



Верховний
Суд

Юрисдикційність земельних спорів: практика Великої Палати Верховного Суду

Віталій Уркевич

Секретар Великої Палати Верховного Суду
доктор юридичних наук, професор

м. Полтава

2 травня 2025 року

Нормативне регулювання

- ст. 19 ЦПК – суди розглядають у порядку цивільного судочинства справи, що виникають з **цивільних, земельних, трудових, сімейних, житлових та інших правовідносин**, крім справ, розгляд яких здійснюється в порядку іншого судочинства. Суди розглядають у порядку цивільного судочинства також вимоги щодо **реєстрації майна та майнових прав**, інших реєстраційних дій, якщо **такі вимоги є похідними від спору щодо такого майна або майнових прав**, якщо цей спір підлягає розгляду в місцевому загальному суді і переданий на його розгляд з такими вимогами;
- ст. 20 ГПК – господарські суди розглядають справи у спорах, що виникають у зв'язку із **здійсненням господарської діяльності** (щодо виконання господарських договорів, приватизації державного майна, корпоративні спори, спори щодо захисту економічної конкуренції, справи про банкрутство тощо);
- ст. 20 КАС – юрисдикція адміністративних судів поширюється на справи **у публічно-правових спорах** (із суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень, дій чи бездіяльності, проходження публічної служби, укладення та виконання адміністративних договорів, спори щодо виборчого процесу та референдуму тощо).

Критерії розмежування судової юрисдикції

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

Критерії юрисдикційності спору:

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

Дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

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

Позиція ВП ВС:

- ❖ рішення про надання дозволу на розробку проекту землеустрою є стадією процесу отримання права власності чи користування на земельну ділянку. Отримання такого дозволу не гарантує особі чи невизначеному колу осіб набуття такого права, оскільки сам по собі дозвіл не являється правовстановлюючим актом;
- ❖ правовідносини, пов'язані з прийняттям та реалізацією такого рішення не підпадають під визначення приватноправових, оскільки не породжують особистих майнових прав та зобов'язань осіб.

Постанова ВП ВС від 17.10.2018 у справі № 380/624/16-ц



Правомірність набуття права оренди земельної ділянки за рішенням державного органу

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

Позиція ВП ВС:

- ❖ спір стосується приватноправових відносин, адже існує речове право на земельну ділянку, і вирішення питання правомірності набуття особою такого права, як і питання щодо порушення прав позивача внаслідок неправомірного використання земельної ділянки, має здійснюватися в порядку цивільного чи господарського судочинства залежно від суб'єктного складу сторін спору.

Постанова ВП ВС від 15.05.2018 у справі № 809/739/17



Учасник спору: громадянин чи фермерське господарство?

Справа за позовом прокурора в інтересах держави до ГУ Держгеокадастру та фізичної особи (засновник ФГ), про визнання незаконними та скасування наказів, визнання недійсним договору оренди та повернення земельної ділянки

Позиція ВП ВС:

- ❖ за змістом статей 1, 5, 7, 8 і 12 Закону України «Про фермерське господарство» після укладення договору оренди земельної ділянки для ведення фермерського господарства та проведення державної реєстрації такого господарства обов'язки орендаря цієї земельної ділянки виконує фермерське господарство, а не громадянин, якому вона надавалась. Отже, з моменту, коли фізична особа створила фермерське господарство, у правовідносинах користування земельною ділянкою відбулася фактична заміна орендаря, й обов'язки землекористувача земельної ділянки перейшли до фермерського господарства з дня його державної реєстрації. Звідси спір стосується земельної ділянки, наданої в оренду фермерському господарству, а не фізичній особі. Оскільки фермерські господарства є юридичними особами, на їхні земельні спори з прокурором, який діє в інтересах держави, щодо користування земельними ділянками, наданими із земель державної або комунальної власності, поширюється юрисдикція господарських судів.

Постанова ВП ВС від 16.01.2019 у справі №483/1863/17



Повторне надання земельної ділянки для ведення ФГ

Справа за позовом прокурора в інтересах держави до ГУ Держземагентства, ФГ про визнання недійсними договору та повернення земельних ділянок

Позиція ВП ВС:

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

Постанова ВП ВС від 05.10.2022 у справі № 922/1830/19



Стягнення коштів за використання земельної ділянки

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

Позиція ВП ВС:

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

Постанова ВП ВС від 27.06.2018 у справі № 749/230/15-ц



Скасування реєстраційних дій особою, яка не була заявником їх вчинення

Справа за позовом підприємства до державного реєстратора про визнання протиправним та скасування рішення

Позиція ВП ВС:

- ❖ з метою встановлення чіткого критерію визначення юрисдикції спорів щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, Велика Палата Верховного Суду відступає від попередніх висновків щодо належності до юрисдикції адміністративних судів спорів за позовами осіб, які не були заявниками вчинення реєстраційних дій, до державного реєстратора про скасування його рішень чи записів у державному реєстрі стосовно державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;
- ❖ спір про скасування рішення, запису щодо державної реєстрації речового права на нерухоме майно чи обтяження такого права за іншою особою у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно є цивільно-правовим.

Постанова ВП ВС від 04.09.2018 у справі № 823/2042/16



Скасування рішення, запису щодо державної реєстрації права оренди земельної ділянки

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

Позиція ВП ВС:

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

Постанова ВП ВС від 13.03.2019 у справі № 814/1971/17



«Подвійна» оренда земельної ділянки

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

Позиція ВП ВС:

- ❖ спір за позовом товариства (орендаря за первинним договором оренди) до фізичної особи (орендодавця), державного реєстратора та фермерського господарства (орендаря за наступним договором оренди тієї ж ділянки) про визнання недійсним договору оренди та скасування рішення про держреєстрацію права оренди є приватноправовим і розглядається за правилами цивільного судочинства.

Постанова ВП ВС від 15.01.2020 у справі № 587/2326/16-ц



Скасування наказу Мін'юсту

Справа за позовом фермерського господарства до Мін'юсту, державного реєстратора про визнання незаконним та скасування наказів, скасування рішень і записів держреєстраторів

Позиція ВП ВС:

- ❖ спір про скасування наказу, яким скасовано рішення держреєстратора про державну реєстрацію права оренди земельних ділянок, має розглядатися як спір, пов'язаний з порушенням цивільних прав позивача на земельні ділянки іншою особою, за якою було зареєстровано аналогічне право щодо тих же земельних ділянок. Належним відповідачем у такій справі є особа, право на майно якої оспорується та щодо якої було здійснено аналогічний запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Участь Мін'юсту та держреєстратора як співвідповідачів (якщо позивач чи третя особа вважають їх винними у порушенні прав) у спорі не змінює його цивільно-правового характеру;
- ❖ спір у цій справі не є публічно-правовим. Оскарження рішення про скасування наказу та рішення держреєстратора Мін'юсту безпосередньо пов'язане із захистом позивачем свого цивільного права у спорі щодо земельних ділянок. Такий спір має приватноправовий характер. З огляду на суб'єктний склад сторін спору його слід вирішувати за правилами господарського чи цивільного судочинства.

Постанова ВП ВС від 17.02.2021 у справі № 821/669/17

- на розгляді Великої Палати ВС перебуває справа № 910/2546/22 щодо належних відповідачів у справах про скасування рішення державного реєстратора про держреєстрацію прав



Підходи до визначення юрисдикційності земельних спорів

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



Верховний
Суд

Дякую за увагу!