



Верховний  
Суд

# Застосування статті 1212 Цивільного кодексу України у правовідносинах щодо користування земельними ділянками

**Віталій Зуєв**

суддя Касаційного господарського суду  
у складі Верховного Суду,  
кандидат юридичних наук, доцент

11 жовтня 2024 року  
Національна школа суддів України

СЕМІНАР для суддів та помічників суддів місцевих та апеляційних судів  
«Вирішення земельних спорів господарськими судами: матеріальні та  
процесуальні аспекти»

**1. Застосування статті 1212 ЦК  
України  
до відносин з фактичного  
користування земельною ділянкою  
без укладення договору оренди**

# Постанова ВП ВС від 23.05.2018 у справі 629/4628/16-ц (1)

за позовом першого заступника керівника Лозівської місцевої прокуратури в інтересах держави в особі Лозівської міської ради Харківської області

до фізичної особи

про стягнення збитків у вигляді неодержаного доходу внаслідок користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів

*Позовні вимоги обґрунтовані тим, що відповідач є власником нерухомого майна. Позивач надав відповідачу згоду на розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок з метою надання в оренду для будівництва й обслуговування будівель ринкової інфраструктури. Проте відповідач ці проєкти землеустрою не розробив, умисно ухилився від укладання договорів оренди та від сплати за землекористування, чим порушив права власника земельних ділянок. Тому позивач просив стягнути з відповідача завдані йому збитки.*

## Постанова ВП ВС від 23.05.2018 у справі 629/4628/16-ц (2)

За змістом приписів глав 82 і 83 ЦК України для деліктних зобов'язань, які виникають із заподіяння шкоди майну, характерним є, зокрема, зменшення майна потерпілого, а для кондикційних - приріст майна у набувача без достатніх правових підстав. Вина заподіювача шкоди є обов'язковим елементом настання відповідальності у деліктних зобов'язаннях. Натомість, для кондикційних зобов'язань вина не має значення, оскільки важливим є факт неправомірного набуття (збереження) майна однією особою за рахунок іншої.

**Обов'язок набувача повернути потерпілому безпідставно набуте (збережене) майно чи відшкодувати його вартість не є заходом відповідальності, оскільки набувач зобов'язується повернути тільки майно, яке безпідставно набув (зберігав), або вартість цього майна.**

## Постанова ВП ВС від 23.05.2018 у справі 629/4628/16-ц (3)

Право оренди земельної ділянки виникає на підставі відповідного договору з моменту державної реєстрації цього права. Виникнення права власності на будинок, будівлю, споруду не є підставою для виникнення права оренди земельної ділянки, на якій вони розміщені і яка не була відведена в оренду попередньому власнику. Проте, враховуючи приписи частини другої статті 120 ЗК України, не є правопорушенням відсутність у власника будинку, будівлі, споруди зареєстрованого права оренди на земельну ділянку, яка має іншого власника і на якій ці будинок, будівля, споруда розташовані.

Особа, яка набула майно або зберегла його у себе за рахунок іншої особи (потерпілого) без достатньої правової підстави (безпідставно набуте майно), зобов'язана повернути потерпілому це майно (частина перша статті 1212 ЦК України).

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.

# Постанова ВП ВС від 20.11.2018 у справі 922/3412/17 (1)

за позовом Харківської міської ради

до Товариства з обмеженою відповідальністю «Сінтрекс»

про стягнення безпідставно збережених коштів орендної плати

*Позовні вимоги мотивовано тим, що відповідач, набувши право власності на об'єкти нерухомості, розташовані на земельній ділянці комунальної форми власності, належним чином не оформив та не зареєстрував речові права на цю земельну ділянку, не вносив плату за користування нею, внаслідок чого зберіг у себе безпідставно набуте майно – грошові кошти у розмірі орендної плати.*

## Постанова ВП ВС від 20.11.2018 у справі 922/3412/17 (2)

Відповідач є власником нерухомого майна, розміщеного на відповідній земельній ділянці, на підставі договорів купівлі-продажу, укладених ним з приватним підприємством.

При цьому матеріали справи не містять доказів належного оформлення права користування вказаною земельною ділянкою ні попереднім землекористувачем (продавцем нерухомості), ні відповідачем, зокрема укладення відповідних договорів оренди з Харківською міською радою та державної реєстрації такого права, а отже, при укладенні договору купівлі-продажу нерухомості право користування земельною ділянкою, якого не існувало у продавця на момент укладення договорів купівлі-продажу, до набувача не перейшло. Таким чином, відповідач користується цією земельною ділянкою без достатньої правової підстави.

Інші висновки щодо застосування норм права аналогічні до викладених у постанові ВП ВС від 23.05.2018 у справі 629/4628/16-ц.

**2. Відмінності між відшкодуванням збитків та поверненням безпідставно набутого майна (збережених коштів) при користуванні земельної ділянки без правовстановлюючих документів. Визначення судом правових норм, що підлягають застосуванню до спірних правовідносин**



# Постанова ВП ВС від 04.12.2019 у справі 917/1739/17 (1)

за позовом Кременчуцької міської ради Полтавської області

до фізичної особи – підприємця

про стягнення збитків, завданих територіальній громаді міста внаслідок порушення земельного законодавства

*Позовні вимоги обґрунтовані тим, що відповідач використовував земельну ділянку без правовстановлюючих документів, орендну плату за договором не сплачував, хоча земельна ділянка використовувалась для розміщення об'єкта нерухомого майна, що призвело до неотримання доходу від орендної плати за землю, який позивач отримав би у разі оформлення відповідачем згідно з вимогами статей 125, 126 ЗК України правовстановлюючих документів на земельну ділянку.*

## Постанова ВП ВС від 04.12.2019 у справі 917/1739/17 (2)

Збитки за користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів та безпідставно набуте майно мають різну правову природу і підпадають під різне нормативно-правове регулювання. **На відміну від збитків, для стягнення яких підлягає доведенню наявності складу правопорушення, для висновків про наявність підстав для повернення безпідставно набутих коштів є встановлення обставин набуття або збереження майна за рахунок іншої особи (потерпілого) та те, що набуття або збереження цього майна відбулося за відсутності правової підстави або підстава, на якій майно набувалося, згодом відпала.**

Тому у разі коли особа користувалася земельною ділянкою без достатньої правової підстави, у зв'язку з чим зберегла кошти, вона зобов'язана повернути ці кошти власнику земельної ділянки на підставі частини першої статті 1212 ЦК України.

## Постанова ВП ВС від 04.12.2019 у справі 917/1739/17 (3)

Саме на суд покладено обов'язок надати правову кваліфікацію відносинам сторін виходячи із фактів, установлених під час розгляду справи, та визначити, яка правова норма підлягає застосуванню для вирішення спору. Самостійне застосування судом для прийняття рішення саме тих норм матеріального права, предметом регулювання яких є відповідні правовідносини, не призводить до зміни предмета позову та / або обраного позивачем способу захисту.

Суд, з'ясувавши при розгляді справи, що сторона або інший учасник судового процесу на обґрунтування своїх вимог або заперечень послався не на ті норми права, що фактично регулюють спірні правовідносини, самостійно здійснює правильну правову кваліфікацію останніх та застосовує для прийняття рішення ті норми матеріального і процесуального права, предметом регулювання яких є відповідні правовідносини.

**3. З'ясування нормативної грошової оцінки земельної ділянки для цілей повернення / стягнення безпідставно збережених грошових коштів за фактичне користування нею**

# Постанова ВП ВС від 09.11.2021 у справі № 905/1680/20 (1)

за позовом Маріупольської міської ради Донецької області  
до Товариства з обмеженою відповідальністю «Азовблок»  
про стягнення коштів, набутих без достатньої правової підстави

*Позовна заява мотивована тим, що з 2006 до 2016 роки згідно з договором оренди землі відповідач користувався земельною ділянкою, на якій знаходиться належний йому на праві власності об'єкт нерухомості, а в період з 2017 до 2019 року, не оформивши нового договору оренди та не сплачуючи орендних платежів, продовжив землекористування, внаслідок чого відповідач безпідставно зберіг кошти несплаченої позивачу орендної плати.*

*У досудовому порядку врегулювання спору позивач відмовився сплачувати заявлену до стягнення суму, а відповідач відмовився її зменшувати, мотивуючи обґрунтованістю проведеного розрахунку, **виходячи з нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки**, яка змінювалася в різні періоди 2017 – 2019 років.*

## Постанова ВП ВС від 09.11.2021 у справі № 905/1680/20 (2)

З огляду на те, що земельним законодавством та ПК України не обмежується можливість подання доказів щодо нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної (комунальної) власності для цілей сплати орендної плати виключно витягом з Державного земельного кадастру, належними доказами на обґрунтування нормативної грошової оцінки земельної ділянки можуть бути: технічна документація на спірну земельну ділянку, виготовлена компетентним органом для оформлення договору оренди, довідка з Державного земельного кадастру, витяг з Державного земельного кадастру, а також висновок судової експертизи про встановлення нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки, наданий відповідно до статей 98 – 103 ГПК України, які містять інформацію щодо предмета спору в цій справі.

Відтак убачаються помилковими висновки судів, які застосовують приписи статей 20, 23 Закону України «Про оцінку земель» у спосіб тлумачення витягу про нормативну грошову оцінку певної земельної ділянки – як єдиного належного доказу на підтвердження нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної (комунальної) власності *для цілей сплати орендної плати чи повернення безпідставно збережених грошових коштів фактичним землекористувачем без оформлення орендного договору.*

З огляду на зазначене ВП ВС відступила від висновку Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду, викладеного в постанові від 29.05.2020 у справі № 922/2843/19, а саме: «при стягненні безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати нарахування мають здійснюватися позивачем не самотійно ..., а виключно на підставі витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель» (абзац другий пункту 37 постанови).

## **4. Обставини, що підлягають встановленню при вирішенні спору про стягнення безпідставно збережених коштів за користування земельною ділянкою**

# Постанова СП КГС ВС від 05.08.2022 у справі № 922/2060/20 (1)

за позовом Харківської міської ради

до Товариства з обмеженою відповідальністю «Варіант-Технології»

про стягнення безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати

*Обґрунтовуючи позовні вимоги, рада зазначила, що відповідач користувався земельною ділянкою не оформлюючи права користування нею і не сплачуючи кошти за це, внаслідок чого відповідач безпідставно зберіг за рахунок позивача як власника земельної ділянки кошти у розмірі орендної плати, що підлягають стягненню на користь позивача згідно з положеннями статей 1212 – 1214 ЦК України.*



## Постанова СП КГС ВС від 05.08.2022 у справі № 922/2060/20 (2)

Для вирішення спору щодо стягнення з власника об'єкта нерухомого майна безпідставно збережених коштів на підставі положень статей 1212 – 1214 ЦК України, на якій цей об'єкт розташований, **необхідно, насамперед, з'ясувати:**

- 1) фактичного користувача земельної ділянки, який без достатньої правової підстави за рахунок власника цих ділянок зберіг у себе кошти, які мав заплатити за користування ділянками у відповідний період, або наявність правової підстави для використання земельної ділянки у такого фактичного користувача;
- 2) площу земельної ділянки;
- 3) суму, яку мав би отримати власник земельної ділянки за звичайних умов, яка безпосередньо залежить від вартості цієї ділянки (її нормативно-грошової оцінки);
- 4) період користування земельною ділянкою комунальної власності без належної правової підстави.

## Постанова СП КГС ВС від 05.08.2022 у справі № 922/2060/20 (3)

Положення глави 15, статей 120, 125 ЗК України, статті 1212 ЦК України дають підстави вважати, що до моменту оформлення власником об'єкта нерухомого майна права на земельну ділянку, на якій розташований цей об'єкт, ураховуючи принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди, особа яка придбала такий об'єкт стає фактичним користувачем тієї земельної ділянки, на якій такий об'єкт нерухомого майна розташований, а відносини з фактичного користування земельною ділянкою без оформлення прав на цю ділянку (без укладення договору оренди тощо) та недоотримання її власником доходів у виді орендної плати є за своїм змістом кондикційними.

*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.*

## Постанова СП КГС ВС від 05.08.2022 у справі № 922/2060/20 (4)

Нездійснення державної реєстрації речового права на сформовану земельну ділянку за органом місцевого самоврядування у відповідності до положень статті 79-1 ЗК України не є підставою для звільнення набувача права власності на будівлю або споруду від обов'язку сплачувати за фактичне користування земельною ділянкою комунальної власності, на якій розташований такий об'єкт нерухомості.



Верховний  
Суд

Дякую за увагу!