/3365/24

Господарський суд Харківської області розглянув справу № 922/3365/24 за позовом ТОВ "ВІНС ГРУП" до ГУ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ у Харківській області та до Слобожанської селищної ради Чугуївського району про усунення перешкод у користуванні майном шляхом припинення права комунальної власності та скасування державної реєстрації земельних ділянок.

ПРЕДМЕТ СПОРУ:

Усунення перешкод в користуванні земельними ділянками із кадастровими номерами 6321755600:01:005:0123 та 6321755600:01:005:0124, зокрема:

1. припинення права комунальної власності за земельну ділянку із кадастровим номером 6321755600:01:005:0025;
2. скасування державної реєстрації земельної ділянки з кадастровим номером 6321755600:01:005:0025 в Державному земельному кадастрі;
3. припинення права комунальної власності за земельну ділянку із кадастровим номером 6321755600:01:005:0026;
4. скасування державної реєстрації земельної ділянки з кадастровим номером 6321755600:01:005:0026 в Державному земельному кадастрі;
5. припинення права комунальної власності за земельну ділянку із кадастровим номером 6321755600:01:005:0063;
6. скасування державної реєстрації земельної ділянки з кадастровим номером 6321755600:01:005:0063 в Державному земельному кадастрі.

ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що 15.06.2016 року позивач придбав у територіальної громади Комсомольської селищної ради земельну ділянку із кадастровим номером 6321755600:01:005:0100, загальною площею 0,6660 га для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, що розташована за адресою: Харківська область, Зміївський район, смт. Слобожанське, вул. 1, 7а/ вул. 2, 13, яка була сформована, у тому числі, за рахунок земельних ділянок із кадастровими номерами 6321755600:01:005:0025, 6321755600:01:005:0026 та 6321755600:01:005:0063.

У 2020 році ТОВ "ВІНС ГРУП" для господарських потреб було здійснено поділ вищевказаної земельної ділянки з кадастровим номером 6321755600:01:005:0100, та сформовано дві нові земельні ділянки з кадастровими номерами 6321755600:01:005:0123 площею 0,0962 га та 6321755600:01:005:0124 площею 0,5698 га, відомості про які внесено до АС ДЗК та здійснено державну реєстрацію цих земельних ділянок.

Разом з тим, відомості про земельні ділянки з кадастровими номерами 6321755600:01:005:0025, 6321755600:01:005:0026 та 6321755600:01:005:0063 видалені з АС ДЗК не були.

Таким чином, через наявність зазначених перетинів позивач, як власник земельних ділянок із кадастровими номерами 6321755600:01:005:0123 та 6321755600:01:005:0124, не може у повній мірі користуватися своїми правами, що стало підставою для звернення його до суду з цим позовом.

ОЦІНКА СУДУ:

Задовольняючи позовні вимоги, суд виходив з того, що у 2016 році при формуванні земельної ділянки із кадастровим номером 6321755600:01:005:0100, в тому числі за рахунок земельних ділянок із кадастровими номерами 6321755600:01:005:0025, 6321755600:01:005:0026 та 6321755600:01:005:0063, та подальшому придбанні її ТОВ "ВІНС ГРУП", скасування державної реєстрації земельної ділянки, у відповідності до вимог

абзацу 1 статті 24 Закону України “Про Державний земельний кадастр” не відбулося.

Зазначено, що право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним. Згідно з вимогами частини 1 статті 319 Цивільного кодексу України, власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд.

При цьому застосування судом того чи іншого способу захисту має приводити до відновлення порушеного права позивача без необхідності повторного звернення до суду. Судовий захист повинен бути повним та відповідати принципу процесуальної економії, тобто забезпечити відсутність необхідності звернення до суду для вжиття додаткових засобів захисту. Такі висновки сформульовані в постановках Великої Палати Верховного Суду від 22.09.2020 у справі № 910/3009/18, від 19.01.2021 у справі № 916/1415/19, від 16.02.2021 у справі № 910/2861/18.

Власник земельної ділянки може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов’язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків. (ч. 2 ст. 152 ЗК України).

Підсумовуючи викладене суд дійшов висновку про те, що обраний позивачем спосіб захисту порушених прав є ефективним, відповідає змісту порушеного права та інтересу, призведе до реального відновлення його прав у спірних правовідносинах, який узгоджується з положеннями ст. 16 ЦК України та ст. 152 ЗК України, а саме, припинення права комунальної власності та скасування державної реєстрації земельних ділянок.

Зазначено, що виходячи з положень ст. ст. 79 та 79-1 ЗК України, розміщення в межах земельної ділянки, зареєстрованої в Державному земельному кадастрі, іншої земельної ділянки чи її частини або декількох земельних ділянках також зареєстрованих в ДЗК, суперечить основним принципам їх утворення, а саме визначення їх між межового простору поверхні, як цілісного об’єкта користування та прав, які не допускають розміщення в собі іншого об’єкту з іншими правами на нього, і що є порушенням прав власника відповідної земельної ділянки, а отже за вказаних обставин захист прав позивача можливий лише в судовому порядку шляхом припинення права комунальної власності та скасування державної реєстрації земельних ділянок.

Беручи до уваги, що земельна ділянка з кадастровим номером № 6321755600:01:005:0100 є власністю ТОВ “ВІНС ГРУП”, яка сформована, в тому числі, за рахунок земельних ділянок із кадастровими номерами 6321755600:01:005:0025, 6321755600:01:005:0026 та 6321755600:01:005:0063, земельну ділянку з кадастровим номером № 6321755600:01:005:0100 позивач придбав у територіальній громаді Комсомольської селищної ради і скасування державної реєстрації земельної ділянки, у відповідності до вимог абзацу 1 статті 24 Закону України “Про Державний земельний кадастр”, не відбулось, оскільки відомості про земельні ділянки із кадастровими номерами

6321755600:01:005:0025, 6321755600:01:005:0026 та 6321755600:01:005:0063 не були видалені з АС ДЗК при укладанні договору купівлі-продажу земельної ділянки, з врахуванням приписів абз. 4 п. 10 ст. 24 Закону України "Про державний земельний кадастр", суд дійшов до висновку про наявність правових підстав для усунення перешкод в користуванні позивачем вищевказаними земельними ділянками з кадастровими номерами 6321755600:01:005:0123 та 6321755600:01:005:0124, шляхом припинення на них права комунальної власності, та скасування державної реєстрації в Державному земельну кадастрі.

Законодавство, висновки Верховного Суду тощо, застосовані судом при ухваленні рішення: ст. 55, ст. 129 Конституції України, частина перша статті 15, частина перша статті 16 Цивільного кодексу України, ч. ч. 1, 3, 4, ч. 13 ст. 79-1, ст. 125-126 Земельного кодексу України, ст. 1 ч. ч. 1, 2, 6, ст. 15, ст. 16, ч. 1, ч. 9, ч. 10 ст. 24, ч.ч. 2, 4 ст. 25 Закону України "Про Державний земельний кадастр", ст. 13, ст.ст. 73, 77-79, 86 Господарського кодексу України, висновки Великої Палати Верховного Суду викладені в постановках від 23.11.2021 року у справі № 359/3373/16-ц (провадження № 14-2цс21), від 05 червня 2018 року у справі № 338/180/17 (провадження № 14-144цс18), від 11 вересня 2018 року у справі № 905/1926/16 (провадження № 12-187гс18), від 30 січня 2019 року у справі № 569/17272/15-ц (провадження № 14-338цс18), від 02 липня 2019 року у справі № 48/340 (провадження № 12-14звг19), від 22 жовтня 2019 року у справі № 923/876/16 (провадження № 12-88гс19), від 22 вересня 2020 року у справі № 910/3009/18 (провадження № 12-204гс19, пункт 63), від 19 січня 2021 року у справі № 916/1415/19 (провадження № 12-80гс20, пункт 6.13), від 16 лютого 2021 року у справі № 910/2861/18 (провадження № 12-140гс19, пункт 98)", від 22.09.2020 у справі № 910/3009/18, від 19.01.2021 у справі № 916/1415/19, від 16.02.2021 у справі № 910/2861/18.

РЕЗУЛЬТАТ РОЗГЛЯДУ:

Рішенням Господарського суду Харківської області від 22.01.2025 у справі № 922/3365/24 за позовом ТОВ "ВІНС ГРУП" до ГУ ДЕРЖГЕОКАДАСТРУ у Харківській області та до Слобожанської селищної ради Чугуївського району про усунення перешкод у користуванні майном шляхом припинення права комунальної власності та скасування державної реєстрації земельних ділянок позов задоволено повністю.

2. Усунуто перешкоди в користуванні земельними ділянками ТОВ "ВІНС ГРУП" із кадастровими номерами 6321755600:01:005:0123 та 6321755600:01:005:0124, а саме:

- припинено право комунальної власності за земельну ділянку із кадастровим номером 6321755600:01:005:0025;
- скасовано державну реєстрацію земельної ділянки з кадастровим номером 6321755600:01:005:0025 в Державному земельну кадастрі;
- припинено право комунальної власності за земельну ділянку із кадастровим номером 6321755600:01:005:0026;
- скасовано державну реєстрацію земельної ділянки з кадастровим номером 6321755600:01:005:0026 в Державному земельну кадастрі;

- припинено право комунальної власності за земельну ділянку із кадастровим номером 6321755600:01:005:0063;

- скасовано державну реєстрацію земельної ділянки з кадастровим номером 6321755600:01:005:0063 в Державному земельному кадастрі.

ОСКАРЖЕННЯ РІШЕННЯ:

До суду апеляційної інстанції рішення не оскаржувалось.

СПРАВИ У СПОРАХ ЩОДО ВИЗНАННЯ НЕЗАКОННИМ АКТА, ЩО ПОРУШУЄ ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

➤ Задоволено позовні вимоги

Визнання недійсним іпотечного договору

Договір, який укладений з метою уникнення виконання наявного зобов'язання зі сплати боргу є зловживанням правом на укладання договору та розпорядження власністю, оскільки унеможлиблює виконання зобов'язання і завдає шкоди кредитору. Такий договір може вважатися фродакторним та може бути визнаний судом недійсним за позовом особи, право якої порушено, тобто кредитора.

СПРАВА № 922/2140/24

Господарський суд Харківської області розглянув справу № 922/2140/24 за позовом керівника Салтівської окружної прокуратури міста Харкова в інтересах держави в особі Харківської міської ради до ТОВ "Веріфікато" та ТОВ "Біком" про визнання недійсним іпотечного договору.

ПРЕДМЕТ СПОРУ:

Визнання недійсним іпотечного договору від 06.05.2023, укладеного між ТОВ "Веріфікато" та ТОВ "Біком" про передачу в іпотеку земельної ділянки площею 0,7461 га, розташованої за адресою: м. Харків, пров. 1, Червонозаводський район, кадастровий номер 6310138800:01:007:0002, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу за № б/н (рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: б/н від 06.05.2023; запис про обтяження: б/н (спеціальний розділ).

ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що в ході судового розгляду після відкриття провадження у справі № 922/1344/23, в якій рішенням суду від 15.08.2023 було повністю задоволено позовні вимоги керівника Салтівської окружної прокуратури м. Харкова в інтересах держави в особі Харківської міської ради до ТОВ "Веріфікато" про розірвання договору купівлі-продажу земельної ділянки площею 0,7461 га з земель житлової та громадської забудови, розташованої за адресою: м. Харків, пров. 1, Червонозаводський район, кадастровий номер 6310138800:01:007:0002, із зобов'язанням повернути зазначену земельну ділянку територіальній громаді міста Харкова в особі

Харківської міської ради, яке набрало законної сили, відповідачем ТОВ "Веріфікато" був укладений іпотечний договір від 06.05.2023 з ТОВ "Біком" про передачу зазначеної земельної ділянки в іпотеку.

За твердженнями прокурора, договір, укладений між ТОВ "Веріфікато" та ТОВ "Біком" про передачу в іпотеку вищевказаної земельної ділянки вочевидь укладений на шкоду Харківської міської ради як кредитора у зобов'язанні та є фраздаторним.

Оскільки чинне законодавство визначає пріоритет іпотеки над іншими зобов'язаннями, звернення стягнення на предмет іпотеки унеможливить виконання рішення суду щодо повернення у комунальну власність Харківської міської ради вищевказаної земельної ділянки.

ОЦІНКА СУДУ:

Задовольняючи позовні вимоги, суд виходив з того, що фраздаторні угоди - це угоди, що завдали шкоди боржнику (як приклад, угода з метою виведення майна). Мета такого правочину в момент його укладання є прихованою, але проявляється через дії або бездіяльність, що вчиняються боржником як до, так і після настання строку виконання зобов'язання цілеспрямовано на ухилення від виконання обов'язку.

Договір, який укладений з метою уникнути виконання наявного зобов'язання зі сплати боргу, є зловживанням правом на укладання договору та розпорядження власністю, оскільки унеможлиблює виконання зобов'язання і завдає шкоди кредитору. Такий договір може вважатися фраздаторним та може бути визнаний судом недійсним за позовом особи, право якої порушено, тобто кредитора. (п. 106 Постанови Верховного Суду від 26.05.2022 у справі № 908/1730/18 (908/3089/20)).

Зазначено, що оспорюваний договір іпотеки від 06.05.2023, предметом якого є земельна ділянка площею 0,7461 га, розташована за адресою: м. Харків, пров. 1, Червонозаводський район, кадастровий номер 6310138800:01:007:0002, відповідачі уклали після відкриття провадження у справі №922/1344/23 щодо повернення цієї земельної ділянки, та початку розгляду судом заяви прокурора про забезпечення позову шляхом заборони на її відчуження.

Зазначено, що ознаками вчиненого відповідачами фраздаторного правочину, на переконання суду, є:

- майно за оскаржуваним правочином передане в заставу, проте відповідач ТОВ "Веріфікатор" не втратив фактичного контролю над майном;

- відповідачі уклали оспорюваний договір після відкриття провадження у господарській справі №922/1344/23 та початку розгляду судом заяви прокурора про забезпечення позову шляхом заборони на відчуження земельної ділянки, а отже, відповідач ТОВ "Веріфікато" усвідомлював ризик можливості заборони відчуження земельної ділянки та в подальшому можливість задоволення вимоги прокурора щодо розірвання договору купівлі-продажу та повернення земельної ділянки у комунальну власність Харківській міській раді в примусовому порядку з метою виконання рішення суду;

- після передання майна в заставу унеможлиблюється виконання рішення суду щодо повернення у комунальну власність Харківської міської ради земельної ділянки площею 0,7461 га, що розташована за адресою: м. Харків, пров. 1, Червонозаводський район, кадастровий номер 6310138800:01:007:0002, адже чинне законодавство визначає пріоритет іпотеки над іншими зобов'язаннями.

- згідно даних Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань обидві сторони іпотечного договору ТОВ "Веріфікато" та ТОВ "Біком" мають одного і того ж засновника - ТОВ "ЕЛБСАНА ХОЛДІНГ ГМБХ"; одного і того ж кінцевого бенефіціарного власника юридичної особи – ФО-1; тип бенефіціарного володіння: непрямий вирішальний вплив, відсоток частки статутного капіталу або відсоток права голосу: 100); одного і того ж керівника юридичної особи -ФО-2.; та розташовані за однією і тією ж адресою у м. Києві;

- фінансова допомога надана ТОВ "Веріфікато" є безпроцентною, що також свідчить про відсутність економічного обґрунтування та розумної ділової мети у вчинених відповідачами правочинах;

- під час розгляду судом справи №922/1344/23 відповідачі визначили термін повернення коштів до 31.12.2025, що, на переконання суду свідчить, про узгодженість дій відповідачів та їх спрямованість на ухилення від виконання ТОВ "Веріфікато" зобов'язання перед позивачем;

- оспорюваний правочин не відповідає критерію розумності, який передбачає, що кожне зобов'язання, яке правомірно виникло, повинно бути виконано належним чином, тобто не мало на меті добросовісне виконання відповідачем ТОВ "Веріфікато" зобов'язання перед позивачем, а фактично було спрямоване на неможливість повернення земельної ділянки (заставлене майно), з метою уникнення від виконання зобов'язання.

На підставі встановлених обставин суд дійшов висновку про те, що відповідачі, які мають тісні ділові зв'язки, вчинили правочин, предметом якого є передання майна в заставу, після пред'явлення позову щодо повернення цього майна.

Оскільки укладаючи спірний договір іпотеки відповідачі діяли недобросовісно, зловживаючи своїми цивільними правами на шкоду правам Харківської міської ради, з метою уникнення звернення стягнення кредитором (Харківською міською радою) на індивідуально визначене майно боржника (вищевказану земельну ділянку), суд дійшов висновку про те, що оспорюваний іпотечний договір, укладений між ТОВ "Веріфікато" та ТОВ "Біком", підлягає визнанню недійсним.

Законодавство, висновки Верховного Суду тощо, застосовані судом при ухваленні рішення: ст. 7, ст. 19, п. 3 ч. 1 ст. 131-1, ст. 140, ст. 145 Конституції України, ст. 23, ст. 53, ст. 73, ч. 1 ст. 74, ст. 76, ст. 86, частина 4 статті 236 Господарського процесуального кодексу України, ч. 3 ст. 23 Закону України "Про прокуратуру", ч. 2 статті 2, ст. 4, ст. 10, ч. 5 ст. 16, ст. 26, ст. 33, ч. 5 ст. 60, Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", ст. 12 Земельного

кодексу України, п. 6 ч. 1 ст. 3, частини 2 та 3 статті 13, ст. 202, ч.ч. 1, 3 ст. 203, ст. 204, ст. 215 Цивільного кодексу України, ст. 3 ЗУ "Про іпотеку", частина 4 статті 9, ст. 51 Закону України "Про виконавче провадження", ст. 17 Закону України "Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини", рішення Європейського суду з прав людини у справі "Надточий проти України" від 15.05.2008, висновки Великої Палати Верховного Суду викладені в постановках від 26.05.2020 у справі №912/2385/18, від 15.10.2019 у справі №903/129/18, від 08.06.2022 у справі № 2-591/11, від 03.07.2019 у справі №369/11268/16-ц (провадження № 14-260цс19), від 03.07.2019 у справі №369/11268/16-ц, висновки Верховного Суду викладені в постановках від 28.11.2019 у справі №910/8357/18, від 03.03.2020 у справі №910/7976/17, від 03.03.2020 у справі №904/7905/16, від 03.03.2020 у справі №916/3600/15, від 26.05.2020 у справі №922/3796/16, від 04.08.2020 у справі №04/14-10/5026/2337/2011, від 17.09.2020 у справі №904/4262/17, від 22.04.2021 у справі №908/794/19 (905/1646/17), від 20.01.2021 у справі №910/8992/19 (910/20867/17), від 24.11.2021 у справі № 905/2030/19 (905/2445/19), від 28.11.2019 у справі № 910/8357/18, від 24.07.2019 у справі № 405/1820/17, від 28.11.2019 у справі № 910/8357/18, від 03.03.2020 у справі № 910/7976/17, від 03.03.2020 у справі № 904/7905/16, від 03.03.2020 у справі №916/3600/15, від 26.05.2020 у справі № 922/3796/16, від 04.08.2020 у справі №04/14-10/5026/2337/2011, від 17.09.2020 у справі № 904/4262/17, від 22.04.2021 у справі №908/794/19 (905/1646/17), від 02.06.2021 у справі № 904/7905/16, від 26.05.2022 у справі № 908/1730/18 (908/3089/20), від 07.12.2018 у справі № 910/7547/17, від 07.10.2020 року у справі № 755/17944/18 (провадження № 61-17511св19), від 15.01.2020 у справі № 910/7221/17, від 13.04.2022 у справі №757/62043/18-ц, від 02.06.2021 у справі № 904/7905/16, від 24.11.2021 у справі № 905/2030/19 (905/2445/19)), від 24.07.2019 по справі № 405/1820/17.

РЕЗУЛЬТАТ РОЗГЛЯДУ:

Рішенням Господарського суду Харківської області від 31.01.2025 у справі № 922/2140/24 за позовом керівника Салтівської окружної прокуратури міста Харкова в інтересах держави в особі Харківської міської ради до ТОВ "Веріфікато" та ТОВ "Біком" про визнання недійсним іпотечного договору позов задоволено повністю.

Визнано недійсним іпотечний договір від 06.05.2023, укладений між ТОВ "Веріфікато" та ТОВ "Біком" про передачу в іпотеку земельної ділянки площею 0,7461 га, розташованої за адресою: м. Харків, пров. 1, Червонозаводський район, кадастровий номер 6310138800:01:007:0002, посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу за №б/н (рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, індексний номер: б/н від 06.05.2023; запис про обтяження: б/н (спеціальний розділ).

ОСКАРЖЕННЯ РІШЕННЯ:

Ухвалою Східного апеляційного господарського суду від 27.02.2025 відкрито апеляційне провадження у справі № 922/2140/24.

СПРАВИ У СПОРАХ ЩОДО ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВІТУТІВ

➤ Задоволено позовні вимоги

Визнання незаконним рішення, визнання недійсним і припинення на майбутнє договору про встановлення особистого строкового земельного сервіту, зобов'язання повернення земельної ділянки.

Правова природа сервіту не передбачає можливості сервітуарія (особи, на користь якої встановлено сервітут) здійснювати підприємницьку діяльність на території, якою він користується, а також отримувати продукцію і доходи від користування землею.

СПРАВА № 922/899/22

Господарський суд Харківської області розглянув справу № 922/899/22 за позовом керівника Куп'янської окружної прокуратури Харківської області в інтересах держави до Куп'янської міської ради Харківської області та ФОП 1 про визнання незаконним рішення, визнання недійсним договору про встановлення особистого строкового земельного сервіту та зобов'язання повернути земельну ділянку.

ПРЕДМЕТ СПОРУ:

Визнання незаконним рішення Куп'янської міської ради Харківської області № 1147/17-VII від 12.03.2019 “Про надання у користування земельної ділянки за договором про встановлення особистого строкового земельного сервіту за адресою: м. Куп'янськ, вул. Хімушина”;

Визнання недійсним і припинення на майбутнє договору від 15.04.2019 про встановлення особистого строкового земельного сервіту на земельну ділянку, власником якої є Куп'янська міська рада Харківської області, площею 0,0063 га, кадастровий номер 6310700000:37:012:0012, розташовану за адресою: Харківська область, м. Куп'янськ, вул. Хімушина, укладений між Куп'янською міською радою Харківської області та ФОП 1;

Зобов'язання ФОП 1 повернути земельну ділянку, площею 0,0063 га, нормативною грошовою оцінкою 64643,04 грн, кадастровий номер 6310700000:37:012:0012, розташовану за адресою: Харківська область, м. Куп'янськ, вул. Хімушина, у стані, в якому вона була одержана, Куп'янській міській раді Харківської області.

ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що Куп'янською міською радою надано земельну ділянку ФОП 1 для здійснення підприємницької діяльності в порушення вимог законодавства, зокрема, порядку та підстав надання земельних ділянок.

Так, земельний сервітут може бути встановлений лише для задоволення певних потреб, які не можуть бути задоволені іншим шляхом, ніж встановлення сервіту, проте, у спірному договорі про встановлення земельного сервіту не

зазначено потреб, для яких встановлюється сервітут, а вказано лише мету - для провадження підприємницької діяльності.

Отже, на підставі вимог ст. 98, 99 ЗК України, ст. 401 ЦК України ФОП 1 не є а ні власником, а ні землекористувачем земельної ділянки. Докази того, що потреби суб'єкта господарювання, а саме здійснення підприємницької діяльності не могли бути задоволені іншим способом відсутні.

Враховуючи категорію та цільове призначення спірних земельних ділянок, мету укладення спірного договору, а також його оплатний характер, прокурор вважає, що між сторонами договору склалися правовідносини щодо платного володіння та користування земельною ділянкою для здійснення підприємницької діяльності, що відповідає поняттю оренди землі, наведеному у ст. 1 Закону України "Про оренду землі", а отже правом земельного сервітуту було підмінено право оренди земельної ділянки, яке відповідно до ч. 2 ст. 124 та ч. 1 ст. 134 ЗК України набувається на конкурентних засадах за результатами земельних торгів.

Оскільки вказаний правочин суперечить вимогам закону, прокурор вважав, що існують підстави для визнання його недійсним та повернення земельної ділянки територіальній громаді в особі Куп'янської міської ради Харківської області.

ОЦІНКА СУДУ:

Задовольняючи частково позовні вимоги, суд виходив з того, що на відміну від договору оренди землі, за яким орендареві передається право володіння та користування земельною ділянкою, за правом земельного сервітуту жодну із правомочностей власника земельної ділянки набувач сервітуту в повному обсязі не отримує.

Земельний сервітут може бути встановлений лише для власника або землекористувача земельної ділянки, а також у тому разі, якщо потреби такого власника чи землекористувача не можуть бути задоволені іншим способом, ніж встановлення сервітуту. Аналогічна позиція висловлена в Постановах Вищого господарського суду України, зокрема, від 22 квітня 2015 року по справі №926/1348/14, від 03 червня 2015 року по справі №926/1360/14, постановах ВС від 23 вересня 2020 року по справі №917/133/17, від 28 листопада 2018 року по справі №920/1173/17, від 21 лютого 2018 року по справі №905/3280/16.

Проте, з обставин справи та досліджених доказів не вбачається, що потреба у встановленні строкового сервітуту для встановлення тимчасової споруди для комерційного використання на спірній земельній ділянці не могла бути задоволена іншим способом, аніж встановлення земельного сервітуту, зокрема, шляхом надання земельної ділянки в оренду.

Зміст статті 1 Закону України "Про оренду землі" напряду передбачає, що оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Зі спірного договору вбачається, що метою встановлення земельного сервітуту є розміщення тимчасової споруди для провадження підприємницької

діяльності.

Водночас, правова природа сервітуту не передбачає можливості сервітуарія (особи, на користь якої встановлено сервітут) здійснювати підприємницьку діяльність на території, якою він користується, а також отримувати продукцію і доходи від користування землею. Аналогічна правова позиція викладена у постанові Верховного Суду від 22.09.2021 у справі №904/144/20.

Крім того, у постанові Верховного Суду від 04.02.2020 у справі № 905/798/19 викладено правову позицію про те, що встановлення особистого строкового сервітуту щодо земельної ділянки, зокрема, з метою провадження підприємницької діяльності не відповідає правовій природі земельного сервітуту та меті його надання.

Натомість орендар вправі самостійно господарювати на земельній ділянці, проводячи при цьому підприємницьку або інший вид діяльності. Відповідно, орендар може мати економічну вигоду від такого господарювання на землі, а саме - отримувати продукцію і доходи.

Зазначено, що розміщення на земельній ділянці комунальної власності майна ФОП 1 для здійснення підприємницької діяльності позбавляє міську раду можливості самостійного використання даної земельної ділянки.

Суд зауважив, що надання земельної ділянки особі для здійснення на ній підприємницької діяльності, зокрема, шляхом розміщення тимчасової споруди для здійснення підприємницької діяльності безпосередньо пов'язане з переданням власником земельної ділянки підприємцю правомочностей з володіння та користування такою земельною ділянкою.

Суд дійшов висновку про те, що, за встановлених обставин, між сторонами існують фактичні відносини з передання в користування земельної ділянки, метою яких є отримання прибутку від здійснення підприємницької діяльності шляхом розміщення на ній тимчасової споруди для здійснення такої підприємницької діяльності.

З огляду на викладене, суд дійшов висновку про те, що Куп'янська міська рада Харківської області, приймаючи рішення №1147/17-VII "Про надання у користування земельної ділянки за договором про встановлення особистого строкового земельного сервітуту за адресою: м. Куп'янськ, вул. Хімушина", яким ФОП 1 надано вищевказану земельну ділянку з цільовим призначенням - для будівництва та обслуговування будівель торгівлі (КВЦПЗ – В.03.07), землі житлової та громадської забудови, в користування за договором про встановлення особистого строкового земельного сервітуту строком на 5 (п'ять) років під розміщення тимчасової споруди для провадження підприємницької діяльності, за адресою: Харківська область, м. Куп'янськ, вул. Хімушина, фактично здійснила розпорядження земельною ділянкою, передавши її відповідачу в оренду в порушення встановленої законом процедури, а саме без проведення земельних торгів, а тому зазначене рішення міської ради є незаконним.

Водночас судом враховано, що в постанові від 07.08.2024 року у справі №

925/1133/18 Великою Палатою Верховного Суду вказано про те, що вимога про визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування, яке виконано на час звернення з позовом до суду шляхом укладення відповідного договору, є неефективним способом захисту прав особи. Зазначене рішення вичерпало свою дію виконанням (близькі за змістом висновки викладені в постановках Великої Палати Верховного Суду від 28.09.2022 у справі № 483/448/20, пункт 9.67; від 05.07.2023 у справі № 912/2797/21, пункт 8.13; від 12.09.2023 у справі № 910/8413/21, пункт 180).

У зв'язку із наведеним, враховуючи, що рішення Куп'янської міської ради Харківської області № 1147/17-VII від 12.03.2019 "Про надання у користування земельної ділянки за договором про встановлення особистого строкового земельного сервітуту за адресою: м. Куп'янськ, вул. Хімушина" вже виконано на час звернення з позовом до суду шляхом укладення відповідного договору, суд дійшов висновку про те, що така вимога прокурора є неефективним способом захисту прав, оскільки зазначене рішення вичерпало свою дію виконанням, у зв'язку із чим відмовив у задоволенні позовних вимог в цій частині.

Разом з тим, беручи до уваги, що розміщення на земельній ділянці комунальної власності майна ФОП 1 для здійснення підприємницької діяльності позбавляє міську раду можливості самостійного використання даної земельної ділянки, враховуючи, що між сторонами існують фактичні відносини з передання в користування земельної ділянки, метою яких є отримання прибутку від здійснення підприємницької діяльності шляхом розміщення на ній тимчасової споруди для здійснення такої підприємницької діяльності, тобто між сторонами фактично склались правовідносини щодо оренди земельної ділянки, а передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється лише за результатами проведення земельних торгів, суд дійшов висновку про те, що договір від 15.04.2019 про встановлення особистого строкового земельного сервітуту на вищевказану земельну ділянку, власником якої є Куп'янська міська рада, суперечить приписам наведеного законодавства, а тому вимоги прокурора про визнання його недійсним і припинення на майбутнє, а також повернення земельної ділянки, є обгрунтованими та такими, що підлягають задоволенню.

Законодавство, висновки Верховного Суду тощо, застосовані судом при ухваленні рішення: ст. 15, ст. 16, частини другої, четвертої статті 11, ч. 1 статті 203, ч. 1 статті 215, ст. 216, статті 235, ст. 401, статті 626, 627, 638, ч.ч. 1, 2 статті 404, частина 5 статті 403 Цивільного кодексу України, ст. 20 Господарського кодексу України, ст. 12, частина 1, пункт "а" частини 2 статті 83, стаття 98, ст. 99, абзаци 1, 4 частини 2 статті 100, ч. 1 ст. 116, частина 1 статті 122, частина 2 статті 124, частина 1 статті 134, стаття 152 Земельного кодексу України, ст. 1, ст. 13, ст. 15, статті 24, 25 Закону України "Про оренду землі", частини 2-4 статті 28 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", пункт 34 частини 1 статті 26 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", ч. 1 статті 144 Конституції України, висновки

Великої Палати Верховного Суду викладені в постановках від 07.08.2024 року у справі № 925/1133/18, від 28.09.2022 у справі № 483/448/20, від 05.07.2023 у справі № 912/2797/21, від 12.09.2023 у справі № 910/8413/21, від 11.06.2024 у справі №925/1133/18, висновки Верховного Суду викладені в постановках від 22.09.2021 у справі №904/144/20, від 04.02.2020 у справі № 905/798/19, від 04.07.2018 у справі №916/935/17, від 15.06.2018 у справі №916/933/17, від 01.09.2020 у справі №922/1441/19, від 24.09.2020 у справі №922/3272/18.

РЕЗУЛЬТАТ РОЗГЛЯДУ:

Рішенням Господарського суду Харківської області від 26.02.2025 у справі № 922/899/22 за позовом керівника Куп'янської окружної прокуратури Харківської області в інтересах держави до Куп'янської міської ради Харківської області та ФОП 1 про визнання незаконним рішення, визнання недійсним договору про встановлення особистого строкового земельного сервітуту та зобов'язання повернути земельну ділянку в позові відмовлено частково.

Визнано недійсним і припинено на майбутнє договір від 15.04.2019 про встановлення особистого строкового земельного сервітуту на земельну ділянку, власником якої є Куп'янська міська рада Харківської області, площею 0,0063 га, кадастровий номер 6310700000:37:012:0012, розташовану за адресою: Харківська область, м. Куп'янськ, вул. Хімушина, укладений між Куп'янською міською радою Харківської області та ФОП 1.

Зобов'язано ФОП 1 повернути земельну ділянку, площею 0,0063 га, нормативною грошовою оцінкою 64 643,04 грн, кадастровий номер 6310700000:37:012:0012, розташовану за адресою: Харківська область, м. Куп'янськ, вул. Хімушина, у стані, в якому вона була одержана, Куп'янській міській раді Харківської області.

В частині визнання незаконним рішення Куп'янської міської ради Харківської області № 1147/17-VII від 12.03.2019 "Про надання у користування земельної ділянки за договором про встановлення особистого строкового земельного сервітуту за адресою: м. Куп'янськ, вул. Хімушина" в позові відмовлено.

ОСКАРЖЕННЯ РІШЕННЯ:

До суду апеляційної інстанції рішення не оскаржувалось.

СПРАВИ У СПОРАХ ЩО ВИНИКАЮТЬ З ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ

➤ Задоволено позовні вимоги

Про стягнення безпідставно збережених коштів.

У відповідності до статті 206 Земельного кодексу України використання землі в Україні є платним.

До моменту оформлення власником об'єкта нерухомого майна права оренди земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, відносини з

фактичного користування земельною ділянкою без укладеного договору оренди та недоотримання її власником доходів у вигляді орендної плати є за своїм змістом кондикційними. Фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки зберіг у себе кошти, які мав заплатити за користування нею, зобов'язаний повернути ці кошти власнику земельної ділянки на підставі частини першої статті 1212 ЦК України.

СПРАВА № 922/3373/24

Господарський суд Харківської області розглянув справу № 922/3373/24 за позовом Харківської міської ради до ТОВ "Харківський завод залізничної техніки" (відповідач-1), ТОВ "Виробнича компанія "ВІВАТ" (відповідач-2), ТОВ "ОВ ТЕХНОЛОДЖИ" (відповідач-3) про стягнення безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати у сумі 7 140 794,75 грн.

ПРЕДМЕТ СПОРУ:

Стягнення безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати у сумі 7 140 794,75 грн за використання земельної ділянки загальною площею 8,6094 га по вул. 1, 36 у місті Харкові з кадастровим номером 6310136300:12:003:0092, з яких:

- 5 892 102,12 грн з ТОВ "Харківський завод залізничної техніки" (відповідач-1) за період з 01.01.2021 по 28.02.2022;
- 1 171 580,64 грн з ТОВ "Виробнича компанія "ВІВАТ" (відповідач-2) за період з 01.01.2021 по 28.02.2022;
- 77 111,99 грн з ТОВ "ОВ ТЕХНОЛОДЖИ" (відповідач-3) за період з 13.11.2021 по 28.02.2022.

ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що відповідачі з моменту набуття права власності на нежитлові будівлі використовують земельну ділянку з кадастровим номером 6310136300:12:003:0092 по вул. 1, 36 у м. Харкові без виникнення права власності/користування та без державної реєстрації цих прав у відповідності до статей 125, 126 Земельного кодексу України для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель, однак не сплачували у спірний період плату за користування вказаною земельною ділянкою у встановленому законодавчими актами розмірі, внаслідок чого зберегли за рахунок Харківської міської ради, як власника земельної ділянки, майно - грошові кошти у розмірі орендної плати, які позивач просить стягнути з відповідачів на його користь як безпідставно збережені кошти на підставі положень статей 1212-1214 ЦК України.

ОЦІНКА СУДУ:

Задовольняючи частково позовні вимоги, суд виходив з того, що свої позовні вимоги позивач обґрунтовує наявністю підстав для застосування ст. 1212-1214 ЦК України, що підтверджується практикою Верховного Суду, відображеною у постанові Великої Палати Верховного Суду від 20.11.2018 у справі № 922/3412/17, яка прийнята за результатами розгляду аналогічних

правовідносин щодо врегулювання спору, що виник з приводу фактичного користування земельною ділянкою без укладення договору оренди та недоотримання власником доходів у вигляді орендної плати.

У пункті 65 вказаної постанови Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку про те, що до моменту оформлення власником об'єкта нерухомого майна права оренди земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, відносини з фактичного користування земельною ділянкою без укладеного договору оренди та недоотримання її власником доходів у вигляді орендної плати є за своїм змістом кондикційними. Фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки зберіг у себе кошти, які мав заплатити за користування нею, зобов'язаний повернути ці кошти власнику земельної ділянки на підставі частини першої статті 1212 Цивільного кодексу України.

Суд дійшов висновку про те, що позивачем доведено, що відповідачі з моменту набуття права власності на нежитлові будівлі використовують земельну ділянку з кадастровим номером 6310136300:12:003:0092 по вул. 1, 36 у м. Харкові без виникнення права власності/користування та без державної реєстрації цих прав у відповідності до ст. 125, 126 Земельного кодексу України для експлуатації та обслуговування нежитлових будівель.

Зазначено, що у відповідності до статті 206 Земельного кодексу України використання землі в Україні є платним.

Із дня набуття права власності на об'єкт нерухомого майна власник цього майна стає фактичним користувачем земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, а тому саме із цієї дати у власника об'єкта нерухомого майна виникає обов'язок сплати за користування земельною ділянкою, на якій таке майно розташовано. При цьому до моменту оформлення власником об'єкта нерухомого майна права на земельну ділянку, на якій розташований цей об'єкт, такі кошти є безпідставно збереженими.

Тобто, нормами чинного законодавства саме на власника нерухомого майна покладено обов'язок сплати коштів за користування земельною ділянкою комунальної форми власності, на якій воно розміщене. Фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки зберіг (заощадив) у себе кошти, які мав заплатити за користування нею, зобов'язаний повернути такі кошти власникові земельної ділянки на підставі положень частини 1 статті 1212 ЦК України.

Задовольняючи частково позовні вимоги судом враховано, що згідно висновків, наведених у постанові Верховного Суду від 29.05.2020 у справі № 922/2843/19 вказано, що з огляду на вимоги статей 20, 23 Закону України "Про оцінку земель" і статей 77, 79, 86 ГПК України господарський суд має з'ясовувати обставини, пов'язані з правильністю здійснення позивачем розрахунку, та здійснити оцінку доказів, на яких цей розрахунок ґрунтується. У разі якщо відповідний розрахунок позивачем здійснено неправильно, то господарський суд з урахуванням конкретних обставин справи самостійно визначає суми пені та інших нарахунків у зв'язку з порушенням грошового

зобов'язання, не виходячи при цьому за межі визначеного позивачем періоду часу, протягом якого, на думку позивача, мало місце невиконання такого зобов'язання, та зазначеного позивачем максимального розміру заборгованості. Якщо з поданого позивачем розрахунку неможливо з'ясувати, як саме обчислено заявлену до стягнення суму, суд може зобов'язати позивача подати більш повний та детальний розрахунок. При цьому відповідач у будь-якому випадку не позбавлений права здійснити і подати до суду контррозрахунок (зокрема, якщо відповідач посиляється на неправильність розрахунку, здійсненого позивачем).

Перевіривши розрахунок розміру позовних вимог не виходячи при цьому за межі визначеного позивачем у прохальній частині позовної заяви періоду часу, протягом якого, на його думку, мало місце невиконання такого зобов'язання, судом зазначено про те, що розрахунок розміру безпідставно збережених відповідачами коштів у розмірі орендної плати здійснювався позивачем на підставі витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки з кадастровим номером 6310136300:12:003:0092 від 13.03.2024. Отож беручи до уваги те, що нової технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок не було затверджено органом місцевого самоврядування за періоди з 2020-2024 років, а в м. Харкові з 01.01.2020 діє Технічна документація з нормативної грошової оцінки земель міста Харкова станом на 01.01.2018, суд дійшов висновку про безпідставність посилання відповідача -1 про те, що в м. Харкові з 01.01.2020 змінювалась така оцінка, та посилання про те, що витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, який сформовано 13.03.2024 не може братися до уваги та визначати нормативно грошову оцінку за попередні періоди.

Враховуючи факт того, що землекористувачами не надано жодних документів на підтвердження особливих умов використовуваної земельної ділянки, у розрахунках застосоване базове значення 1.

Отже розмір орендної плати, за використання всієї земельної ділянки комунальної власності з кадастровим номером 6310136300:12:003:0092 загальною площею 8,6094 га по вул. 1, 36 у м. Харкові у спірний період складає: у 2021 році - 327 209,23 грн в місяць, за період з 01.01.2021 по 31.12.2021 становить 3 926 510,72 грн, у 2022 році - 305 940,63 грн в місяць, за період з 01.01.2022 по 28.02.2022 становить 611 881,26 грн.

Щодо здійснення розрахунку відповідно до частини площі належного відповідачам нерухомого майна, судом зазначено про те, що за відсутності іншої норми права, яка б урегульовувала подібні правовідносини, обґрунтованим та правомірним є застосування у даному випадку п. 286.6 ст. 286 Податкового кодексу України за аналогією у спірних правовідносинах.

Отже, розрахувати суми безпідставно збережених коштів за користування земельною ділянкою для кожної з кількох осіб пропорційно їх часткам у праві власності на нерухомість, яка знаходиться на такій земельній ділянці, можливо. Аналогічні за змістом висновки щодо можливості застосування зазначеного

алгоритму розрахунку позовних вимог надав і Касаційний цивільний суд у постанові від 29.01.2020 у справі № 638/13423/18. Відповідна позиція викладена також у постановках Верховного Суду від 16.06.2021 у справі № 922/1646/20, від 16.08.2022 у справі № 922/2095/21, від 04.10.2022 у справі № 922/2828/20.

Зазначено, що загальна площа нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці з кадастровим номером 6310136300:12:003:0092 по вул. 1, 36 у м. Харкові, складає 30 591,7 квадратних метрів.

Здійснивши відповідні розрахунки суд дійшов висновку про те, що загальна сума коштів у розмірі орендної плати, яку мали сплатити відповідачі відповідно до частки належного їм майна, з урахуванням коштів, сплачених відповідачем-3 ТОВ "ОВ ТЕХНОЛОДЖИ", що підтверджується листом ГУ ДПС у Харківській області від 25.06.2024 № 12780/5/20-40-04-02-12, за період з 01.01.2021 по 28.02.2022 становить: ТОВ "ХАРКІВСЬКИЙ ЗЗТ" - 3 258 381,05 грн; ТОВ "ВК "ВІВАТ" - 648 516,71 грн, та за період з 13.11.2021 по 28.02.2022 ТОВ "ОВ ТЕХНОЛОДЖИ" - 77 111,99 грн.

З урахуванням вищевикладеного, суд дійшов висновку про те, що в решті позовних вимог щодо стягнення безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати за використання земельної ділянки у сумі 3 156 785,00 грн слід відмовити з огляду на їх безпідставність.

Законодавство, висновки Верховного Суду тощо, застосовані судом при ухваленні рішення: частини 1-4, 9 статті 79-1, ст.ст. 93, 120, 125-126, 206, Земельного кодексу України, ст. 1212, ст. 1214 Цивільного кодексу України, пп. 14.1.125, пп. 14.1.147, пп. 14.1.72, 14.1.136 пункту 14.1 статті 14, п. 286.2 ст. 286, пункт 288.5 статті 288, п. 289.2, п. 289.3 ст. 289 Податкового кодексу України, ст. 18 Закону України "Про оцінку земель", ст. 73, ст. 74, ч. 1 ст. 86 Господарського процесуального кодексу України, висновки Великої Палати Верховного Суду викладені в постановках від 20.11.2018 у справі № 922/3412/17, від 22.06.2021 у справі № 200/606/18, від 09.11.2021 у справі № 905/1680/20, висновки Верховного Суду викладені в постановках від 15.12.2021 у справі № 924/856/20, від 29.05.2020 у справі № 922/2843/19, від 09.02.2022 у справі № 910/8770/19, від 16.06.2021 у справі № 922/1646/20, від 16.08.2022 у справі № 922/2095/21, від 04.10.2022 у справі № 922/2828/20.

РЕЗУЛЬТАТ РОЗГЛЯДУ:

Рішенням Господарського суду Харківської області від 03.02.2025 у справі № 922/3373/24 за позовом Харківської міської ради до ТОВ "Харківський завод залізничної техніки" (відповідач-1), ТОВ "Виробнича компанія "ВІВАТ" (відповідач-2), ТОВ "ОВ ТЕХНОЛОДЖИ" (відповідач-3) про стягнення безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати у сумі 7 140 794,75 грн позов задоволено частково в сумі 3 984 009,75 грн.

Стягнуто з ТОВ "Харківський завод залізничної техніки" на користь Харківської міської ради безпідставно збережені кошти у розмірі орендної плати у сумі 3 258 381,05 грн за використання земельної ділянки загальною площею 8,6094 га по вул. 1, 36 у місті Харкові з кадастровим номером

6310136300:12:003:0092 за період з 01.01.2021 по 28.02.2022, а також судовий збір у сумі 48 875,72 грн.

Стягнуто з ТОВ "Виробнича компанія "ВІВАТ" на користь Харківської міської ради безпідставно збережені кошти у розмірі орендної плати у сумі 648 516,71 грн за використання земельної ділянки загальною площею 8,6094 га по вул. 1, 36 у місті Харкові з кадастровим номером 6310136300:12:003:0092 за період з 01.01.2021 по 28.02.2022, а також судовий збір у сумі 9 727,75 грн.

Стягнуто з ТОВ "ОВ ТЕХНОЛОДЖИ" на користь Харківської міської ради безпідставно збережені кошти у розмірі орендної плати у сумі 77 111,99 грн за використання земельної ділянки загальною площею 8,6094 га по вул. 1, 36 у місті Харкові з кадастровим номером 6310136300:12:003:0092 за період з 13.11.2021 по 28.02.2022, а також судовий збір у сумі 3028,00 грн.

ОСКАРЖЕННЯ РІШЕННЯ:

Ухвалою Східного апеляційного господарського суду від 10.03.2025 відкрито апеляційне провадження у справі № 922/3373/24. Провадження зупинено у зв'язку із призначенням експертизи.

➤ Справу передано на розгляд іншого суду за виключною підсудністю

Про стягнення безпідставно збережених коштів та визнання укладеною додаткової угоди.

Словосполучення "з приводу нерухомого майна" у частині третій статті 30 ГПК України необхідно розуміти таким чином, що правила виключної підсудності поширюються на будь-які спори, які стосуються прав та обов'язків, що пов'язані з нерухомим майном. У таких спорах нерухоме майно не обов'язково виступає як безпосередньо об'єкт спірного матеріального правовідношення.

До спорів, предметом яких є стягнення заборгованості, яка виникла внаслідок невиконання зобов'язань за договором, який укладений щодо користування нерухомим майном, поширюються норми частини третьої статті 30 ГПК України.

СПРАВА № 922/4765/24

Господарський суд Харківської області розглянув справу № 922/4765/24 за позовом Уманської міської ради до ТОВ "Енджел Кепітал" про стягнення 851952,01 грн та визнання укладеною додаткової угоди.

ПРЕДМЕТ СПОРУ:

Стягнення з ТОВ "Енджел Кепітал" безпідставно збережених коштів у вигляді орендної плати за використання земельної ділянки за адресою: м. Умань, вул. 1, 1-А, кадастровий номер 7110800000:01:005:0037, площею 0,7242 га. за період з 29.03.2021 року по 31.12.2023 року, в сумі 411692,36 грн. та за використання земельної ділянки за адресою: м. Умань, вул. 1, 4-Б, кадастровий

номер 7110800000:01:005:0038, площею 0,7912 га за період з 29.03.2021 року по 31.12.2023 року, в сумі 440259,65 грн;

Визнання укладеною між Уманською міською радою та ТОВ "Енджел Кепітал" додаткову угоду до договору оренди землі від 12 березня 2018 року, щодо оренди земельної ділянки, площею 0,7242 га, кадастровий номер: 7110800000:01:005:0037, що знаходиться за адресою: вул. 1, 1-А, м. Умань.

ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

Щодо підсудності справи представником позивача надано пояснення про те, що позов подано за місцем реєстрації відповідача, а спірні земельні ділянки розташовані у м. Умань Черкаської області.

ОЦІНКА СУДУ:

Направляючи матеріали справи за виключною підсудністю до Господарського суду Черкаської області, суд виходив з того, що у відповідності до чч. 1, 2 ст. 27 ГПК України позов пред'являється до господарського суду за місцезнаходженням чи місцем проживання відповідача, якщо інше не встановлено цим Кодексом.

У відповідності до приписів ч. 3 ст. 30 ГПК України, якою встановлено правила виключної підсудності господарських спорів, спори, що виникають з приводу нерухомого майна, розглядаються господарським судом за місцезнаходженням майна або основної його частини.

Отже, за правилами ГПК України виключна підсудність застосовується до тих спорів, вимоги за якими стосуються нерухомого майна як безпосередньо, так і опосередковано, а спір може стосуватися як правового режиму нерухомого майна, так і інших прав та обов'язків, що пов'язані з нерухомим майном. Відповідна правова позиція у подібних правовідносинах викладена у постанові Верховного Суду від 09.09.2020 року у справі №910/6644/18 та у постанові Великої Палати Верховного Суду від 07.07.2020 року у справі № 910/10647/18.

У постанові Верховного Суду у справі № 638/1988/17 від 10.04.2019 зазначено, що правила виключної підсудності застосовуються до позовів з приводу нерухомого майна, стосуються позовів з приводу будь-яких вимог, пов'язаних з правом особи на нерухоме майно: земельні ділянки, будинки, квартири тощо, зокрема щодо права власності на нерухоме майно, а також щодо речових прав на нерухоме майно, дійсності (недійсності) договорів щодо такого майна або спорів з приводу невиконання стороною договору, об'єктом якого є нерухоме майно.

Велика Палата Верховного Суду вважає, що словосполучення "з приводу нерухомого майна" у частині третій статті 30 ГПК України необхідно розуміти таким чином, що правила виключної підсудності поширюються на будь-які спори, які стосуються прав та обов'язків, що пов'язані з нерухомим майном. У таких спорах нерухоме майно не обов'язково виступає як безпосередньо об'єкт спірного матеріального правовідношення.

Тому до спорів, предметом яких є стягнення заборгованості, яка виникла внаслідок невиконання зобов'язань за договором, який укладений щодо користування нерухомим майном, поширюються норми частини третьої статті

30 ГПК України. Аналогічна правова позиція викладена у постанові Великої Палати Верховного Суду від 16.02.2021 року по справі №911/2390/18.

Предметом позову у даній справі є стягнення безпідставно збережених коштів у вигляді орендної плати за використання земельними ділянками, які знаходяться у м. Умань Черкаської області, а також визнання укладеною додатковою угодою щодо земельної ділянки, яка знаходиться у м. Умань.

Таким чином, суд дійшов висновку про те, що дана справа про стягнення орендної плати за використання земельної ділянки, та визнання укладеною додатковою угодою має розглядатися за місцем знаходження земельної ділянки, тобто за правилами виключної підсудності, Господарським судом Черкаської області.

Законодавство, висновки Верховного Суду тощо, застосовані судом при ухваленні рішення: ч.1 ст.181 Цивільного кодексу України, ч.ч. 1, 2 ст. 27, ч. 3 ст. 30, п.1 ч.1, ч. 3 ст. 31, ч. 4 ст. 236 Господарського процесуального кодексу України, висновки Верховного Суду викладені в постановях від 09.09.2020 у справі №910/6644/18, від 10.04.2019 у справі № 638/1988/17, від 23.01.2018 у справі №460/4286/16-ц, та від 16.05.2018 у справі № 640/16548/16-ц, у постановях Великої Палати Верховного Суду від 07.07.2020 у справі № 910/10647/18, від 16.02.2021 у справі №911/2390/18.

РЕЗУЛЬТАТ РОЗГЛЯДУ:

Ухвалою Господарського суду Харківської області від 04.02.2025 у справі № 922/4765/24 матеріали справи №922/4765/24 за позовом Уманської міської ради до ТОВ "Енджел Кепітал" про стягнення безпідставно збережених коштів у вигляді орендної плати за використання земельної ділянки за адресою: м. Умань, вул. 1, 1-А, кадастровий номер 7110800000:01:005:0037, площею 0,7242 га за період з 29.03.2021 року по 31.12.2023 року, в сумі 411692,36 грн та за використання земельної ділянки за адресою: м. Умань, вул. 1, 4-Б, кадастровий номер 7110800000:01:005:0038, площею 0,7912 га за період з 29.03.2021 року по 31.12.2023 року, в сумі 440259,65 грн, та про визнання укладеною між Уманською міською радою та ТОВ "Енджел Кепітал" додаткову угоду до договору оренди землі від 12.03.2018 року, щодо оренди земельної ділянки, площею 0,7242 га, кадастровий номер: 7110800000:01:005:0037, що знаходиться за адресою: вул. 1, 1-А, м. Умань, направлено за виключною підсудністю до Господарського суду Черкаської області (адреса: бульвар Шевченка, 307, м. Черкаси, Черкаська область, 18005).

ОСКАРЖЕННЯ РІШЕННЯ:

До суду апеляційної інстанції рішення не оскаржувалось.

СПРАВИ У СПОРАХ ЩОДО ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕДІЛЬНУ ДІЛЯНКУ

➤ **Відмовлено у задоволенні позовних вимог**

Про припинення права власності шляхом витребування земельної

ділянки.

ГУ Держгеокадастр у Харківській області реалізуючи функції як центральний орган виконавчої влади, до компетенції якого відноситься реалізація державного контролю за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності, родючості ґрунтів, а НЕ як суб'єкт здійснення права державної власності на землю, не має права подавати позов про припинення права власності на земельну ділянку.

СПРАВА № 922/4640/24

Господарський суд Харківської області розглянув справу № 922/4640/24 за позовом Головного управління Держгеокадастру у Харківській області до ТОВ "Агрофірма "ТРУД.ЗЕМЛЯ.КАПІТАЛ." про припинення права власності шляхом витребування земельної ділянки.

ПРЕДМЕТ СПОРУ:

Примусово припинити право власності ТОВ "Агрофірма "ТРУД.ЗЕМЛЯ.КАПІТАЛ." на земельну ділянку з кадастровим номером 6325184500:02:001:0220 шляхом витребування земельної ділянки з кадастровим номером 6325184500:02:001:0220 на користь держави в особі Головного управління Держгеокадастру у Харківській області.

ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що право власності ТОВ "Агрофірма "ТРУД.ЗЕМЛЯ.КАПІТАЛ." на земельну ділянку з кадастровим номером 6325184500:02:001:0220 має бути примусово припинено шляхом її витребування, у зв'язку із тим, що фізична особа, якій цю земельну ділянку було передано у власність для ведення особистого селянського господарства, передала її у власність юридичній особі, що суперечить Закону України "Про особисте селянське господарство", нормами якого передбачено, що діяльність, пов'язана з веденням особистого селянського господарства, не відноситься до підприємницької діяльності.

Оскільки земельна ділянка з кадастровим номером 6325184500:02:001:0220 має цільове призначення – для ведення особистого селянського господарства, яке не змінювалося, то позивач вважає, що перебування її у власності відповідача є незаконним та таким, що суперечить вимогам земельного законодавства України. Означене і стало підставою для звернення з позовом до суду.

ОЦІНКА СУДУ:

Відмовляючи у задоволенні позову, суд виходив з того, що з урахуванням висновку Великої Палати Верховного Суду, викладеного у постанові від 11 червня 2024 року у справі № 925/1133/18, ГУ Держгеокадастр у Харківській області реалізуючи функції як центральний орган виконавчої влади, до компетенції якого відноситься реалізація державного контролю за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності, родючості

грунтів, а не як суб'єкт здійснення права державної власності на землю, не має права подавати позов про припинення права власності на земельну ділянку.

Зазначено що Велика Палата Верховного Суду у постанові від 05 червня 2018 року у справі № 338/180/17 зробила висновок про те, що право чи інтерес мають бути захищені судом у належний спосіб, який є ефективним. Видається, що належність у спрощеному розумінні означає відповідність законодавству. При цьому, обрання позивачем неналежного способу захисту своїх прав є самостійною підставою для відмови в позові (пункт 52 постанови Великої Палати Верховного Суду від 02 лютого 2021 року у справі № 925/642/19).

Зазначено, що ГУ Держгеокадастр у Харківській області, подаючи позов про примусове припинення права власності, діє не в межах та у спосіб, що визначений Законом України “Про державний контроль за використанням та охороною земель”, Положенням про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, адже цими актами не передбачено повноваження Держгеокадастру подавати позови про примусове припинення права власності, діючи як центральний орган виконавчої влади, до компетенції якого відноситься реалізація державного контролю за використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності, родючості ґрунтів.

Означене вказує, що позивачем обрано неналежний спосіб захисту, що є самостійною підставою для відмови у позові.

Законодавство, висновки Верховного Суду тощо, застосовані судом при ухваленні рішення: стаття 28 Закону України “Про центральні органи виконавчої влади”, абзац п'ятий статті 152 Земельного кодексу України, ст. 6, ст. 10 Закону України “Про державний контроль за використанням та охороною земель”, висновки Великої Палати Верховного Суду викладені у постановках від 11.06.2024 у справі № 925/1133/18, від 05.06.2018 у справі № 338/180/17.

РЕЗУЛЬТАТ РОЗГЛЯДУ:

Рішенням Господарського суду Харківської області від 17.03.2025 у справі №922/4640/24 за позовом Головного управління Держгеокадастру у Харківській області до ТОВ "Агрофірма "ТРУД.ЗЕМЛЯ.КАПІТАЛ." про припинення права власності шляхом витребування земельної ділянки у задоволенні позову Головного управління Держгеокадастру у Харківській області відмовлено повністю.

ОСКАРЖЕННЯ РІШЕННЯ:

Ухвалою Східного апеляційного господарського суду від 03.04.2025 відкрито апеляційне провадження у справі № 922/4640/24.

➤ Повернення позовної заяви

Про визнання недійсним договору купівлі-продажу земельної ділянки, припинення права власності та зобов'язання прийняти земельну ділянку у комунальну власність.

Органи Держгеокадастру мають повноваження звертатися до суду з позовом про визнання недійсними угод з купівлі-продажу, укладених із порушенням встановленого законом порядку.

СПРАВА № 922/4799/24

Господарський суд Харківської області розглянув матеріали позовної заяви у справі № 922/4799/24 за позовом Головного управління Держгеокадастру у Харківській області до Близнюківської селищної ради Лозівського району Харківської області (відповідача 1) та відповідача 2 про визнання недійсним договору купівлі-продажу земельної ділянки, припинення права власності та зобов'язання прийняти земельну ділянку у комунальну власність.

ПРЕДМЕТ СПОРУ:

Визнання недійсним договору купівлі-продажу (викупу) земельної ділянки від 30.12.2021, зареєстрованого в реєстрі за №2368, укладеного між відповідачем 2 та Близнюківською селищною радою Лозівського району Харківської області на підставі рішення XXII сесії VII скликання Близнюківської селищної ради Лозівського району Харківської області №596-VII від 23.12.2021 предметом якого є земельна ділянка з кадастровим номером 6320685500:02:000:0951.

Припинення права власності відповідача 2 на земельну ділянку з кадастровим номером 6320685500:02:000:0951 та зобов'язання Близнюківської селищної ради Лозівського району Харківської області прийняти земельну ділянку з кадастровим номером 6320685500:02:000:0951 у комунальну власність.

ОБСТАВИНИ СПРАВИ:

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що Близнюківською селищною радою при прийнятті рішення XXII сесії VII скликання №596-VII від 23.12.2021 "Про надання відповідачу 2 дозволу на викуп земельної ділянки для ведення фермерського господарства" та укладенні відповідного договору купівлі-продажу (викупу) земельної ділянки було порушено вимоги земельного законодавства, а відповідач 2 протиправно отримав земельну ділянку у власність та безпідставно передав її в оренду СФГ "Мрія".

ОЦІНКА СУДУ:

Повертаючи позовну заяву Головному управлінню Держгеокадастру у Харківській області на підставі положень п. 1 ч. 5 ст. 174 ГПК України, із зазначенням про те, що Головне управління Держгеокадастру у Харківській області не має повноважень самостійно звертатися з відповідним позовом до суду, суд послався на висновки Великої Палати Верховного Суду в постанові від 11.06.2024 у справі №925/1133/18, згідно яких, Суд, зокрема, з посиланням на пункт 47 постанови від 01.06.2021 у справі №925/929/19, зазначив про те, що органи Держгеокадастру можуть звертатись до суду, якщо це необхідно для здійснення їхніх повноважень з нагляду (контролю) за дотриманням земельного законодавства, використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності в тих випадках, коли це прямо визначено у відповідних нормативно-

правових актах (зокрема, з позовами щодо відшкодування втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, повернення самовільно зайнятих чи тимчасово зайнятих земельних ділянок, строк користування якими закінчився).

Виходячи з вищевикладеного, суд дійшов висновку про те, що Головне управління Держгеокадастру у Харківській області не має повноважень звертатися самостійно з таким позовом, а тому суд вважав за необхідне повернути позивачу позовну заяву і додані до неї документи.

Законодавство, висновки Верховного Суду тощо, застосовані судом при ухваленні рішення: п. 1 ч. 5 ст. 174 Господарського процесуального кодексу України, висновки Великої Палати Верховного Суду, наведені в постановках від 11.06.2024 у справі №925/1133/18, від 01.06.2021 у справі №925/929/19.

РЕЗУЛЬТАТ РОЗГЛЯДУ:

Ухвалою Господарського суду Харківської області від 06.01.2025 у справі № 922/4799/24 за позовом Головного управління Держгеокадастру у Харківській області до Близнюківської селищної ради Лозівського району Харківської області (відповідача 1) та відповідача 2 про визнання недійсним договору купівлі-продажу земельної ділянки, припинення права власності та зобов'язання прийняти земельну ділянку у комунальну власність, повернуто Головному управлінню Держгеокадастру у Харківській області позовну заяву №9-20-14,2-8252/0/19-24 від 30.12.2024 та додані до неї документи, всього на 39 аркушах.

ОСКАРЖЕННЯ РІШЕННЯ:

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 11.03.2025 ухвалу Господарського суду Харківської області від 06.01.2025 у справі № 922/4799/24 скасовано, матеріали справи №922/4799/24 направлено на розгляд Господарського суду Харківської області.

ОЦІНКА СУДУ АПЕЛЯЦІЙНОЇ ІНСТАНЦІЇ:

Скасовуючи ухвалу про повернення позовної заяви, та направляючи справу до суду першої інстанції для продовження розгляду, апеляційним судом зазначено, що суд першої інстанції дійшов необґрунтованого висновку про наявність підстав для застосування до спірних правовідносин висновків Великої Палати Верховного Суду, викладених в постанові від 11.06.2024 у справі №925/1133/18. У вказаній судом постанові надано правові висновки щодо застосування нормативно-правових актів, якими врегульовано повноваження органів Держгеокадастру щодо самостійного звернення з позовом до суду, станом на 2018 рік.

У свою чергу, станом на момент звернення Головного управління Держгеокадастру у Харківській області з даним позовом до суду 30.12.2024, до Закону України "Про державний контроль за використанням та охороною земель", а також Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 9 грудня 2021 р. №1302, було внесено зміни, у відповідності до яких органи Держгеокадастру отримали повноваження звертатися до суду з позовом про

визнання недійсними угод з купівлі-продажу, укладених із порушенням встановленого законом порядку.

Відтак, колегією суддів зазначено про те, що суд першої інстанції дійшов передчасного висновку про наявність підстав для повернення позовної заяви ГУ Держгеокадастру у Харківській області, чим порушив норми процесуального права, визначені п. 1 ч. 5 ст. 174 ГПК України.

ОСКАРЖЕННЯ РІШЕННЯ:

До суду касаційної інстанції рішення не оскаржувались.

Аналогічна ситуація щодо повернення Господарським судом Харківської області Головному управлінню Держгеокадастру у Харківській області на підставі положень п. 1 ч. 5 ст. 174 ГПК України позовної заяви з тотожними позовними вимогами про визнання недійсним договору купівлі-продажу земельної ділянки, припинення права власності та зобов'язання прийняти земельну ділянку у комунальну власність, склалася у справі № 922/4794/24, у якій постановою суду апеляційної інстанції від 05.03.2025 було скасовано ухвалу суду першої інстанції від 06.01.2025 з аналогічних підстав, з направленням матеріалів справи до суду першої інстанції для продовження розгляду.

Висновки:

За результатами аналізу встановлено, що у I кварталі 2025 року у порівнянні з аналогічним періодом 2024 року кількість розглянутих справ і матеріалів щодо земельних спорів зменшилася на 32 (у 2025 – 61, у 2024 – 93), водночас, з урахуванням залишку справ і матеріалів цієї категорії на початок звітного періоду, а саме - 96, що на 31 справ і матеріалів менше ніж у 2024 році, а також загальної кількості справ і матеріалів цієї категорії, які протягом звітного періоду надійшли до суду, а саме - 67, що на 32 справ і матеріалів також менше ніж у 2024 році, показники здійснення правосуддя Господарським судом Харківської області у справах щодо земельних спорів у I кварталі 2025 року не зменшилися.

При цьому, загальна кількість справ і матеріалів, які надійшли до суду у I кварталі 2025 року у порівнянні з аналогічним періодом 2024 зросла на 89, водночас розглянуто справ і матеріалів судом на 214 більше ніж в аналогічному періоді 2024 року, що свідчить про те, що незважаючи на збільшення у I кварталі 2025 року загальної кількості процесуальних звернень, Господарський суд Харківської області показав високі результати роботи у тому числі щодо розгляду справ і матеріалів щодо земельних спорів.

Аналіз результатів оскарження рішень, які були ухвалені Господарським судом Харківської області у перелічених вище спорах, свідчить про те, що у більшості випадків суд правильно вирішував земельні спори, приймаючи законні та обґрунтовані рішення, з додержанням норм процесуального права та правильним застосуванням норм матеріального права.

З 61 розглянутих справ і матеріалів щодо земельних спорів у I кварталі 2025 року судом апеляційної інстанції було скасовано лише 2 судових рішення (щодо повернення позовної заяви), та змінено 1 додаткове рішення (щодо розміру витрат на правничу допомогу), що становить 2,43 % від загальної кількості змінених та скасованих судових рішень Господарського суду Харківської області за цей період.

Нарікань щодо порушення строків розгляду, своєчасності внесення рішень до Єдиного державного реєстру судових рішень не було.

Підсумовуючи наведене, можна дійти висновку про те, що судочинство Господарським судом Харківської області у I кварталі 2025 року щодо земельних спорів здійснено на стабільно високому рівні як і в аналогічному періоді 2024 року.

Аналітичний відділ