



Верховний
Суд

Спори щодо прав на земельні ділянки під час воєнного стану

Віталій Зуєв

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

29 вересня 2025 року

Національна школа суддів України,
Загальноукраїнська підготовка для підтримання
кваліфікації суддів місцевих господарських судів та
помічників суддів місцевих та апеляційних
господарських судів

Особливості вирішення земельних спорів під час воєнного стану

ОРЕНДА ЗЕМЛІ В УМОВАХ ВОЄННОГО СТАНУ

Постанова КГС ВС від 12.01.2022 у справі № 905/1436/20

У цій справі прокурор в інтересах держави в особі районної державної адміністрації звернувся до господарського суду з позовом до юридичної особи – орендаря про розірвання договору оренди земельної ділянки, що знаходиться на території Мелекінської сільської ради, та зобов'язання відповідача повернути земельну ділянку територіальній громаді. Позов обґрунтовано тим, що орендар не використовує земельну ділянку за цільовим призначенням та не сплачує орендну плату відповідно до умов договору оренди.

КГС ВС, розглянувши касаційну скаргу прокурора, зазначив, що Донецька область, у тому числі с. Мелекине Маріупольського району, є територією проведення з квітня 2014 року антитерористичної операції, та з 30.08.2018 територією проведення операції Об'єднаних сил.

У зв'язку з цим, ураховуючи надані відповідачем докази, що підтверджують використання спірної земельної ділянки у військових цілях, які унеможливають її використання на даний час у господарських потребах, КГС ВС погодився з висновком судів попередніх інстанцій про застосування до спірних правовідносин положень частини шостої статті 762 ЦК України *[відповідно до якої наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає]*.

З огляду на застосування до спірних правовідносин положень частини шостої статті 762 ЦК України, відсутні підстави для висновку про порушення відповідачем умов договору оренди в частині несвоєчасної сплати орендної плати за користування спірною земельною ділянкою.

Постанова КГС ВС від 06.02.2024 у справі № 910/14086/22

Предметом позову в цій справі є внесення змін до договору оренди земельної ділянки шляхом тимчасового (у період з 01.03.2022 до 31.05.2022) визначення нульової ставки орендної плати за користування земельною ділянкою комунальної власності, яка належить територіальній громаді міста Києва.

КГС ВС виснував, що до спірних правовідносин оренди земельної ділянки комунальної власності, яка розташована в межах міста Києва, тобто на території, яка в спірний період (з 01.03.2022 по 31.05.2022) була зоною бойових дій, підлягали застосуванню також запроваджені під час дії правового режиму воєнного стану спеціальні норми абзаців 1, 3, 4 підпункту 69.14 пункту 69 підрозділу 10 розділу XX ПК України, пункту 1 постанови КМУ № 1364 та підпункту 2.10 пункту 2 розділу I Переліку № 309, якими врегульовано тимчасове звільнення орендарів відповідних земельних ділянок (в тому числі позивача) від сплати орендної плати за землю, а не лише загальні норми статей 15, 16, 509 627, 628, 632 ЦК, статті 188 ГК України та статті 30 Закону України «Про оренду землі», виключно якими помилково керувався суд апеляційної інстанції на обґрунтування підстав відмови в задоволенні позову.

З урахуванням змісту положень абзаців 1, 3, 4 підпункту 69.14 пункту 69 підрозділу 10 розділу XX ПК України, пункту 1 постанови КМУ № 1364 та підпункту 2.10 пункту 2 розділу I Переліку № 309, КГС ВС погодився з висновком суду першої інстанції про наявність підстав для внесення змін до договору оренди земельної ділянки в частині розміру орендної плати в спірний період з мотивів, викладених у цій постанові, оскільки: 1) підставою для перегляду розміру (ставки) орендної плати має бути саме законодавча зміна граничного (мінімального чи максимального) розміру такої плати або зміна розміру земельного податку, а не рішення органів місцевого самоврядування; 2) рішення органів місцевого самоврядування можуть бути підставою для внесення змін до договору оренди землі, якщо сторони договору оренди безпосередньо в самому договорі передбачили таку підставу для зміни розміру орендної плати, що узгоджується з принципом свободи договору, тобто зазначені рішення (щодо перегляду розміру орендної плати) не мають обов'язкового характеру за відсутності в договорах оренди землі погодженої сторонами підстави для такого перегляду.

Постанова КГС ВС від 30.05.2023 у справі № 922/1317/22 (1)

КГС ВС розглянув касаційну скаргу прокурора у справі за позовом про розірвання договору оренди землі та зобов'язання повернути земельну ділянку та погодився з висновком суду апеляційної інстанції про недоведеність передбаченого частиною другою статті 651 ЦК України істотного порушення договору оренди як підстави для його розірвання.

КГС ВС зазначив, що під час вирішення спору апеляційний суд правомірно виходив із встановлених обставин, які свідчать про те, що, незважаючи на неповне виконання орендарем умов договору оренди, зокрема в частині здачі культурно-ділового центру в експлуатацію в термін до 31.12.2018, що дійсно могло мати для позивача певний суспільний інтерес і бути одним із бажаних результатів, на який орган місцевого самоврядування початково розраховував під час укладення зазначеного договору, міська рада (орендодавець) висловила чітку позицію щодо недоцільності розірвання договору під час широкомасштабної воєнної агресії РФ на території України та перебування міста Харкова під постійними ворожими обстрілами з 24.02.2022, у зв'язку з тим, що наразі розірвання договору оренди землі неминуче призведе до втрати певної частини доходу бюджету місцевої територіальної громади, а також зважаючи на пріоритетність суспільного інтересу орендодавця в збереженні орендних відносин між сторонами з метою продовження отримання визначеного додатковою угодою підвищеного розміру орендної плати, яка вноситься з 01.01.2018 та є важливим джерелом наповнення місцевого бюджету в період воєнного стану, що також свідчить про найраціональніше на цей час використання органом місцевого самоврядування орендованої земельної ділянки як джерела доходу місцевого бюджету.

Постанова КГС ВС від 30.05.2023 у справі № 922/1317/22 (2)

Під час вирішення спору апеляційний суд правомірно виходив з встановлених обставин, які свідчать про те, що незважаючи на неповне виконання відповідачем умов договору оренди, зокрема в частині здачі культурно-ділового центру в експлуатацію у встановлений договором термін, що дійсно могло мати для позивача певний суспільний інтерес і бути одним із бажаних результатів, на який орган місцевого самоврядування початково розраховував під час укладення вказаного договору, однак, міська рада (орендодавець) висловила чітку позицію щодо:

- недоцільності розірвання договору під час широкомасштабної воєнної агресії російської федерації на території України та перебування міста Харкова під постійними ворожими обстрілами, починаючи з 24.02.2022;
- розірвання договору оренди землі неминуче призведе до втрати певної частини доходу бюджету місцевої територіальної громади;
- пріоритетності суспільного інтересу орендодавця в збереженні орендних відносин між сторонами з метою продовження отримання орендної плати, яка вноситься відповідачем та є важливим джерелом наповнення місцевого бюджету в період воєнного стану, що також свідчить про найраціональніше на цей час використання органом місцевого самоврядування орендованої земельної ділянки як джерела доходу місцевого бюджету.

Постанова КГС ВС від 30.05.2023 у справі № 922/1317/22 (3)

З огляду на критерій «пропорційності», який відповідно до статті 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод передбачає необхідність дотримання справедливої рівноваги (балансу) між інтересами держави (суспільства), пов'язаними з втручанням, та інтересами особи, яка так чи інакше страждає від втручання, недоведеність (поряд із виявленим порушенням орендарем умов договору) наявності завдання реальної шкоди іншій стороні договору, внаслідок чого орендодавця було би позбавлено можливості отримати очікуване при укладенні договору, **свідчить про недоведеність істотності допущеного орендарем порушення умов договору оренди як підстави його розірвання згідно з частиною другою статті 651 ЦК України.**

КГС ВС урахував неспростований скаржником висновок апеляційного суду про те, що повторна спроба передачі органом місцевого самоврядування в оренду звільненої (в разі розірвання договору оренди) земельної ділянки комунальної власності з метою будівництва культурно-ділового центру наразі видається надскладним і малоймовірним (з огляду на його безперспективність) «завданням» для органу місцевого самоврядування під час війни, позаяк з 24.02.2022 Місто-герой Харків перебуває під постійними ворожими обстрілами.

Постанова КЦС ВС від 29.03.2023 у справі № 563/376/22 (1)

У цій справі суд першої інстанції, з рішенням якого погодився апеляційний суд витребував земельну ділянку з чужого незаконного володіння, оскільки строк договору оренди спірної ділянки закінчився 13.06.2022.

КЦС ВС скасував попередні судові рішення і ухвалив нове – про відмову у задоволенні позову, зробивши такі висновки.

Законом № 2145-IX, який набрав чинності 07.04.2022, ЗК України доповнено пунктами 27 і 28 розділу X «Перехідні положення», у яких передбачено, що під час дії воєнного стану вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін договору оренди земельних ділянок, строк користування якими закінчився після введення воєнного стану. Ці положення Закону втратили чинність 19.11.2022, коли набув чинності Закон України від 09.10.2022 року № 2698-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель».

Аналіз наведених положень ЗК України дає підстави для висновку, що в період із 07.04.2022 до 19.11.2022 договори оренди земельної ділянки були поновлені на один рік без волевиявлення сторін договору, строк яких сплинув у цей проміжок часу.

Постанова КЦС ВС від 29.03.2023 у справі № 563/376/22 (2)

Оскільки строк дії спірного договору оренди закінчувався 13.06.2022, то відповідно до п. 27 розд. X «Перехідні положення» ЗК України він вважається поновленими на один рік без волевиявлення сторін, тобто до 13.06.2023.

Законом прямо визначено юридичний факт, з яким закон пов'язує поновлення дії договорів оренди саме без волевиявлення сторін, а тому висновки апеляційного суду про те, що така автоматична пролонгація запроваджена законодавцем для спрощення оформлення договорів для сторін, які бажають продовжити ці правовідносини, не відповідає змісту наведених положень закону.

Отже, суд апеляційної інстанції дійшов помилкового висновку про наявність підстав для повернення земельної ділянки, оскільки укладений між сторонами договір оренди строком до 13.06.2022 на підставі положень пункту 27 розділу X «Перехідні положення» ЗК України пролонговано до 13.06.2023.

РОЗПОРЯДЖЕННЯ ЗЕМЛЯМИ ДЕРЖАВНОЇ, КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ ПІД ЧАС ВОЄННОГО СТАНУ

Постанова КЦС ВС від 06.12.2023 у справі № 753/173/22

У справі за позовом фізичної особи до Київської міської ради про визнання права власності на земельну ділянку, на якій розташований належний позивачу садовий будинок, КЦС ВС погодився з висновком судів попередніх інстанцій про те, що права позивача можуть бути реалізовані в ході поділу земельної ділянки, наданої обслуговуючому кооперативу, між його членами, серед яких є і позивач.

З урахуванням викладеного, КЦС ВС зазначив, що права позивача не порушені, так як подальша підготовка проєкту рішення Київської міської ради про передачу у власність / відмови у передачі у власність буде можливою після надання технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Також КЦС ВС звернув увагу на те, що відповідно до підпункту 5 пункту 27 «Перехідних положень» ЗК України під час дії воєнного стану земельні відносини регулюються з урахуванням таких особливостей: безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації забороняється. Положення цього підпункту не поширюються на безоплатну передачу земельних ділянок у приватну власність власникам розташованих на таких земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), а також на безоплатну передачу у приватну власність громадянам України земельних ділянок, переданих у користування до набрання чинності цим Кодексом.

Постанова КГС ВС від 17.12.2024 у справі № 922/502/24

КГС ВС залишив без змін постанову суду апеляційної інстанції, якою задоволено **позов фермерського господарства до міської військової адміністрації про визнання укладеними додаткових угод до договорів оренди землі з метою продовження строку їх дії**.

КГС ВС дійшов висновку, що визначені у пункті 26 частини 2 статті 15 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» обмеження повноважень військових адміністрацій, зокрема, на надання земельних ділянок в оренду на строк понад один рік, стосується саме первинного надання їх у користування, що супроводжується певною процедурою, а не правовідносин щодо укладення договорів оренди землі на новий строк у межах вже існуючих договірних відносин.

Норми чинного законодавства, розмежовують змістовно різні поняття: «поновлення договору оренди землі», «надання (передача) земельних ділянок у користування» та «укладення договору оренди землі на новий строк».

Надання (передача) земельних ділянок у користування шляхом укладення договору оренди землі є процесом досягнення згоди з усіх істотних умов договору, що створює юридичний факт, тобто утворює нові правовідносини між сторонами, які супроводжуються новими зобов'язаннями та укладенням договору з урахуванням актуальних законодавчих норм і рішень відповідних органів влади. Отже, під наданням земельних ділянок у користування шляхом укладенням договору оренди землі слід розуміти саме первинне надання земельної ділянки у користування.

Тому якщо мова йде про укладення договорів оренди землі на новий строк у межах вже існуючих договірних відносин, положення пункту 26 частини 2 статті 15 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» не розповсюджуються на спірні правовідносини сторін.

Інші актуальні питання розгляду земельних спорів у практиці Верховного Суду

СПОСОБИ ЗАХИСТУ ПОРУШЕНОГО ПРАВА

негаторний чи віндикаційний позови

Постанова ВП ВС від 18.01.2023 у справі № 488/2807/17 *

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу за позовом, який виконуючий обов'язки керівника Миколаївської місцевої прокуратури № 2 подав в інтересах держави в особі Миколаївської обласної державної адміністрації, до Миколаївської міської ради, ОСОБА_1, ОСОБА_2 *про визнання незаконним і скасування окремих пунктів рішення ради, визнання недійсним державного акта, витребування земельної ділянки шляхом знесення спорудженого на ній об'єкта нерухомості.*

Не можна розглядати як єдиний позов вимогу витребувати спірну земельну ділянку шляхом знесення об'єкта нерухомості, оскільки в такій вимозі поєднані одночасно два способи захисту (віндикаційний і негаторний позови), спрямовані на усунення різних за змістом порушень права власності.

Власник земельної ділянки може просити про захист права володіння шляхом витребування такої ділянки з володіння кінцевого набувача, що є підставою не для знесення спорудженого на ній об'єкта нерухомості, а для внесення запису (відомостей) про право власності на спірну земельну ділянку до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Після того власник може ставити питання про захист прав від порушень, які не пов'язані з позбавленням його володіння спірною земельною ділянкою, зокрема, шляхом знесення спорудженого на ній об'єкта нерухомості.

У разі поєднання в одній вимозі віндикаційного та негаторного позовів суд має визначити, яку мету переслідує позивач, і застосувати належні норми права, зокрема, задовольняючи такий позов частково.

*** Постанову прийнято з окремою думкою суддів**

Постанова ВП ВС від 04.07.2023 у справі № 373/626/17 *

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу за позовом заступника керівника Бориспільської місцевої прокуратури Київської області в інтересах держави в особі ГУ Держгеокадастру у Київській області до ОСОБА_1, ОСОБА_2, ОСОБА_3, Улянівської сільської ради Переяслав-Хмельницького району Київської області *про визнання недійсним рішення сільської ради та витребування земельних ділянок*.

Для витребування земельних ділянок з володіння кінцевого набувача недостатньо встановити лише те, що виділення такої ділянки у приватну власність не відповідало певним вимогам закону (зокрема, за відсутності встановлених меж населеного пункту). У кожному такому випадку з урахуванням обставин справи слід також установити, чи є легітимною мета відповідного втручання, а також чи є втручання у право мирного володіння земельною ділянкою за обставин конкретної справи пропорційним відповідній меті.

За обставин цієї справи витребування з володіння проміжної та кінцевої набувачок земельних ділянок, виділених сільською радою за відсутності встановлених меж населеного пункту, навіть за його відповідності критерію законності не буде пропорційним легітимній меті.

Формування земельних ділянок їх володільцем, зокрема внаслідок поділу та об'єднання, з присвоєнням їм кадастрових номерів, зміною інших характеристик не впливає на можливість захисту права власності чи інших майнових прав у визначений цивільним законодавством спосіб, зокрема і шляхом витребування цих ділянок.

*** Постанову прийнято з окремими думками суддів**

Постанова ВП ВС від 20.06.2023 у справі № 554/10517/16-ц *

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу за позовом першого заступника керівника Полтавської місцевої прокуратури до виконавчого комітету Шевченківської районної у місті Полтаві ради, Шевченківської районної у місті Полтаві ради, ОСОБА_1, ОСОБА_2, *про визнання недійсним та скасування рішень про надання у власність земельної ділянки, визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку, витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння.*

ВП ВС конкретизувала правовий висновок КГС ВС щодо витребування земельної ділянки природно-заповідного фонду, *визначивши*, що зайняття фізичними та юридичними особами земельних ділянок **природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення** не пов'язане з позбавленням власника цих ділянок володіння ними. Це стосується і тих випадків, коли право приватної власності на земельні ділянки природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення було зареєстровано на підставі неправомірних рішень про передачу таких земель у власність фізичних чи юридичних осіб. Такі рішення не створюють ті юридичні наслідки, на які вони спрямовані.

За таких умов ефективним способом судового захисту щодо повернення земельної ділянки природно-заповідного фонду власнику є негаторний, а не віндикаційний позов. Вимогу про усунення перешкод державі чи відповідній територіальній громаді у користуванні чи розпорядженні такими земельними ділянками можна заявити впродовж усього часу, поки триває відповідне порушення.

*** Постанову прийнято з окремими думками суддів**

Звертаємо також увагу на висновки, викладені у постанові ВП ВС:

- від 23 листопада 2021 року у справі № 359/3373/16-ц *

Велика Палата Верховного Суду відступила від правового висновку Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду щодо заволодіння **земельними ділянками лісогосподарського призначення**, визначивши, що заволодіння земельними ділянками є неможливим лише в разі, якщо на такі ділянки за жодних умов не може виникнути право власності. Водночас приватні особи можуть мати земельні ділянки лісогосподарського призначення на праві власності. У разі незаконного, без відповідної правової підстави заволодіння особою такими землями право власності (включно з правами володіння, користування та розпорядження) і далі належатиме власникові. Інша особа внаслідок державної реєстрації за нею права власності на нерухоме майно стає його фактичним володільцем (бо про неї є відповідний запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно), але не набуває право володіння на земельну ділянку.

Велика Палата Верховного Суду відступила шляхом уточнення від власного правового висновку щодо наслідків зайняття земельних ділянок фактичним користувачем, *указавши*, що зайняття земельних ділянок, зокрема фактичним користувачем, треба розглядати як таке, що не є пов'язаним із позбавленням власника його володіння цими ділянками.

Велика Палата Верховного Суду підтвердила власний правовий висновок щодо способу захисту права власності на **земельні ділянки лісогосподарського призначення**, визначивши, що **вимога про витребування земельної ділянки лісогосподарського призначення з незаконного володіння (віндикаційний позов) у порядку статті 387 ЦК України є ефективним способом захисту права власності.**

* Постанову прийнято з окремими думками суддів

Звертаємо також увагу на висновки, викладені у постанові ВП ВС:

- від 23 листопада 2021 року у справі № 359/3373/16-ц *

Велика Палата Верховного Суду відступила від власного правового висновку щодо належного способу захисту прав власника в разі заволодіння його нерухомим майном, *визначивши*, що пред'явлення власником нерухомого майна вимоги про скасування рішень, записів про державну реєстрацію права власності на це майно за незаконним володільцем не є необхідним для ефективного відновлення його права.

Велика Палата Верховного Суду частково відступила шляхом уточнення від власного правового висновку щодо розмежування віндикаційного та негативного позовів, *зауваживши*, що визначальним критерієм для розмежування віндикаційного та негативного позовів є відсутність або наявності у позивача володіння майном. Відсутність або наявності в особи володіння нерухомим майном визначається з огляду на принцип реєстраційного підтвердження володіння; особа, до якої перейшло право власності на об'єкт нерухомості, набуває щодо нього всі правоможності власника, зокрема право володіння.

* Постанову прийнято з окремими думками суддів

Звертаємо також увагу на висновки, викладені у постанові ВП ВС:

- від 28 листопада 2018 року у справі № 504/2864/13-ц *

Заволодіння громадянами та юридичними особами **землями водного фонду** всупереч вимогам ЗК України (перехід до них права володіння цими землями) є неможливим. Розташування земель водного фонду вказує на неможливість виникнення приватного власника, а отже, і нового володільця, крім випадків, передбачених у статті 59 цього кодексу.

Отже, зайняття **земельної ділянки водного фонду** з порушенням статті 59 ЗК України має розглядатися як не пов'язане з позбавленням володіння порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади. **У такому разі позовна вимога зобов'язати повернути земельну ділянку має розглядатися як негаторний позов, який може бути заявлений упродовж всього часу тривання порушення прав законного володільця відповідної земельної ділянки водного фонду.**

*** Постанову прийнято з окремою думкою суддів**

Постанова ВП ВС від 12.03.2024 у справі № 927/1206/21 *

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу за позовом керівника Ніжинської окружної прокуратури в інтересах держави в особі Департаменту культури і туризму, національностей та релігій Чернігівської обласної державної адміністрації до ГУ Держгеокадастру у Чернігівській області, Плисківської сільської ради Ніжинського району Чернігівської області, ТОВ «Івангородське» *про визнання незаконним і скасування наказу, скасування рішення про державну реєстрацію та припинення права власності, визнання недійсними договорів оренди.*

ВП ВС констатувала, що оскарження рішення (наказу) уповноваженого органу про передачу з державної власності у комунальну власність **земельних ділянок, на яких розташовані пам'ятки археології**, за іншим цільовим призначенням (землі сільськогосподарського призначення для ведення фермерського господарства) є **ефективним способом захисту порушеного права та інтересів держави, якщо подальше відчуження земельної ділянки не відбулося**, оскільки усуває стан юридичної невизначеності щодо цільового призначення земельної ділянки та особи її власника.

Скасування рішення уповноваженого органу, яке продовжує діяти як підстава виникнення та існування права комунальної власності і внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, приведе до усунення порушення прав держави на особливо цінні об'єкти археологічної спадщини.

*** Постанову прийнято з окремими думками суддів**

Постанова ВП ВС від 22.01.2025 у справі № 446/478/19 (1)*

У разі часткового накладення земельної ділянки, яка перебуває у власності фізичної особи, на смугу відведення залізниці належним способом захисту права є витребування тієї частини земельної ділянки, яка накладається

У разі, якщо на земельну ділянку, що перебуває в постійному користуванні АТ «Укрзалізниця», частково накладається земельна ділянка, надана у власність фізичної особи, належним способом захисту права АТ «Укрзалізниця» є витребування тільки тієї частини земельної ділянки, що накладається на смугу відведення залізниці.

Велика Палата ВС зазначила, що витребування як належний спосіб захисту в цій справі не може бути застосоване щодо всієї земельної ділянки. Така вимога може розглядатися тільки щодо тієї частини земельної ділянки, що накладається на смугу відведення залізниці.

АТ «Укрзалізниця» має довести, яка саме земельна ділянка та в яких межах накладається на смугу відведення залізниці. Отже, для вирішення подібних спорів земельна ділянка (підстави для витребування якої наявні – тобто така земельна ділянка накладається на смугу відведення залізниці) має бути ідентифікована, зокрема, шляхом визначення координат поворотних точок меж і даних про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі (ст. 15 Закону України «Про Державний земельний кадастр»).

Отже, з огляду на встановлені судами обставини належним способом захисту порушеного права є віндикаційний позов, а саме позов про витребування частини земельної ділянки, що накладається.

*** Постанову прийнято з окремими думками суддів**

Постанова ВП ВС від 22.01.2025 у справі № 446/478/19 (2)*

Спосіб захисту права у разі накладення частини земельної ділянки

- ▶ Для витребування земельної ділянки не потрібно заявляти вимоги про визнання незаконними та недійсними рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування.
- ▶ Визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку не вирішить спір про право, так само не вирішить і питання про захист прав та інтересів позивача.
- ▶ Натомість внаслідок задоволення віндикаційного позову вирішується спір про право, рішення суду є підставою для внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.
- ▶ Витребування як належний спосіб захисту не може бути застосовано щодо всієї земельної ділянки, така вимога може розглядатися тільки щодо тієї частини земельної ділянки, що накладається на смугу відведення залізниці.
- ▶ Позивач має довести, яка саме земельна ділянка, в яких межах накладається на смугу відведення залізниці. Захистити право без ідентифікації земельної ділянки неможливо. Земельна ділянка має бути ідентифікована, зокрема, шляхом визначення координат поворотних точок меж і даних про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі (ст. 15 Закону України «Про Державний земельний кадастр»).
- ▶ Виконання дослідження з визначення координат поворотних точок меж і даних про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі потребує спеціальних знань у сфері іншій, ніж право, без яких встановити відповідні обставини неможливо. Тому результати таких досліджень можуть міститись, зокрема, у висновку експерта.

Постанова ВП ВС від 22.01.2025 у справі № 910/2389/23 *

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу за позовом заступника Генерального прокурора в інтересах держави до Київської міської ради, Товариства з обмеженою відповідальністю "Науково-виробниче підприємство "Рестін", за участю третіх осіб, які не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні позивача: 1) Міністерства культури та стратегічних комунікацій України, 2) Департаменту культури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), 3) Музею видатних діячів української культури Лесі Українки, Миколи Лисенка, Панаса Саксаганського, Михайла Старицького, *про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні земельною ділянкою, визнання незаконним та скасування рішення, визнання недійсним договору оренди земельної ділянки, скасування державної реєстрації права оренди та зобов'язання повернути земельну ділянку.*

Наявність договірних (зобов'язальних) відносин щодо спірного майна унеможливлює його повернення із застосуванням положень статті 391 ЦК України.

У разі закінчення строку договору оренди, на який його було укладено, та невиконання орендарем свого обов'язку з повернення земельної ділянки, належним та ефективним способом захисту порушених прав орендодавця відповідно до пункту 4 частини другої статті 16 ЦК України є зобов'язання орендаря повернути земельну ділянку, яка була предметом цього договору.

*** Постанову прийнято з окремою думкою судді**

Правовий статус гідротехнічної споруди

Постанова КГС ВС від 06.08.2025 у справі № 910/6579/24

Верховний Суд вказав про те, що право власності на гідротехнічну споруду не може бути зареєстроване ні за ким, оскільки гідротехнічна споруда як окремий об'єкт права власності насправді не існує. Відтак судом припинено володіння гідроспорудами на Дніпровській Набережній, 14.

У цій справі заступник керівника Київської міської прокуратури звернувся в інтересах держави в особі Київської міської ради до суду з позовом до ТОВ. Прокурор просив усунути перешкоди власнику – територіальній громаді Києва – у користуванні та розпорядженні зазначеною земельною ділянкою водного фонду шляхом скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності за відповідачем на берегоукріплення (гідротехнічну споруду) та припинення права володіння відповідачем берегоукріпленням (гідротехнічною спорудою).

Верховний Суд погодився з аргументами прокурора про те, що ТОВ відповідно до вимог водного та земельного законодавства не може бути власником вказаних об'єктів та речове право щодо них у нього виникнути не може, оскільки державна реєстрація права власності здійснена на берегоукріплення (гідротехнічні споруди), які нерозривно пов'язані з водним об'єктом (річкою Дніпро) та виконують функції захисту від розмиву та укріплення берега.

Ухвала КГС ВС від 09.09.2025 у справі № 915/268/24

На розгляд Великої Палати Верховного Суду передано справу за позовом заступника керівника Первомайської окружної прокуратури Миколаївської області в інтересах держави до: 1) Синюхино-Блідської сільської ради, 2) Галімона Юрія Васильовича, *про усунення перешкод в користуванні та розпорядженні майном шляхом визнання недійсними та скасування рішень сільської ради, визнання недійсними результатів електронного аукціону, визнання недійсним договору купівлі-продажу та зобов'язання повернути гідротехнічну споруду*

ВІДСТУП ВІД ВИСНОВКІВ, викладених у постанові КАС ВС у постанові від 05.03.2024 у справі № 300/3657/22 щодо застосування приписів, зокрема, частини четвертої статті 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у контексті того, що інженерна (гідротехнічна) споруда, дамба не є частиною чи приналежністю головної речі, тому належить до нерухомого майна, щодо якого має проводитись державна реєстрація права, шляхом викладення правової позиції щодо неможливості державної реєстрації речових прав та їх обтяження на гідротехнічні споруди.

ВИКЛЮЧНА ПРАВОВА ПРОБЛЕМА

визначення правового статусу гідротехнічних споруд та визначення належного та ефективного способу судового захисту у спорах, предметом яких є гідротехнічні споруди.

Правовий режим земельних ділянок, розташованих у межах прикордонної смуги

Постанова ВП ВС від 02.07.2025 у справі № 902/122/24* (1)

Землі прикордонної смуги вздовж державного кордону України, які використовуються для облаштування інженерно-технічних споруд, можуть перебувати лише в державній власності

Земельні ділянки в межах прикордонної смуги шириною 30–50 метрів уздовж державного кордону України, які використовуються для забезпечення діяльності Державної прикордонної служби України, зокрема для облаштування та утримання інженерно-технічних споруд, належать до земель оборони, щодо яких встановлений особливий режим їх використання та які можуть перебувати лише в державній власності, а отже не підлягають передачі до комунальної чи приватної власності.

Такого висновку дійшла Велика Палата ВС у справі за позовом прокурора в інтересах держави в особі ОВА про визнання недійсним наказу в частині передачі земельних ділянок із державної в комунальну власність, скасування державної реєстрації права комунальної власності та державної реєстрації земельних ділянок.

За обставинами справи Держгеокадастр передав сільській раді в комунальну власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності. Прокурор стверджував, що такі земельні ділянки частково розташовані в межах прикордонної смуги, яка встановлена вздовж державного кордону України, що свідчить про належність цих земельних ділянок у частині накладення до земель оборони, які можуть перебувати лише в державній власності та не підлягають передачі до комунальної власності, а також щодо яких встановлений спеціальний режим використання.

*** Постанову прийнято з окремою думкою суддів**

Постанова ВП ВС від 02.07.2025 у справі № 902/122/24 (2)

Розглядаючи спір, Велика Палата ВС звернула увагу, що законодавець визначив як правовий режим земельних ділянок у межах прикордонної смуги, так і спеціальний правовий режим земельних ділянок у межах прикордонної смуги шириною 30–50 метрів уздовж лінії державного кордону для будівництва, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій тощо.

Помістивши відповідні правила про земельні ділянки в межах прикордонної смуги шириною 30–50 метрів уздовж лінії державного кордону в ст. 77 «Землі оборони» ЗК України, встановивши мету виокремлення такої категорії земель – для забезпечення національної безпеки та оборони, дотримання режиму державного кордону, законодавець відніс ці земельні ділянки в межах прикордонної смуги до категорії земель оборони, для яких передбачений особливий режим використання.

Отже, землі прикордонної смуги шириною 30–50 метрів уздовж лінії державного кордону належать до земель оборони і використовуються для забезпечення діяльності ДПС України, зокрема для облаштування та утримання інженерно-технічних споруд, прикордонних знаків, просік, комунікацій та інших об'єктів. Ці землі мають особливий правовий режим, запроваджений законодавством, і використовуються з обмеженнями, передбаченими для забезпечення національної безпеки та оборони держави на кордоні.

Інші земельні ділянки в межах прикордонної смуги, які не використовуються для розташування прикордонної інженерної інфраструктури та не підлягають обов'язковому відведенню в постійне користування військовим частинам ДПС України, тобто мають інший правовий режим і не належать до земель оборони, можуть перебувати в комунальній та приватній власності.

*** Постанову прийнято з окремою думкою суддів**

Витребування орендованої земельної ділянки у тимчасове (строкове) володіння

Постанова ВП ВС від 18.04.2023 у справі № 357/8277/19 *

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу за позовом ТОВ «Олійникова Слобода» до ОСОБА_1, ТОВ «Агрокомплекс «Узин», державного реєстратора Малоєрчиківської сільської ради Сквирського району Київської області *про визнання недійсним договору оренди землі, скасування рішення про державну реєстрацію речового права на нерухоме майно, витребування земельних ділянок із чужого незаконного володіння та користування і внесення змін до договору оренди землі.*

ВП ВС відступила від правового висновку ВСУ щодо моменту набрання чинності договором оренди земельної ділянки, *визначивши*, що договір оренди земельної ділянки, укладений після 1 січня 2013 року, не потребує державної реєстрації, а є укладеним з моменту досягнення сторонами згоди з усіх його істотних умов та його підписання у встановленій простій письмовій формі, якщо інше не узгоджено між сторонами.

У разі укладення власником земельної ділянки договору оренди земельної ділянки з третьою особою в період чинності попереднього договору оренди первісний орендар, який зареєстрував своє право оренди на земельну ділянку у встановленому законом порядку, має право на підставі статті 27 Закону України «Про оренду землі» витребувати таку земельну ділянку в третьої особи.

Поділ земельної ділянки після укладення договору оренди такої земельної ділянки не припиняє права оренди на неї орендаря, якщо вся передана в оренду земельна ділянка була поділена й увійшла у дві сформовані земельні ділянки.

*** Постанову прийнято з окремими думками суддів**

Постанова ВП ВС від 29.11.2023 у справі № 513/879/19 * (1)

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу за позовом Селянського (фермерського) господарства «Рассвет» (орендар, фермерське господарство) до ОСОБА_1 (орендодавець) за участю третьої особи, яка не заявляє самостійні вимоги щодо предмета спору, на стороні позивача - Головного управління Держгеокадастру в Одеській області про *усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою* та за позовом орендодавця до орендаря за участю третьої особи *про визнання протиправним і скасування рішення про державну реєстрацію права оренди земельної ділянки*.

Велика Палата Верховного Суду зауважила, що на підставі приписів Закону України «Про оренду землі» *витребування орендарем орендованої земельної ділянки можливе лише за певних умов: (1) наявність в орендодавця первісного договору оренди землі з одним орендарем і нового договору оренди землі з іншим орендарем; (2) первісний орендар мав зареєстроване право оренди, однак таке право також зареєстрував новий орендар; (3) первісний орендар заявив вимогу про витребування у своє тимчасове (строкове) володіння орендованої земельної ділянки з тимчасового (строкового) володіння нового орендаря, а не власника земельної ділянки; (4) на момент задоволення цієї вимоги строк первісного договору оренди землі не сплив.*

*** Постанову прийнято з окремою думкою суддів**

Постанова ВП ВС від 29.11.2023 у справі № 513/879/19 * (2)

Вимога орендаря зобов'язати орендодавця не чинити орендареві перешкоди у користуванні земельною ділянкою має стосуватися перешкод, які існували та підтверджені дослідженими судами доказами. Відмова у позові про зобов'язання орендодавця не чинити орендареві перешкоди у користуванні земельною ділянкою через недоведеність їх наявності відповідними доказами не позбавляє орендаря права надалі просити про усунення перешкод за належного підтвердження їх наявності. Крім того, якщо орендар вважає, що йому завдані збитки внаслідок позбавлення можливості певний час у минулому користуватися земельною ділянкою, то ефективним способом захисту відповідного права орендаря може також бути стягнення відшкодування завданих орендодавцем збитків.

Належним способом захисту прав орендодавця, який вважає, що у орендаря відсутнє зареєстроване право оренди, є його вимога до особи, за якою зареєстроване право оренди, про визнання відсутнім права оренди. Судове рішення про задоволення такої вимоги є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про припинення права оренди такого орендаря.

*** Постанову прийнято з окремою думкою суддів**

Поновлення договору оренди землі

Постанова КГС ВС від 21.09.2022 у справі № 926/2720/21 (1)

16 січня 2020 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», яким статтю 33 Закону України «Про оренду землі», що регламентувала порядок поновлення договорів оренди, було викладено в новій редакції.

Розділ IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» доповнено абзацами 3 і 4 такого змісту: «Договори оренди земельних ділянок приватної власності, а також земельних ділянок державної або комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, що перебувають у власності орендаря, укладені до набрання чинності Законом України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству”, у разі їх продовження (укладення на новий строк) мають містити умови, передбачені ст. 33 цього Закону та ст. 126-1 Земельного кодексу України.

Правила, визначені ст. 126-1 Земельного кодексу України щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству”, а поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення».

Поновлення договору оренди землі має здійснюватися на умовах, визначених таким договором, за правилами, чинними на момент його укладення, а саме відповідно до положень ст. 33 Закону України «Про оренду землі» у редакції, чинній на час його укладення.

Постанова КГС ВС від 21.09.2022 у справі № 926/2720/21 (2)

Алгоритм вирішення спорів щодо застосування статті 33 Закону України "Про оренду землі" № 161-XIV (редакція, чинна до 16.07.2020) в контексті дій сторін договору є таким:

- якщо орендар у строки встановлені договором або, за відсутності інших строків встановлених договором, у строки встановлені законом не звернувся до орендодавця взагалі або звернувся з їх порушенням та/або не надав проект договору, то суди повинні відмовити у задоволенні позовних вимог про визнання договору укладеним незалежно від подальших дій орендодавця, оскільки саме орендарем в цьому випадку не дотримано вимоги договору та закону;
- якщо орендар своєчасно, у строки встановлені законом або погоджені сторонами у договорі, звернувся до орендодавця щодо продовження дії договору та при цьому надав проект договору (незалежно від того чи цей проект містив змінені умови, чи передбачав поновлення договору на тих самих умовах та на той самий строк), а орендодавець у встановлений законом місячний термін розглянув надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, проаналізував його умови, у тому числі перевінив його на відповідність вимогам закону, однак не погодився з запропонованими умовами та заперечив щодо поновлення договору, то в цьому випадку він діє в рамках своїх повноважень, а отже суди повинні також відмовити у задоволенні позовних вимог про визнання договору укладеним;

Постанова КГС ВС від 21.09.2022 у справі № 926/2720/21 (3)

- якщо орендар своєчасно, у строки встановлені законом або погоджені сторонами у договорі, звернувся до орендодавця щодо продовження дії договору та при цьому надав проект договору (незалежно від того чи цей проект містив змінені умови, чи передбачав поновлення договору на тих самих умовах та на той самий строк), а орендодавець у встановлений законом місячний термін не заперечив проти поновлення договору оренди землі або відмовив з порушенням місячного терміну, однак при цьому протягом одного місяця після закінчення строку договору надіслав лист-повідомлення про заперечення у поновленні договору оренди землі, то суди повинні також відмовити у задоволенні позовних вимог про визнання договору укладеним, оскільки таке право орендодавця прямо передбачено частиною шостою статті 33 Закону України "Про оренду землі";
- якщо орендар своєчасно, у строки встановлені законом або погоджені сторонами у договорі, звернувся до орендодавця щодо продовження дії договору після його закінчення, надав проект договору (незалежно від того чи цей проект містив змінені умови, чи передбачав поновлення договору на тих самих умовах та на той самий строк), а орендодавець у встановлений законом місячний термін не заперечив проти поновлення договору оренди землі, при цьому орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, а орендодавець протягом одного місяця після закінчення строку договору не надіслав лист-повідомлення про заперечення у поновленні договору оренди землі, то суди повинні задовольнити позовні вимоги про визнання договору укладеним на той же самий строк та на тих же самих умовах.

Постанова КГС ВС від 21.09.2022 у справі № 926/2720/21 (4)

Якщо орендодавець відмовляється укласти чи ухиляється від укладення додаткової угоди до договору оренди землі, обов'язковість якої визначена у частині восьмій статті 33 "Про оренду землі" № 161-XIV, то належним способом захисту порушеного права є визнання укладеною такої угоди з викладенням її змісту у резолютивній частині судового рішення.

У випадку якщо орендодавець, заперечуючи проти позову про визнання укладеним договором по частині шостій статті 33 Закону України "Про оренду землі" № 161-XIV, посилається на неналежне виконання орендарем своїх обов'язків, то саме на нього покладається доведення таких обставин, а вони підлягають встановленню судами, та, за умови їх підтвердження це є підставою для відмови у задоволенні позову.

У цій справі, в такий спосіб, оскільки цивільні відносини засновані на юридичній рівності, вільному волевиявленні, майновій самостійності їх учасників, принципи свободи договору, судового захисту цивільного права та інтересу, справедливості, добросовісності та розумності належать до фундаментальних засад цивільного законодавства, а сторони у договорі оренди землі є однаково зобов'язаними виконувати як умови законодавства, так і цього договору, то визнання договору укладеним внаслідок того, що, не зважаючи на дотримання орендарем вимог закону та договору, орендодавець фактично маючи можливість двічі відмовитись від продовження орендних правовідносин (перший раз у місячний термін з моменту звернення орендаря, а другий протягом місяця після закінчення строку договору оренди) не здійснив жодних юридично значущих дій спрямованих на припинення відносин, то задоволення позову про визнання договору укладеним на той же самий строк та на тих же самих умовах є способом забезпечення прав більш вразливої (слабкої) сторони у правовідносинах, гарантією стабільності цивільних та господарських правовідносин між їх учасниками.

Постанова СП КГС ВС від 23.11.2023 у справі № 906/1314/21* (1)

Судова палата для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності КГС ВС розглянула справу за позовом Фермерського господарства «Олгрис» до Андрушківської сільської ради *визнання протиправним та скасування рішення, визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди землі*.

Зміст поняття «поновлення договору оренди», про яке йдеться в абзаці четвертому розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі», базується саме на положеннях статті 126-1 ЗК України, що пов'язує можливість поновлення існуючого договору з наявністю у цьому договорі обов'язкової умови про його поновлення. У разі наявності такої умови договір поновлюється на такий самий строк і на таких саме умовах.

Натомість укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі), яке передбачене частиною першою статті 33 Закону України «Про оренду землі» у редакції, чинній до внесення змін Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», базується на встановленому законом переважному праві добросовісного орендаря та надає сторонам при застосуванні цієї процедури можливість змінювати істотні умови договору.

Тому поняття «поновлення договору оренди», про яке йдеться в абзаці четвертому розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі», та поняття «поновлення договору оренди», яке містилося у Законі України «Про оренду землі» у попередній редакції, є змістовно різними.

Відповідно до правовідносин щодо процедури укладення договору оренди землі на новий строк в порядку реалізації переважного права орендаря на укладення договору оренди на новий строк шляхом судового розгляду такої вимоги не є застосовними положення абзацу четвертого розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі». Натомість за загальним правилом дії законів у часі застосуванню підлягає стаття 33 Закону України «Про оренду землі» в редакції, чинній на момент звернення з такою вимогою, адже вказівки про інше положення законодавства не містять.

*** Постанову прийнято з окремою думкою суддів**

Постанова СП КГС ВС від 23.11.2023 у справі № 906/1314/21* (2)

Якщо орган державної влади чи місцевого самоврядування знехтував обов'язком добросовісно провести переговори (наприклад, явно безпідставно відмовив в укладенні договору), слід виходити з того, що такий орган зловживає своїм правом, порушуючи цим законні права орендаря.

Судовий захист в таких випадках передбачено лише для особи, яка належним чином виконувала свої обов'язки за договором та добросовісно використовувала належні їй права, тому орендодавець не може посилатися на свій захист на обставини, які свідчать про ухилення ним від проведення переговорів, та на власну недобросовісну поведінку, протиставляючи її легітимним прагненням та належній поведінці орендаря; водночас і орендар, що належно діяв, не може бути позбавлений можливості реалізації свого права на продовження орендних відносин, передбаченого законом, в тому числі через судовий захист. Інакше передбачене частиною дев'ятою статті 33 Закону України «Про оренду землі» право орендаря оскаржити відмову, а також наявне зволікання в укладенні нового договору оренди землі матиме лише декларативний характер та не призведе до відновлення порушеного права.

*** Постанову прийнято з окремою думкою суддів.**

Постанова КГС ВС від 17.07.2024 у справі № 911/1284/23

Виходячи з аналізу положень статті 33 Закону України «Про оренду землі», чинним законодавством не визначено спосіб повідомлення орендодавця про намір реалізації орендарем свого права на укладення договору оренди землі на новий строк.

Зокрема, такими способами можуть бути: подання відповідного повідомлення безпосередньо орендодавцю, надсилання його засобами поштового зв'язку, кур'єрською доставкою тощо.

Водночас, реалізуючи зазначений обов'язок, орендар повинен усвідомлювати необхідність документального підтвердження його виконання.

З огляду на позицію позивача у цій справі, яка полягає у тому, що він направив відповідачу повідомлення про намір скористатись переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк засобами поштового зв'язку (рекомендованим листом), ним мало бути надано:

- у разі отримання орендодавцем поштової кореспонденції – опис вкладення до рекомендованого листа, розрахункова квитанція та рекомендоване повідомлення про вручення поштового відправлення з відображенням інформації про особу отримувача;
- якщо ж адресатом не отримано надіслану на його належну адресу поштову кореспонденцію – опис вкладення до рекомендованого листа, розрахункова квитанція, саме поштове відправлення з рекомендованим повідомленням про вручення поштового відправлення з відмітками поштового відділення щодо причин його невручення.

Строк звернення до суду з позовом про визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди землі

Постанова ВП ВС від 05.07.2023 у справі № 904/8884/21 *

Велика Палата Верховного Суду розглянула касаційну скаргу ТОВ «Магазин «Будинок радіо» на постанову Центрального апеляційного господарського суду від 27 вересня 2022 року у справі за позовом ТОВ «Магазин «Будинок радіо» до Дніпровської міської ради *про визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди землі.*

Частина восьма статті 33 Закону України «Про оренду землі» встановлює строк, зі спливом якого право сторони на поновлення договору оренди земельної ділянки вважатиметься порушеним у разі відмови або зволікання іншої сторони з укладенням додаткової угоди.

Протягом строку, на який договір міг бути поновлений, орендар не може бути обмежений у праві звернутися до суду з позовом, покликаним усунути його неможливість зареєструвати право оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, зокрема і шляхом визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди.

Вимога про визнання укладеною додаткової угоди про поновлення договору оренди землі не належить до визначеного статтею 268 ЦК України переліку вимог, на які не поширюється позовна давність, однак оскільки порушення орендодавцем вимог Закону України «Про оренду землі» щодо укладення додаткової угоди про поновлення договору оренди є триваючим правопорушенням, позовна давність не порушена.

*** Постанову прийнято з окремими думками суддів**

Початок перебігу строку дії договору оренди землі

Постанова ВП ВС від 06.03.2024 у справі № 902/1207/22 *

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу за позовом ТОВ «Фінансова компанія «Монополіум Фінанс» до Вапнярської селищної ради Тульчинського району Вінницької області, треті особи, які не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача - Комунальне виробничо-експлуатаційне підприємство «Вапнярка Водоканал» та Головне управління Держгеокадастру у Вінницькій області, *про визнання незаконними і скасування рішень та реєстраційних дій, поновлення запису.*

Застосовуючи в контексті спірних правовідносин статті 13, 17, 15 та 19 Закону України «Про оренду землі» у редакції Закону № 340-ІХ, а також статті 3, 6, 627, 638, 640 ЦК України у відповідній редакції, ВП ВС дійшла висновку про те, що **договір оренди землі є консенсуальним**. Слід розмежовувати момент укладення договору оренди землі (це момент досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов та підписання для договорів з 01.01.2013), з якого у його сторін виникають права і обов'язки зобов'язального характеру, і момент виникнення на підставі вказаного правочину речового права, який пов'язаний з моментом державної реєстрації такого права (третє речення частини першої статті 19 Закону України «Про оренду землі» у редакції, чинній на час підписання Договору).

Абзац третій частини першої статті 15 та друге речення частини першої статті 19 Закону України «Про оренду землі» імперативно встановлюють, що дата укладення договору оренди землі є істотною умовою цього правочину і саме з цієї дати починається перебіг строку його дії.

Тому сторони договору оренди землі не можуть врегулювати свої відносини у спосіб, який суперечить імперативним нормам абзацу третього частини першої статті 15 та другого речення частини першої статті 19 Закону України «Про оренду землі» у редакції Закону № 340-ІХ зокрема на власний розсуд встановити інші правила визначення моменту початку перебігу строку дії цього правочину або не зазначати дати його укладення. Умови договору оренди землі, що не відповідають указаним вище імперативним нормам Закону України «Про оренду землі», не змінюють визначеного в Законі моменту, з якого розпочинається перебіг строку дії договору оренди землі.

*** Постанову прийнято з окремими думками суддів**

Спосіб захисту у разі порушення переважного права орендаря укладенням орендодавцем під час дії договору оренди землі договору з іншим орендарем

Постанова ВП ВС від 25.01.2022 у справі № 143/591/20 *

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу, відкриту за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «ПОГРЕБИЩЕНСЬКЕ» до ОСОБА_1 та ОСОБА_2 *про переведення прав та обов'язків орендаря.*

У разі укладення орендодавцем договору оренди земельної ділянки з новим орендарем та реєстрації за ним права оренди ще до закінчення строку дії первинного договору оренди та до вичерпання встановленого первинним договором оренди строку для повідомлення первинним орендарем про своє бажання скористатися переважним правом щодо укладення цього договору оренди на новий строк, переведення прав та обов'язків орендаря або визнання недійсним договору оренди земельної ділянки, укладеного орендодавцем із новим орендарем, не є ефективними способами захисту переважного права первинного орендаря. Належним способом захисту є вимога про визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди та про визнання відсутнім права оренди наступного орендаря.

*** Постанову прийнято з окремою думкою суддів**

Розірвання договору оренди землі

Постанова ВП ВС від 02.11.2022 у справі № 922/3166/20 *

Велика Палата Верховного Суду розглянула касаційну скаргу ПАТ «Концерн Авек та Ко» на постанову Східного апеляційного господарського суду від 08 квітня 2021 року за позовом Харківської міської ради до ПАТ «Концерн Авек та Ко» *про розірвання договору оренди землі, усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою та зобов'язання вчинити певні дії*.

ВП ВС відступила від правового висновку КЦС ВС про те, що позовна вимога про розірвання договору оренди землі є негаторним позовом, *визначивши*, що позов про розірвання договору оренди землі належить до зобов'язально-правових способів захисту, оскільки між сторонами є договірні відносини, а тому не може розглядатися як негаторний позов.

У разі використання орендарем земельної ділянки всупереч її цільовому призначенню орендодавець має право звернутися до суду з позовом, покликаним усунути нецільове використання земельної ділянки, зокрема і шляхом розірвання договору оренди землі, протягом строку дії договору оренди землі (та існування обумовленого таким договором обов'язку виконувати зобов'язання щодо цільового використання земельної ділянки).

*** Постанову прийнято з окремими думками суддів**

Постанова ВП ВС від 05.02.2025 у справі № 925/457/23 (1)

У цій справі за позовом про стягнення заборгованості з орендної плати та розірвати договір оренди землі з припиненням права оренди земельної ділянки ВП ВС щодо застосування статей 18, 20 Закону № 161-XIV «Про оренду землі» (в редакції до 01 січня 2013 року) до додаткових угод, підписаних до зазначеної дати виснувала про таке.

На законодавчому рівні закріплено дві форми правочину: усна і письмова (частина перша статті ЦК України). Тому державна реєстрація не є різновидом форми правочину в її класичному розумінні. Водночас державна реєстрація договору є складовою та завершальним етапом процедури його укладення, що передуює набранню договором чинності. Лише після державної реєстрації договору (якщо така реєстрація передбачена законом чи самим договором) сторони набувають прав і обов'язків за ним. Тож державна реєстрація договору нарівні з його формою є одним із тих елементів, який обов'язково має бути збережений сторонами правочину при внесенні змін до нього.

Такий підхід ґрунтується на тому, що додаткова угода за своєю юридичною природою є правочином, який вносить зміни до вже існуючого договору. За допомогою такого юридичного інструменту сторони можуть змінити свої попередні домовленості, які виражені й зафіксовані в істотних умовах основного договору. Тому з огляду на те, що договір оренди землі відповідно до закону підлягав укладенню в письмовій формі з обов'язковим проведенням його державної реєстрації, то й додаткова угода, якою вносяться зміни до істотних умов такого договору, за аналогією закону (статті 18, 20 Закону № 161-XIV) теж має бути укладена в письмовій формі й зареєстрована як правочин.

Постанова ВП ВС від 05.02.2025 у справі № 925/457/23 (2)

Чинний на момент підписання сторонами додаткової угоди Порядок передбачав обов'язкову державну реєстрацію змін з їх відображенням як у Записі 1, який ведеться щодо основного договору оренди землі, так і у Записі 2, у якому зазначаються всі зміни, що вносяться до нього. Відсутність у формах записів графи з назвою «Ставка орендної плати» не свідчить про те, що внесення змін до такої істотної умови договору, як його ціна, не реєструється, оскільки, як уже зазначалося, державній реєстрації підлягає не зміна до конкретної умови договору, а документ про внесення змін до договору оренди землі (додаткова угода) як правочин незалежно від того, до якої умови сторони вирішили внести зміни.

У договорі оренди землі та, безумовно, в додатковій угоді до такого договору сторони мають право зазначати про момент початку перебігу та припинення його дії. Однак така домовленість сторін може встановлювати лише додаткові (більш жорсткі) вимоги до моменту набрання правочином чинності порівняно із загальними правилами, передбаченими Законом № 161-XIV. Сторони не можуть відступити від обов'язкової вимоги щодо державної реєстрації правочину, якщо така вимога передбачена законом. Тобто додаткова угода до договору оренди землі, підписана сторонами до 01 січня 2013 року, набирає чинності для сторін договору не раніше здійснення її державної реєстрації, якщо сторони в тексті додаткової угоди не пов'язуватимуть момент набрання її чинності з подією, яка настане пізніше.

Постанова ВП ВС від 07.05.2025 у справі № 902/111/24

Велика Палата Верховного Суду розглянула в судовому засіданні касаційну скаргу заступника керівника Рівненської обласної прокуратури на постанову Північно-західного АГС за позовом першого заступника керівника Вінницької обласної прокуратури в інтересах держави в особі Вінницької ОВА до 1) ТОВ «Рекреаційне мисливсько-рибальське господарство «Вольєр», 2) Державного спеціалізованого господарського підприємства «Ліси України» *про розірвання договору тимчасового користування та зобов'язання повернути лісову ділянку.*

Перед Великою Палатою ВС постало питання про можливість пред'явлення ОВА, яка не є стороною правочину в спірних правовідносинах, вимоги про розірвання договору.

Обласна (військова) адміністрація має право вимагати розірвання договору тимчасового довгострокового користування лісовою ділянкою, навіть якщо не є стороною договору

Обласні державні (військові) адміністрації, діючи від імені держави як власника лісової ділянки, мають право вимагати розірвання договору тимчасового довгострокового користування лісами в судовому порядку в разі порушення умов договору тимчасовим користувачем, зокрема, при здійсненні будівництва без погодження з постійним лісокористувачем.

Також правовими наслідками припинення дії договору є, зокрема, виникнення в ТОВ обов'язку повернути лісову ділянку у стані, придатному для ведення лісового господарства, та відшкодовувати завдані збитки в порядку, визначеному законом. Отже, під час звернення до суду з позовом про розірвання договору від позивача не вимагається вчинення дій, передбачених ст. 376 ЦК України, і не є обов'язковим пред'явлення вимоги про знесення самочинного будівництва та/або визнання за власником (користувачем) земельної ділянки права власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб. Вимога про розірвання відповідного договору є належним та ефективним способом захисту.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки

Постанова ВП ВС від 09.11.2021 у справі № 905/1680/20

Велика Палата Верховного Суду розглянула касаційну скаргу Маріупольської міської ради Донецької області на постанову Східного апеляційного господарського суду від 17 травня 2021 року у справі за позовом Маріупольської міської ради Донецької області до Товариства з обмеженою відповідальністю «Азовблок» *про стягнення 259 913 грн.*

Велика Палата Верховного Суду відступила від правового висновку Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду щодо належних доказів на обґрунтування нормативної грошової оцінки земельної ділянки, *визначивши*, що для цілей сплати орендної плати чи повернення безпідставно збережених грошових коштів фактичним землекористувачем без оформлення орендного договору **належними доказами на обґрунтування нормативної грошової оцінки земельної ділянки можуть бути такі документи:**

- 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.

Постанова ВП ВС від 05.07.2023 у справі № 912/2797/21 *

Велика Палата Верховного Суду розглянула касаційну скаргу ТОВ «Світенергоресурс» на постанову Центрального апеляційного господарського суду від 04 серпня 2022 року та рішення Господарського суду Кіровоградської області від 28 січня 2022 року у справі за позовом Керівника Олександрійської окружної прокуратури Кіровоградської області в інтересах держави до Світловодської міської ради та ТОВ «Світенергоресурс» *про визнання недійсними рішення, договору та зобов'язання повернути земельну ділянку.*

Якщо при укладенні договору оренди земельної ділянки розрахунок нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки є неможливим з вини державних органів, які не визначили межі населеного пункту та нормативну грошову оцінку квадратного метра землі в ньому, сторони цього договору не можуть бути позбавлені права на здачу землі в оренду та реалізації права на землекористування шляхом визначення в договорі орендної плати відповідно до приписів підпункту 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 ПК України.

*** Постанову прийнято з окремими думками суддів**

Постанова ВП ВС від 05.06.2024 у справі № 914/2848/22 *

Велика Палата Верховного Суду розглянула касаційну скаргу касаційну скаргу ПП «Курорт-сервіс» на постанову Західного апеляційного господарського суду від 26 червня 2023 року та рішення Господарського суду Львівської області від 28 березня 2023 року за позовом Східницької селищної ради до ПП «Курорт-сервіс» *про визнання укладеною додаткової угоди від 02 вересня 2022 року до договору оренди землі від 06 вересня 2004 року*

ВП ВС конкретизувала власний правовий висновок щодо внесення змін до договору оренди в разі зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки, *визначивши*, що з моменту початку застосування зміненої нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної або комунальної власності автоматично змінюються і права та обов'язки сторін договору оренди в частині розміру орендної плати, визначеної у відсотковому співвідношенні до нормативної грошової оцінки. У таких правовідносинах відсутній обов'язок сторін вносити зміни до договору оренди шляхом укладення додаткової угоди, оскільки обов'язок сплачувати орендну плату відповідно до зміненої нормативної грошової оцінки земельної ділянки виникає в орендаря з моменту початку застосування такої нормативної грошової оцінки.

Належним способом захисту орендодавця в разі зміни розміру орендної плати у зв'язку зі зміною нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної чи комунальної власності є позовна вимога про стягнення орендної плати, не сплаченої орендарем. Несплачена орендна плата підлягає стягненню за весь період прострочення з моменту початку застосування рішення ради щодо зміни розміру нормативної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності.

*** Постанову прийнято з окремими думками суддів**

Право членів фермерського господарства на приватизацію земельних ділянок господарства

Постанова ВП ВС від 20.06.2023 у справі № 633/408/18 *

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу за позовом Харківської місцевої прокуратури № 2 до ГУ Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру у Харківській області, ОСОБА_1 *про визнання незаконним та скасування наказу, скасування рішення, зобов'язання повернути земельну ділянку.*

ВП ВС конкретизувала правовий висновок КАС ВС щодо права члена фермерського господарства на приватизацію земельної ділянки, *визначивши*, що член фермерського господарства, який отримав земельну ділянку в користування для створення фермерського господарства і раніше не набув права на земельну частку (пай), може цю (отриману ним) земельну ділянку приватизувати у розмірі земельної частки (паю) за умови припинення права користування нею фермерським господарством.

Якщо ж член фермерського господарства не отримував у користування земельну ділянку для його створення, а лише увійшов до складу членів цього господарства, він має право отримати у власність земельну ділянку в передбаченому законом розмірі, проте в загальному порядку, зокрема із земель, які не перебувають у власності чи користуванні фермерського господарства.

*** Постанову прийнято з окремими думками суддів**

Юрисдикція спорів про надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства

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

Велика Палата Верховного Суду розглянула касаційну скаргу заступника прокурора Харківської області на постанову Східного апеляційного господарського суду від 11 червня 2020 року і рішення Господарського суду Харківської області від 17 березня 2020 року у справі за позовом заступника керівника Дергачівської місцевої прокуратури Харківської області до ОСОБА_1, Головного управління Держгеокадастру у Харківській області, Фермерського господарства «Скосогорівка» *про визнання недійсним договору та повернення ділянок*, за участю Прокуратури Харківської області.

ВП ВС відступила від власних правових висновків щодо належності до цивільної юрисдикції спорів про надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства, *визначивши*, що 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.

*** Постанову прийнято з окремою думкою суддів**

Використання земельної ділянки не
за цільовим призначенням як
підстава для припинення права
користування нею

Постанова ВП ВС від 14.12.2022 у справі № 477/2330/18 *

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу за позовом заступника керівника Миколаївської місцевої прокуратури № 2 Миколаївської області в інтересах держави в особі ГУ Держгеокадастру у Миколаївській області до ОСОБА_1, ОСОБА_2, ОСОБА_3 *про примусове припинення права власності, скасування свідоцтва про право власності та зобов'язання вчинити дії.*

ВП ВС відступила від правового висновку ВСУ щодо застосування пункту «а» частини першої статті 143 ЗК України, *визначивши*, що використання земельної ділянки не за цільовим призначенням може бути підставою для припинення в судовому порядку як права власності, так і права користування нею.

У разі використання власником земельної ділянки не за цільовим призначенням ефективним способом захисту інтересу держави є заявлена на підставі пункту «а» частини першої статті 143 ЗК України вимога про припинення права власності скаржника на спірну земельну ділянку. Задоволення цієї вимоги має наслідком виникнення у відповідача обов'язку повернути спірну земельну ділянку.

*** Постанову прийнято з окремими думками суддів**

Постанова СП КГС ВС від 17.04.2025 у справі № 904/186/23 *

Належним способом захисту прав територіальної громади в разі незаконної зміни цільового призначення землі, що призвело до зменшення орендної плати за договором оренди, є визнання недійсним рішення міської ради в частині зміни цільового призначення.

У разі порушення органом місцевого самоврядування порядку зміни цільового призначення земельної ділянки комунальної власності, переданої в оренду власнику розташованого на ній нерухомого майна, що спричинило зменшення орендної плати, належним та ефективним способом захисту прав є визнання недійсним і скасування пункту рішення про зміну цільового призначення, а також стягнення недоплаченої суми орендної плати, а не визнання недійсним договору оренди в цілому.

* Постанову прийнято з окремою думкою судді

Застосування статті 120 ЗК України та статті 377 ЦК України

Постанова ВП ВС від 20.07.2022 у справі № 910/5201/19*

Велика Палата Верховного Суду розглянула касаційну скаргу ТОВ «ЕнерджіВМ», до якої приєднався ОСОБА_1, на постанову Північного апеляційного господарського суду від 23 березня 2021 року у справі за позовом заступника прокурора міста Києва в інтересах держави до Київської міської ради, треті особи, які не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача: Товариство з обмеженою відповідальністю «Енерджі-ВМ», ОСОБА_1, *про визнання незаконним та скасування рішення.*

У разі укладення договору купівлі-продажу нерухомого майна за відсутності в попереднього власника такого нерухомого майна належним чином оформлених прав користування земельною ділянкою, на якій розміщено нерухоме майно, положення статті 120 ЗК України, статті 377 ЦК України в частині переходу прав на земельну ділянку до нового власника в тому ж обсязі застосуванню не підлягають.

Отримання особою в оренду земельної ділянки в розмірах, що значно перевищують площу належної їй будівлі, для нового будівництва передбачає дотримання процедури проведення земельних торгів у порядку, визначеному положеннями статей 134, 135 ЗК України.

*** Постанову прийнято з окремою думкою суддів**

Постанова СП КГС ВС від 23.11.2023 у справі № 916/3030/22* (1)

Судова палата для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності КГС ВС розглянула справу за позовом Підприємства споживчої кооперації «Саратський ринок райспоживспілки» до Саратської селищної ради Білгород-Дністровського району Одеської області за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача - Фізичної особи-підприємця Владової Надії Олександрівни *про визнання протиправними та скасування рішень*.

СП КГС ВС відступила від висновку КГС ВС про те, що за наявності правових підстав для припинення права постійного користування земельною ділянкою та за відсутності на це згоди землекористувача, припинення права постійного користування земельною ділянкою здійснюється в судовому порядку, а стаття 149 ЗК України до спірних правовідносин не застосовується.

Використання алгоритму, за яким відсутність згоди постійного землекористувача виключає можливість оформлення власником нерухомості права на землю суперечить принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розміщені, оскільки у такому випадку уповноважений орган (власник земельної ділянки) буде позбавлений можливості оформити право на земельну ділянку новому власнику об'єкта нерухомості без відмови постійного землекористувача від земельної ділянки.

*** Постанову прийнято з окремою думкою суддів**

Постанова СП КГС ВС від 23.11.2023 у справі № 916/3030/22* (2)

Положення частини 5 статті 116 та статті 120 ЗК України, статті 377 ЦК України (щодо переходу права на земельну ділянку, яка перебувала на праві постійного користування, у зв'язку з набуттям іншою особою права власності на нерухоме майно, розташоване на частині цієї земельної ділянки) необхідно застосовувати таким чином: **«У разі набуття права власності на нерухомість, яка розташована на частині земельної ділянки, наданій іншій особі на праві постійного користування, право на оформлення землекористування для обслуговування такої нерухомості виникає автоматично в силу принципу єдності долі нерухомості і земельної ділянки та не вимагає отримання згоди постійного землекористувача».**

СП КГС ВС уточнила висновок КГС ВС щодо необхідності одночасного оформлення земельних ділянок власника нерухомості та постійного землекористувача виключно шляхом виготовлення і затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки, *зазначивши*, що оформлення власником нерухомості прав на землю шляхом виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не суперечить положенням земельного законодавства і таке оформлення не має відбуватись виключно шляхом поділу земельної ділянки.

*** Постанову прийнято з окремою думкою суддів**

Постанова КГС ВС від 20.08.2025 у справі № 910/12093/24

Відповідно до вимог частини одинадцятої статті 120 Земельного кодексу України якщо об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), інша будівля або споруда), об'єкт незавершеного будівництва розміщений на земельній ділянці державної або комунальної власності, що не перебуває у користуванні, набувач такого об'єкта нерухомого майна зобов'язаний протягом 30 днів з дня державної реєстрації права власності на такий об'єкт звернутися до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування із заявою про передачу йому у власність або користування земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, що належить йому на праві власності, у порядку, передбаченому статтями 118, 123 або 128 цього Кодексу.

Тобто частиною одинадцятою статті 120 Земельного кодексу України встановлено прямий обов'язок органу місцевого самоврядування (відповідача за зустрічним позовом) передати Товариству у користування земельну ділянку, на якій розташований придбаний ним об'єкт нерухомого майна.

Отже, за встановлених судами обставин справи, поведінки сторін у спірних правовідносинах (фактичного визнання Радою при поданні позову про стягнення безпідставно збережених коштів як площі земельної ділянки, її нормативно-грошової оцінки та орендної плати з урахуванням її цільового призначення та цільового використання), відсутності дискреційних повноважень у Ради щодо передачі земельної ділянки власнику нерухомого майна у користування у встановленому законом порядку та тривалого невиконання нею свого обов'язку, Суд вважає, що Товариство не мало іншого способу захисту своїх прав, аніж звернення з позовом про визнання договору укладеним за рішенням суду.

Набуття права на земельну ділянку
без дотримання конкурентних засад.
Стаття 228 ЦК України.

Постанова ВП ВС від 29.09.2020 у справі № 688/2908/16-ц

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу за позовом ОСОБА_1 до Головного управління Держгеокадастру у Хмельницькій області, ОСОБА_2, Шепетівської районної державної адміністрації Хмельницької області *про визнання наказу про надання у користування земельної ділянки на умовах оренди протиправним та його скасування, визнання договору оренди землі недійсним і скасування рішення про державну реєстрацію права оренди земельної ділянки.*

Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що частину другу статті 134 ЗК України у редакції, що діяла на час виникнення спірних правовідносин (до 18 лютого 2016 року), **слід розуміти таким чином, що** не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) права на земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства за наявності лише одного бажаючого. Якщо ж бажаючих два чи більше, підлягали застосуванню загальні правила статті 135 ЗК України про проведення земельних торгів у формі аукціону, за результатами яких укладається відповідний договір.

Оскільки договір оренди землі від 1 липня 2015 року № 6, укладений між ГУ Держземагентства у Хмельницькій області та ОСОБА_2 без дотримання конкурентних засад, спрямований на незаконне заволодіння земельною ділянкою державної власності, то він відповідно до частин першої, другої статті 228 ЦК України є нікчемним.

Постанова ВП ВС від 20.07.2022 у справі № 923/196/20 *

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу за позовом Лазурненської селищної ради Скадовського району Херсонської області до ТзОВ «Табіті» *про визнання недійсним договору купівлі-продажу та застосування наслідків його недійсності.*

Об'єкт незавершеного будівництва, збудований на земельній ділянці, що на час будівництва не була відведена для цієї мети, є об'єктом самочинного будівництва, на який особа, що здійснила самочинне будівництво, не набуває право власності. Державна реєстрація права власності на такий об'єкт недобросовісним набувачем не означає виникнення права власності на цей об'єкт, а тому така особа не може претендувати на набуття земельної ділянки під цим будівництвом у власність чи користування в неконкурентний спосіб на підставі абзацу другого частини другої статті 134 ЗК України.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт самочинного будівництва, укладений без дотримання конкурентних засад, є нікчемним згідно зі статтею 228 ЦК України як такий, що спрямований на незаконне заволодіння земельною ділянкою комунальної власності.

*** Постанову прийнято з окремими думками суддів**

Звертаємо також увагу на висновки, викладені у постанові ВП ВС:

- від 18.09.2024 у справі № 918/1043/21 *

ВП ВС **відступила** від власного правового висновку **щодо застосування односторонньої реституції** у разі недійсності правочину, визначивши, що якщо законом не встановлені особливі умови застосування правових наслідків недійсності правочину або особливі правові наслідки окремих видів недійсних правочинів, позивач, який заявляє вимогу про повернення йому в натурі переданого за недійсним правочином або відшкодування вартості переданого, заявляє реституційну вимогу, яку суд за існування для того підстав задовольняє, застосовуючи двосторонню реституцію. У цьому випадку відповідач є стягувачем у частині рішення про повернення йому переданого ним за недійсним правочином майна або відшкодування вартості.

* Постанову прийнято з окремими думками суддів

Право постійного володіння земельною ділянкою

Постанова КГС ВС від 17.01.2024 у справі № 904/9070/21

КГС ВС розглянув справу за позовом селищної ради до скаржника за участю третіх осіб, які не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору: Головного управління Держгеокадастру, міської ради та районної державної адміністрації, *про визнання відсутнім у виконавчого комітету міської ради права постійного користування на земельну ділянку, визнання недійсним державного акта на право постійного володіння землею та скасування запису про інше речове право, що виникло на підставі спірного державного акта.*

КГС ВС зауважив, що за умови відсутності встановлення протиправних дій як з боку учасників спірних правовідносин, так і відповідного державного органу, відповідач з урахуванням принципу «належного урядування» набув право на майно саме на тому юридичному титулі, на якому він був і зазначений у відповідному державному акті – право постійного володіння землею, та має права та обов'язки щодо його використання, які відповідають саме такому праву.

Зазначене спростувало доводи відповідача про те, що він набув саме право постійного користування земельною ділянкою, як такі, що не відповідають як критерію «легітимного очікування», так і відповідному земельному законодавству, а також діям відповідних державних органів та поведінці відповідача.

Обмеження права постійного користувача земельної ділянки розпоряджатися нею

Постанова СП КГС ВС від 12.09.2024 у справі № 916/1719/22 * (1)

СП КГС ВС розглянула справу за позовом керівника Ізмаїльської окружної прокуратури Одеської області в інтересах держави в особі Ізмаїльської районної державної адміністрації до Кілійського міжрайонного управління водного господарства, ТОВ «Дунайагросервіс» *про визнання недійсним договору та зобов'язання звільнити штучну водойму.*

Кілійське МУВГ є лише постійним користувачем земельної ділянки та відповідно до приписів статей 122-124 ЗК України, статті 51 ВК України, статті 14 Закону України "Про аквакультуру" не наділено повноваженнями на розпорядження такою земельною ділянкою та передачу її в користування в т. ч. на умовах оренди, тобто не є органом, уповноваженим державою на здійснення відповідних функцій.

Зазначене цілком узгоджується з усталеною практикою Верховного Суду, відповідно до якої державний акт на право постійного користування не є тим документом, який надає право постійному користувачу земельної ділянки надавати третім особам земельну ділянку, тобто розпоряджатися нею, в тому числі шляхом надання в оренду чи в спільну діяльність, оскільки цим правом наділений виключно відповідний орган, уповноважений державою на здійснення даних функцій.

Подібні правові висновки викладено в постановках Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 28.03.2018 у справі № 915/166/17, від 17.01.2019 у справі №923/241/18, від 21.05.2019 у справі № 925/550/18, від 21.06.2019 у справі № 910/22880/17, від 06.11.2019 у справі № 916/1424/18, від 01.10.2020 у справі № 910/21935/17, від 07.07.2021 у справі № 903/601/20, від 03.11.2021 у справі № 918/1226/20, від 02.02.2022 у справі № 927/1099/20, від 29.09.2022 у справі № 918/351/21(918/672/21, від 21.03.2023 у справі № 917/1550/21.

*** Постанову прийнято з окремою думкою суддів**

Постанова СП КГС ВС від 12.09.2024 у справі № 916/1719/22 * (2)

Господарські суди попередніх інстанцій встановили, що відповідно до пункту 1.6. договору біоресурси не знаходяться у водосховищі у стані природної волі. Зазначене, на думку Суду, підтверджує, що сторони спірного договору, укладаючи його, не могли не усвідомлювати, що мають місце відносини, за яких: 1) у водосховище запускаються риба та раки, які є власністю Виконавця (пункт 2.8. цієї постанови); 2) зазначені ресурси перебувають у напіввільних умовах чи в неволі (пункт 2.11 цієї постанови), що вимагає індивідуалізації (закріплення) за особою природного об'єкта або його частини; 3) зазначений об'єкт не є власністю ані Замовника, ані Виконавця (пункт 2.13 цієї постанови); 4) водойма передається Замовником Виконавцю (пункт 2.15 цієї постанови); 5) виконавець має право на вилучення риб та раків, як запущених ним, так і інших, які знаходяться у водному об'єкті (пункти 2.17, 2.18, 2.23 цієї постанови); 6) кількість риб меліораторів та раків, отриманих в процесі біологічного очищення водойми, є власністю Виконавця і використовується для відшкодування його витрат та вважається його винагородою (пункт 2.28 цієї постанови); 7) строк дії договору визначено до 31.12.2040 з можливістю його подальшої пролонгації.

Таким чином, за своєю суттю **щонайменше для Виконавця зазначений договір і є саме договором оренди водного об'єкта та відповідає основним таким ознакам:** 1) водосховище передається у володіння та користування; 2) метою є здійснення господарської діяльності (рибогосподарських потреб); 3) надання у користування повинно здійснюватися за договором оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом у порядку, визначеному земельним законодавством України.

*** Постанову прийнято з окремою думкою суддів**

Постанова СП КГС ВС від 12.09.2024 у справі № 916/1719/22 * (3)

З урахуванням викладеного, а також висновків Палати у цій справі про те, що суд касаційної інстанції може зробити правові висновки, у тому числі оціночні, на підставі вже встановлених судами попередніх інстанцій обставин справи та відповідно у такому випадку з метою дотримання принципів стабільності, остаточності судових рішень і розумних строків судового провадження, використати свої повноваження, передбачені пунктом 3 статті 308 ГПК України і прийняти своє рішення або змінити рішення (п 7.14 цієї постанови), **Суд вважає, що** договір від 31.07.2020 № 407 з біологічного очищення (біомеліорації) каналу "Тупіковий" *за своєю правовою природою є договором оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом*, а отже, відповідає визначенню удаваного правочину, **оскільки його вчинено для приховання правочину з надання у користування земельної ділянки з розташованою на ній водоймою для рибогосподарських потреб**. Зазначене зумовлює його недійсність з огляду на відсутність у Кілійського МУВГ повноважень на його укладення, а сам договір підлягає визнанню недійсним з урахуванням наведених мотивів.

*** Постанову прийнято з окремою думкою суддів**

Постанова ОП КГС від 15.11.2024 у справі № 905/20/23 * (1)

Спир у справі виник щодо наявності/відсутності підстав для визнання недійсними договору на виконання сільськогосподарських робіт та договору на поставку зерна майбутнього врожаю відповідно до положень статей 203, 215, 235 ЦК України як удаваних правочинів, що вчинені сторонами з метою приховання іншого правочину, який вони насправді вчинили, а саме договору оренди землі, а також зобов'язання звільнити земельну ділянку.

Як зазначила ОП КГС ВС, з умов спірних договорів вбачається, що ДП «Центр сертифікації та експертизи насіння і садивного матеріалу», взявши на себе зобов'язання надати ТОВ «Агропрод-Донбас» земельну ділянку для вирощування та збирання сільськогосподарської продукції, фактично самоусунувся від реалізації права самостійного господарювання на земельній ділянці та надав право обробки земельної ділянки та збору врожаю ТОВ «Агропрод-Донбас» (з його подальшою реалізацією СТОВ «Жовтневе»), тим самим розпорядився земельною ділянкою за відсутності повноважень на передачу наданої йому в постійне користування землі в оренду іншим особам.

Тобто під виглядом виконання сільськогосподарських робіт виконавець фактично обробляє земельну ділянку, яка належить державі, залишаючи у розпорядженні вирощений врожай, що разом з тим може свідчити про приховану оренду землі.

*** Постанову прийнято з окремою думкою суддів**

Постанова ОП КГС від 15.11.2024 у справі № 905/20/23 * (2)

Верховний Суд у постанові від 29.09.2022 у справі №918/351/21 (918/672/21) зазначив, що положення земельного законодавства не надають постійному землекористувачу права розпоряджатися відповідною земельною ділянкою, в тому числі шляхом надання її в оплатне користування (оренду), оскільки цим правом наділений саме відповідний орган, уповноважений державною на здійснення таких функцій.

Верховний Суд у складі ОП КГС ВС дійшов висновку про відсутність підстав для відступу від вказаного висновку з урахуванням уточнення такого змісту:

- наявна у постійного землекористувача правомочність користування земельною ділянкою є обмеженою в порівнянні з правомочністю власника цієї земельної ділянки, який наділений не лише правом володіння та користування, а й правом на розпорядження землею, у тому числі шляхом її передачі в користування як з оформленням відповідного речового права (права оренди або права постійного користування), так і шляхом надання земельної ділянки у користування на підставі зобов'язального правочину, за яким право тимчасового користування земельною ділянкою не підлягає державній реєстрації;
- водночас постійний землекористувач правами власника земельної ділянки не наділений, оскільки право постійного землекористування передбачає використання земельної ділянки за її цільовим призначенням безпосередньо та виключно землекористувачем без можливості передання такого права третім особам, у тому числі на підставі правочинів, за якими речові права на земельну ділянку іншій особі не передаються.

*** Постанову прийнято з окремою думкою суддів**

Постанова ОП КГС від 20.12.2024 у справі № 910/21682/15 (910/17038/21)

ДП «Конярство України» звернулося до господарського суду із позовною заявою, в якій, зокрема, просило 1) визнати незаконними та скасувати рішення Ради «Про передачу сільським, селищним, міським радам («Землю-громадам»), тобто базовому рівню місцевого самоврядування, повноважень з розпорядження всіма землями державної власності, розташовані за межами населених пунктів у межах відповідних територіальних громад та реєстрацію земельних ділянок комунальної власності» в частині визнання за Радою права комунальної власності та реєстрації такого права у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно щодо земельних ділянок; 2) припинити право комунальної власності Ради на земельні ділянки; 3) скасувати рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності на земельні ділянки за відповідачем; 4) визнати право державної власності на земельні ділянки.

Саме щодо наведених позовних вимог ОП КГС ВС зазначила, що оскільки право на позов, спрямований на захист володіння держави, належить саме державі, то суб'єкт права постійного користування не має права звертатися до суду з таким позовом від власного імені. Натомість у постанові Верховного Суду від 02.08.2023 у справі № 926/3514/22 фактично сформульований протилежний висновок. Тому ОП КГС ВС вирішила відступити від цього висновку.

ОП КГС ВС виснувала, що закон не передбачає права постійного користувача на звернення з похідним позовом на користь держави, чиє право порушене незаконним заволодінням земельною ділянкою шляхом державної реєстрації права власності за порушником. Водночас ОП КГС ВС в межах цієї справи не вирішувала питання про те, чи існує в цьому відношенні прогалина в законі, оскільки ДП «Конярство України» звернулося з позовом від власного імені, а не від імені держави.

Згідно з висловленою ОП КГС ВС позицією, оскільки ДП «Конярство України» не є належним позивачем за зазначеними вимогами, суди попередніх інстанцій дійшли помилкового висновку про задоволення позову у цій частині. Крім того, жодна з цих позовних вимог не відповідає належному способу захисту, якому відповідає позовна вимога про витребування земельних ділянок від відповідача на користь держави.

Постанова СП КГС ВС від 10.04.2025 у справі № 922/1168/23*

Щодо правовстановлювальних документів на використання водного об'єкта з метою ведення аквакультури

Режим рибогосподарської експлуатації або дозвіл на спеціальне використання водних біоресурсів не можуть бути правовстановлювальними документами, якими надається право користування водними об'єктами чи землями водного фонду, і вони не визначають правових підстав користування цими об'єктами задля аквакультури (риборозведення).

Здійснення такої діяльності на водному об'єкті без отримання земельної ділянки у власність (для замкнених водойм до 3 га), постійне користування (державними водогосподарськими / рибогосподарськими підприємствами, установами, організаціями) або в установленому ЗК України чи Законом України «Про аквакультуру» порядку користування на умовах оренди рибогосподарських водних об'єктів (їх частин, які визначаються координатами відведеної акваторії) є незаконним.

При цьому слід ураховувати, що стосовно передачі в оренду водосховища комплексного призначення у ст. 51 ВК України встановлено заборону.

*** Постанову прийнято з окремою думкою суддів**

Припинення права постійного користування земельною ділянкою

Постанова КГС ВС від 11.09.2024 у справі № 911/1476/23 (1)

Згідно з частиною 1 та пунктом "в" частини 2 статті 92 ЗК України право постійного користування земельною ділянкою - це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку. Права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають *релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку*, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності.

Виходячи із системного аналізу змісту положень пункту 6 статті 3 та частин 1, 3 статті 90 ЦК України, пункту "в" частини 2 статті 92 ЗК України, статей 12- 14, 17 Закону № 987-XII, пункту 4 Перехідних та прикінцевих положень Закону № 2662-VIII та статей 9, 16, 28 Закону України "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань", колегія суддів виснує, що в разі очевидної недобросовісної поведінки Парафії, яка полягає в порушенні відповідною релігійною організацією обов'язку, покладеного на неї Законом №2662-VIII (*щодо внесення відповідних змін до статуту в установлений цим Законом строк*), який визнано конституційним, **право постійного землекористування такої організації може бути припинено органом місцевого самоврядування в зв'язку зі втратою постійним землекористувачем статусу релігійної організації**, який (статус) на підставі пункту "в" частини 2 статті 92 ЗК України надається виключно тим суб'єктам, чий статут (положення) зареєстровано у встановленому законом порядку, оскільки зумовлена невиконанням імперативних вимог Закону № 2662-VIII втрата чинності статутом релігійної організації в частині, в якій визначається повна офіційна назва такої організації, призводить до припинення господарської та інших видів діяльності релігійної організації.

Постанова КГС ВС від 11.09.2024 у справі № 911/1476/23 (2)

У разі порушення вимог спеціального закону, який безпосередньо регулює статус і діяльність релігійних організацій, відповідна релігійна організація в розумінні пункту "в" частини 2 статті 92 ЗК України не може вважатися такою, статут (положення) якої зареєстровано у встановленому законом порядку, тобто припиняє свою діяльність як учасник цивільних, господарських та інших відносин (без найменування юридична особа взагалі не може існувати як суб'єкт права), а тому втрачає як статус релігійної організації, так і статус набувача права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності.

Наведеним повністю спростовується покладений в основу оскаржуваних судових рішень висновок судів попередніх інстанцій про відсутність передбачених статтею 141 ЗК України вичерпних підстав припинення права користування спірною земельною ділянкою, оскільки пунктом "в" частини 1 цієї статті (в редакції, чинній на час прийняття Міськрадою оспорюваного рішення) чітко визначено таку підставу, як припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій, що не слід ототожнювати із припиненням позивача як юридичної особи, коли таке припинення відбувається без правонаступництва.

Оскільки судами попередніх інстанцій достовірно встановлено той факт, що позивач у встановлений строк не вніс передбачених Законом № 2662-VIII змін до своєї офіційної назви і не подав відповідні зміни до свого статуту (положення) на державну реєстрацію, колегія суддів дійшла висновку, що статут Парафії втратив чинність у частині, яка визначає повну офіційну назву релігійної організації, а тому в розумінні пункту "в" частини 2 статті 92 ЗК України позивач не є релігійною організацією, статут якої зареєстровано у встановленому законом порядку, а відтак **наразі не може вважатися набувачем права постійного користування спірною земельною ділянкою.**

Постанова СП КГС ВС від 17.04.2025 у справі № 910/127/21*

Причиною виникнення цього спору є те, що НАВС як постійний землекористувач, якому КМДА надала в постійне користування дві земельні ділянки з видом використання - для обслуговування та експлуатації бази відпочинку і оздоровлення курсантів, уклала з Товариством договір, за умовами якого останнє зобов'язалося збудувати на спірних земельних ділянках житлово-рекреаційний комплекс.

Враховуючи обставини передачі відповідачеві (НАВС) спірних земельних ділянок в постійне користування для обслуговування та експлуатації бази відпочинку і оздоровлення курсантів, що за встановлених обставин виключає визначення НАВС іншого виду цільового призначення в межах категорії земель, а також ураховуючи умови укладеного між НАВС і Товариством договору на здійснення будівництва житлово-рекреаційного комплексу, Суд зазначає, що використання земельних ділянок відповідно до умов цього договору відбувається не за цільовим призначенням, а тому вважає обґрунтованим висновок суду першої інстанції про наявність підстав для припинення НАВС права постійного користування спірними земельними ділянками.

У разі використання земельної ділянки без відповідного рішення органу місцевого самоврядування про надання її в користування або у власність, повернення такої земельної ділянки відповідно до приписів статті 212 ЗК України власнику з приведенням її у придатний для використання стан шляхом знесення будівель і споруд відповідає законодавству, що регулює спірні правовідносини.

*** Постанову прийнято з окремими думками суддів**

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)

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу 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

Велика Палата Верховного Суду **підтвердила** висновки, викладені у постановах Верховного Суду України від 30 листопада 2016 року у справі № 922/1008/15 (провадження № 3-1271гс16), від 7 грудня 2016 року у справі № 922/1009/15 (провадження № 3-1348гс16), від 12 квітня 2017 року у справах №922/207/15 (провадження № 3-1345гс16) і № 922/5468/14 (провадження № 3-1347гс16), про те, що 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.

Аналогічний правовий висновок викладено в постанові Верховного Суду від 20.11.2018 у справі № 922/3412/17

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.

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 04.12.2019 у справі № 917/1739/17 *

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу за позовом Кременчуцької міської ради Полтавської області до фізичної особи - підприємця Трохимчук Марини Сергіївни про стягнення збитків у сумі 174 014,95 грн

У спорах про стягнення орендної плати за користування земельною ділянкою без оформлення договору оренди стягнення коштів, заявлених як стягнення збитків, здійснюється судом із застосуванням норм про наслідки користування земельною ділянкою без достатньої правової підстави, а отже кошти повинні стягуватись із користувача відповідно до статті 1212 ЦК України.

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

*** Постанову прийнято з окремою думкою судді**

Формування земельної ділянки комунальної власності як передумова стягнення безпідставно збережених КОШТІВ

Постанова СП КГС ВС від 05.08.2022 у справі № 922/2060/20

Судова палата для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності КГС ВС розглянула справу за позовом Харківської міської ради до Товариства з обмеженою відповідальністю «Варіант-Технології» *про стягнення безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати.*

Правом власності на земельну ділянку, розташовану в межах відповідного населеного пункту, орган місцевого самоврядування наділений за законом, зокрема з уведенням 01.01.2002 у дію нового ЗК України. Водночас відсутність державної реєстрації речового права на земельну ділянку після 01.01.2013 не впливає на наявність права комунальної власності на відповідну земельну ділянку.

Нездійснення державної реєстрації речового права на сформовану земельну ділянку за органом місцевого самоврядування відповідно 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.

Належний відповідач у справі про визнання укладеним договору купівлі-продажу земельної ділянки комунальної власності

Постанова ВП ВС від 18.12.2024 у справі № 907/825/22

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу за позовом за позовом Товариства з додатковою відповідальністю «Будівельна компанія «Промжитлобуд» до Департаменту міської інфраструктури Ужгородської міської ради *про визнання укладеним договором*

Належним відповідачем у справі за позовом про визнання укладеним договором купівлі-продажу земельної ділянки комунальної власності є саме орган місцевого самоврядування, а не його виконавчий орган

Системний аналіз положень статей 317, 655, 658 Цивільного кодексу України у взаємозв'язку зі статтями 12, 80 Земельного кодексу України, а також статей 45, 56 Господарського процесуального кодексу України свідчить про те, що належним відповідачем у справі за позовом покупця про визнання укладеним договором купівлі-продажу земельної ділянки комунальної власності в порядку статей 127, 128 ЗК України є орган місцевого самоврядування, що здійснює від імені територіальної громади правомочності власника цієї земельної ділянки відповідно до закону, в тому числі навіть у випадку прийняття ним рішення про уповноваження виконавчого органу на укладання договору, адже в силу такого уповноваження виконавчий орган не набуває правомочностей власника такої земельної ділянки.

Належні вимоги,
які може заявити особа – власник
земельної ділянки, на якій
здійснено (здійснюється)
самочинне будівництво

Постанова ВП ВС від 15.11.2023 у справі № 916/1174/22 *

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу за позовом Южненської міської ради Одеського району Одеської області до Громадської організації «Безприбуткове товариство «Спортивно-риболовний клуб «Сичавський курінь», Березівської міської ради Одеської області *про припинення права власності на об'єкт нерухомого майна*.

ВП ВС відступила від правового висновку КЦС ВС щодо належного способу захисту прав власника земельної ділянки, на якій здійснено самочинне будівництво, *визначивши*, 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.

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.

*** Постанову прийнято з окремою думкою суддів**

Постанова ВП ВС від 18.09.2024 у справі № 914/1785/22 *

Велика Палата Верховного Суду розглянула справу за позовом за позовом Львівської міської ради до відповідачів: 1) Приватного підприємства "Ярина Плюс"; 2) фізичної особи-підприємця Михайліва Євгенія Євгенійовича, треті особи, які не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідачів: 1) приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Волинська Людмила Василівна; 2) приватний нотаріус Львівського міського нотаріального округу Стоцко Тарас Львович *про скасування державної реєстрації права приватної власності, визнання недійсними договорів купівлі-продажу, зобов'язання звільнити самовільно зайняті земельні ділянки шляхом демонтажу (знесення) приміщень.*

Якщо нежитлові приміщення є тимчасовими спорудами, які не відносяться до нерухомого майна, збудовані на земельній ділянці комунальної власності, що використовується власником цих приміщень без установлених законом підстав, **ефективним способом захисту порушеного права власника земельної ділянки є негаторний позов** (ст. 391 ЦК України), зокрема *шляхом скасування державної реєстрації права приватної власності на такі приміщення та зобов'язання звільнити самовільно зайняті земельні ділянки у спосіб демонтажу нежитлових приміщень.*

Рішення суду щодо демонтажу зазначених нежитлових приміщень має бути виконуваним не лише в добровільному порядку, але й шляхом вжиття виконавцем заходів примусового виконання (без участі відповідача, але його коштом) у разі його невиконання відповідачем у добровільному порядку та/або вчинення перешкод у його виконанні.

*** Постанову прийнято з окремою думкою судді**

Право органів Держгеокадастру на звернення до суду

Постанова ВП ВС від 11.06.2024 у справі № 925/1133/18 *

Велика Палата Верховного Суду розглянула касаційну скаргу заступника начальника Департаменту представництва інтересів держави в суді Офісу Генерального прокурора на постанову Північного апеляційного господарського суду від 23 березня 2021 року за позовом заступника керівника Черкаської місцевої прокуратури до Черкаської міської ради, ПП «Інвестиційно-будівельна компанія «Будгарант»» про визнання незаконним і скасування рішення Черкаської міської ради та визнання недійсними змін до договору оренди землі.

ВП ВС уточнила власний правовий висновок щодо права органів Держгеокадастру на звернення до суду, *визначивши*, що органи Держгеокадастру можуть звертатися 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 лісогосподарського виробництва, повернення самовільно зайнятих чи тимчасово зайнятих земельних ділянок, строк користування якими закінчився).

Органи Держгеокадастру не мають повноважень звертатися з позовом до суду про визнання незаконним та скасування рішення органу місцевого самоврядування щодо зміни цільового призначення земельної ділянки, міська рада є відповідачем, а тому статусом позивача має наділятися прокурор.

*** Постанову прийнято з окремими думками суддів**

Справи, передані на розгляд
судової палати для розгляду справ
щодо земельних відносин
та права власності
Касаційного господарського суду у
складі Верховного Суду

На розгляді судової палати перебуває справа № 922/511/24

Підстава передачі:

ВІДСТУП від правового висновку Верховного Суду, викладеного у справі № 922/2380/19.

Колегія суддів вважає за необхідне відступити від висновку про те, що у випадку, якщо особа, яка прагнула отримати земельні ділянку для ведення фермерського господарства отримала дозвіл на розробку проєкту землеустрою до набрання чинності Законом № 1012-VIII, тобто у період, коли законодавством допускалося надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства без проведення земельних торгів, то договори оренди землі щодо цих земельних ділянок, укладені після набрання чинності Законом № 1012-VIII є оспорюваними правочинами.

На розгляді судової палати перебуває справа №925/1692/20

Підстава передачі:

ВІДСТУП від правового висновку Верховного Суду, викладеного в ухвалі від 08.08.2025 у справі № 925/1737/21.

Колегія суддів вважає за необхідне відступити від висновку про можливість застосування ч. 5 ст. 47 Закону України "Про виконавче провадження" як підстави для винесення постанови про закінчення виконавчого провадження під час виконання судового рішення про стягнення на користь міського бюджету заборгованості зі сплати орендної плати за землю, оскільки положення Закону України «Про виконавче провадження», у випадку стягнення з боржника коштів на користь місцевого бюджету у вигляді орендної плати за землю мають застосовуватися з обов'язковим урахуванням положень Бюджетного та Податкового кодексів України.

Справи, передані на розгляд Великої Палати Верховного Суду

На розгляді ВП ВС перебуває справа № 911/906/23

Підстава передачі:

ВИКЛЮЧНА ПРАВОВА ПРОБЛЕМА, а саме наразі **відсутній висновок** Великої Палати Верховного Суду, який би визначав належний / ефективний спосіб захисту прав позивача у випадку, коли предмет спору внаслідок незаконних дій володільців зазнав змін і став частиною нового об'єкта речових прав, що включає поряд із належним позивачу майном інше майно, законність набуття якого позивачем не оспорується. Водночас такі обставини (поділ первісної земельної ділянки) роблять неможливим виконання судового рішення щодо витребування первісної земельної ділянки з огляду на те, що судові рішення про витребування первісної земельної ділянки вже не може бути підставою для внесення запису про право власності позивача на витребувану земельну ділянку, оскільки кадастровий номер первісної земельної ділянки скасований, а відповідний розділ в Державному реєстрі прав – закритий.

Потребує уточнення висновок щодо визначення ефективного способу захисту у наведених подібних правовідносинах у контексті подання віндикаційного позову як належного та ефективного способу захисту прав власника нерухомого майна, що не потребує / потребує скасування державної реєстрації права власності відповідача на спірне майно у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та скасування державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі.

Ця виключна правова проблема може бути вирішена шляхом формування Великою Палатою Верховного Суду єдиного підходу до застосування норм матеріального права, зокрема, статей 15, 16, 387, 388 ЦК, статей 18, 20 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», частини 10 статті 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» та обрання ефективного способу захисту в подібних правовідносинах.

На розгляді ВП ВС перебуває справа № 908/2388/21

Підстава передачі:

ВІДСТУП від висновків, викладених у постановах Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 02.06.2021 у справі № 509/11/17, від 30.09.2022 у справі № 201/2471/20, від 15.03.2023 у справі № 205/213/22, від 05.04.2023 у справі № 199/6251/18, від 31.05.2023 у справі № 201/4483/20, про те, що належним відповідачем за позовом власника землі про знесення об'єкта самочинного будівництва є останній набувач такого об'єкта, а не його забудовник.

На розгляді ВП ВС перебуває справа № 922/407/23

Підстава передачі:

ВІДСТУП ВІД ВИСНОВКІВ КАС ВС, викладених у постановах від 30.01.2020 у справі № 820/1804/16, від 28.05.2025 у справі № 520/9801/24, від 05.09.2023 у справі № 520/9277/2020, від 23.11.2022 у справі № 160/10494/19, від 03.06.2022 у справі № 160/12709/19, від 11.01.2022 у справі № 820/105/16 щодо застосування положень Порядку № 489 та Методики № 213 в частині можливості визначення локальних факторів не в автоматичному порядку, оскільки самостійний розрахунок позивачем на його розсуд локальних факторів та самостійне визначення на їх підставі сукупного коефіцієнту Км не відповідає положенням Порядку № 489, та 14 пункту 24 Порядку ведення Державного земельного кадастру.

ВІДСТУП ВІД ВИСНОВКУ ВП ВС шляхом конкретизації, викладеного у постановах від 09.11.2021 у справі № 905/1680/20 та від 09.11.2021 у справі № 635/4233/19 **стосовно права позивача та суду визначати розмір нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки, застосувавши правильний коефіцієнт функціонального використання земельної ділянки.**

На думку колегії суддів КГС ВС, вказані висновки потребують уточнення, в частині яких саме коефіцієнтів позивач може провести самостійний розрахунок, і до них не відносяться локальні фактори та можливість самостійного визначення на їх підставі сукупного коефіцієнту Км, а тому вказане не відповідає положенням Порядку № 489, та 14 пункту 24 Порядку ведення Державного земельного кадастру



Верховний
Суд

Дякую за увагу!