



Верховний
Суд

Ефективні та належні способи захисту у земельних спорах, у спорах щодо права власності на майно

Віталій Зуєв

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

28 березня 2025 року
Національна школа суддів України

СЕМІНАР для суддів господарських судів «Способи захисту порушених прав та інтересів: незалежність, ефективність»

Способи захисту прав

Господарський процесуальний кодекс України

Стаття 2. Завдання та основні засади господарського судочинства

1. Завданням господарського судочинства є справедливе, неупереджене та своєчасне вирішення судом спорів, пов'язаних із здійсненням господарської діяльності, та розгляд інших справ, віднесених до юрисдикції господарського суду, з метою **ефективного** захисту порушених, невизнаних або оспорюваних прав і законних інтересів фізичних та юридичних осіб, держави.

Способи захисту прав

Постанова ВП ВС від 21.09.2022 у справі № 908/976/19

Застосування будь-якого способу захисту цивільного права та інтересу має бути об'єктивно виправданим та обґрунтованим. Це означає, що:

- ✓ застосування судом способу захисту, обраного позивачем, повинно реально відновлювати його наявне суб'єктивне право, яке порушене, оспорується або не визнається;
- ✓ обраний спосіб захисту повинен відповідати характеру правопорушення;
- ✓ застосування обраного способу захисту має відповідати цілям судочинства;
- ✓ застосування обраного способу захисту не повинно суперечити принципам верховенства права та процесуальної економії, зокрема не повинно спонукати позивача знову звертатися за захистом до Суду (див. постанови ВП ВС від 19 січня 2021 року у справі № 916/1415/19 (пункт 6.13), від 26 січня 2021 року у справі №522/1528/15-ц (пункт 82), від 8 лютого 2022 року у справі № 209/3085/20 (пункт 24)).

Способи захисту прав

Постанова ВП ВС від 21.09.2022 у справі № 908/976/19

Спосіб захисту права є ефективним тоді, коли він забезпечуватиме поновлення порушеного права, а в разі неможливості такого поновлення - гарантуватиме можливість отримати відповідну компенсацію. Тобто цей захист має бути повним і забезпечувати у такий спосіб досягнення мети правосуддя та процесуальну економію.

Ефективний спосіб захисту повинен забезпечити поновлення порушеного права, а в разі неможливості такого поновлення - гарантувати особі можливість отримання нею відповідного відшкодування.

Способи захисту прав

Постанова ВП ВС від 19.01.2021 у справі № 916/1415/19

Якщо суд дійде висновку, що обраний позивачем спосіб захисту не передбачений законом або договором та/або є неефективним для захисту порушеного права позивача, у цих правовідносинах позовні вимоги останнього не підлягають задоволенню.

Однак, якщо обраний позивачем спосіб захисту не передбачений законом або договором, проте є ефективним та не суперечить закону, а закон або договір у свою чергу не визначають іншого ефективного способу захисту, то порушене право позивача підлягає захисту обраним ним способом.

Способи захисту прав

Постанова ВП ВС від 12.07.2023 у справі № 757/31372/18-ц

У кожній справі за змістом обґрунтувань позовних вимог, наданих позивачем пояснень тощо суд має встановити, якого саме результату позивач хоче досягнути унаслідок вирішення спору. Суд розглядає справи у межах заявлених вимог (частина перша статті 13 ЦПК України), але, зберігаючи об'єктивність і неупередженість, сприяє учасникам судового процесу в реалізації ними прав, передбачених цим кодексом (пункт 4 частини п'ятої статті 12 ЦПК України). Виконання такого обов'язку пов'язане, зокрема, з тим, що суд має надавати позовним вимогам належну інтерпретацію, а не тлумачити їх лише буквально (див., наприклад, постанови Великої Палати Верховного Суду від 30 червня 2021 року у справі № 9901/172/20 (пункти 1, 80-81, 83), від 1 липня 2021 року у справі № 9901/381/20 (пункти 1, 43-47), від 26 жовтня 2021 року у справі № 766/20797/18 (пункти 6, 20-26, 101, 102), від 1 лютого 2022 року у справі № 750/3192/14 (пункти 4, 26, 47), від 22 вересня 2022 року у справі № 462/5368/16-ц (пункти 4, 36), від 4 липня 2023 року у справі № 233/4365/18 (пункт 31)).

Витребування земельних ділянок та усунення перешкод у користуванні ними

Постанова ВП ВС від 18.12.2019 у справі № 522/1029/18

Віндикаційний і негативний позови є взаємовиключними.

Одна з умов застосування як віндикаційного, так і негативного позову – відсутність у позивача з відповідачем договірних відносин. В іншому разі захист порушеного права власності здійснюється за допомогою зобов'язально-правових способів.

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

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

ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ

Витребування земельних ділянок та усунення перешкод у користуванні ними

Постанова ВП ВС від 14.11.2018 у справі № 183/1617/16

Метою віндикаційного позову є забезпечення введення власника у володіння майном, якого він був незаконно позбавлений. У випадку позбавлення власника володіння нерухомим майном означене введення полягає у внесенні запису про державну реєстрацію за власником права власності на нерухоме майно (див. *принцип реєстраційного підтвердження володіння нерухомістю у пункті 89 постанови Великої Палати Верховного Суду від 4 липня 2018 року у справі № 653/1096/16-ц*).

У разі задоволення позовної вимоги про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння суд витребує таке майно на користь позивача, а не зобов'язує відповідача повернути це майно власникові.

Таке рішення суду є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запису про державну реєстрацію за позивачем права власності на нерухоме майно, зареєстроване у цьому реєстрі за відповідачем.

Витребування земельних ділянок та усунення перешкод у користуванні ними

Постанова ВП ВС від 14.11.2018 у справі № 183/1617/16

Можливість власника реалізувати його право витребувати майно від добросовісного набувача згідно зі статтею 388 ЦК України залежить від того, на якій підставі добросовісний набувач набув це майно у власність, а у разі набуття його за оплатним договором - також від того, як саме майно вибуло з володіння власника чи особи, якій власник це майно передав у володіння.

Власник з дотриманням вимог статей 387 і 388 ЦК України може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння останнього набувача.

Для такого витребування оспорювання наступних рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, договорів, інших правочинів щодо спірного майна і документів, що посвідчують відповідне право, не є ефективним способом захисту права власника.

Заволодіння земельними ділянками водного фонду

Постанова ВП ВС від 28.11.2018 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.**

Заволодіння земельними ділянками лісогосподарського призначення

Постанова ВП ВС від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц

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.

Зайняття земельних ділянок, зокрема фактичним користувачем, треба розглядати як таке, що не є пов'язаним із позбавленням власника його володіння цими ділянками.

Вимога про витребування земельної ділянки лісогосподарського призначення з незаконного володіння (віндикаційний позов) у порядку статті 387 ЦК України є ефективним способом захисту права власності.

Зайняття земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення

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

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.

Зайняття земельних ділянок, на яких розташовані пам'ятки археології

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

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.

Витребування орендованої земельної ділянки

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

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 чи об'єднання земельних ділянок не припиняє дії встановлених обмежень, обтяжень, крім випадків, коли вони поширювалися лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу не увійшла до сформованої нової.

Рішення суду про витребування у тимчасове (строкове) володіння позивача з тимчасового (строкового) володіння відповідача земельних ділянок, орендарем яких є позивач на підставі відповідного договору оренди, є підставою для внесення відомостей про право оренди позивача до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Витребування орендованої земельної ділянки

Постанова ВП ВС від 29.11.2023 у справі № 513/879/19

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.

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.

Витребування земельної ділянки у разі її поділу/об'єднання

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

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 встановити, чи є легітимна 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

Витребування земельної ділянки шляхом знесення об'єкта нерухомості

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

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 негативний 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 негативного позовів суд має визначити, яку мету переслідує позивач, і застосувати належні норми права, зокрема, задовольняючи такий позов частково.

Визнання недійсним наказу чи витребування (повернення) земельної ділянки

Постанова ВП ВС від 11.02.2020 у справі № 922/614/19

У спорах про витребування земельної ділянки вимога про визнання наказів ГУ Держземагентства незаконними та їх скасування не є ефективним способом захисту, адже задоволення такої вимоги не призвело б до відновлення володіння відповідною земельною ділянкою; така вимога не є нерозривно пов'язаною з вимогою про витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння.

Водночас позивач у межах розгляду справи про витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння вправі посилатися, зокрема, на незаконність зазначених наказів без заявлення вимоги про визнання їх незаконними та скасування, оскільки такі рішення за умови їх невідповідності закону не тягнуть правових наслідків, на які вони спрямовані.

Визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування

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

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



У цій справі рішення Черкаської міської ради від 17.11.2016 (у частині зміни цільового призначення земельної ділянки) не вичерпало своєї дії шляхом виконання (укладенням відповідного договору тощо). Зазначене рішення наразі є чинним та породжує відповідні правові наслідки.

Якщо прокурор вважає, що порушення інтересів держави полягає у незаконній зміні категорії земель за цільовим призначенням, то **вимога про визнання незаконним та скасування Рішення** Черкаської міської ради від 17.11.2016 (у частині зміни цільового призначення земельної ділянки) **є належною та ефективною**. Прокурор може звертатися з позовом про визнання незаконним і скасування такого рішення.

Вимога орендодавця про розірвання договору оренди земельної ділянки не є негаторним позовом

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

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).

Ефективний спосіб захисту у разі використання власником земельної ділянки не за цільовим призначенням

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

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.

Договір, укладений без дотримання конкурентних засад (земельних торгів)

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

Якщо недійсність певного правочину встановлена законом, вимога про визнання його недійсним за загальним правилом не є належним способом захисту права чи інтересу позивача. За наявності спору щодо правових наслідків недійсного правочину, одна зі сторін якого чи інша заінтересована особа вважає його нікчемним, суд перевіряє відповідні доводи та у мотивувальній частині судового рішення, застосувавши положення норм матеріального права, підтверджує чи спростовує обставину нікчемності правочину (див. постанови Великої Палати Верховного Суду від 10 квітня 2019 року у справі № 463/5896/14-ц (пункт 72), від 4 червня 2019 року у справі № 916/3156/17 (пункт 95)).

У разі, коли сторона правочину вважає його нікчемним, вона за загальним правилом може звернутися до суду не з вимогою про визнання нікчемного правочину недійсним, а за застосуванням наслідків виконання недійсного правочину (наприклад, з вимогою про повернення одержаного на виконання такого правочину), обґрунтовуючи вимоги його нікчемністю.

Належний спосіб захисту прав орендодавця в разі зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної чи комунальної власності

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

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.

Часткове накладення земельної ділянки, яка перебуває у власності фізичної особи, на земельну ділянку, що знаходиться у постійному користуванні АТ «Укрзалізниця» та відноситься до земель залізничного транспорту (земель державної власності)

Постанова ВП ВС від 22.01.2025 у справі № 446/478/19

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.

Визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування, яким передано земельну ділянку у власність фізичної особи, та державного акта на право власності на земельну ділянку, не приведе до відновлення порушених прав та інтересів позивача.

КОНЯРСТВО

Постанова ОП КГС ВС від 20.12.2024 у справі № 910/21682/15

Якщо суб'єкт права постійного користування земельною ділянкою вважає, що право власності має бути зареєстроване за державою, але воно неправомірно зареєстроване за територіальною громадою, то належною є позовна вимога про витребування земельної ділянки від територіальної громади на користь держави. Ця позовна вимога спрямована на захист прав держави, а не суб'єкта права постійного користування, чиє право незаконною реєстрацією права власності за територіальною громадою не порушується, оскільки не впливає на зміст права постійного користування.

Позаяк 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.

Крім того, 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.

ВІДНОСИНИ ЩОДО ПРАВА ВЛАСНОСТІ

Щодо позову, спрямованого на захист права власності на земельні ділянки, які самовільно використовуються шляхом розміщення на них нежитлових приміщень, що є тимчасовими спорудами і не відносяться до нерухомого майна

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

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 (стаття 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 нежитлових приміщень має бути виконуваним не лише у 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.

Щодо належного способу захисту права особи, право власності на майно якої було зареєстровано за іншою особою внаслідок реалізації положень неукладеного договору

Постанова ВП ВС від 27.11.2024 у справі № 204/8017/17

ВП ВС відступила від правових висновків КГС ВС щодо визнання недійсним договору купівлі-продажу нерухомого майна, який не підписано його стороною та КЦС ВС щодо нікчемності такого правочину, визначивши, що нотаріально посвідчений договір купівлі-продажу нерухомого майна, який від імені продавця підписаний сторонньою особою та при нотаріальному посвідченні якого використано викрадені документи, а особу продавця встановлено на підставі підробленого документа, у разі невстановлення факту зловживання з боку власника своїми правами потрібно кваліфікувати як неукладений.

Власник, майно якого вибуло з його законного володіння за неукладеним договором, може захистити своє майнове право шляхом пред'явлення віндикаційного позову про витребування майна із чужого незаконного володіння чи від добросовісного набувача (статті 387, 388 ЦК України) без оспорювання правочину (правочинів) щодо спірного майна та скасування рішення (рішень) про державну реєстрацію права власності на належне йому майно за іншою (іншими) особою (особами).

Щодо належного способу захисту права власності держави на нерухоме майно, передане державою до статутного фонду (капіталу) акціонерного товариства

Постанова ВП ВС від 03.04.2024 у справі № 917/1212/21

ВП ВС відступила від висновку КАС ВС щодо власника майна, переданого державою до статутного капіталу акціонерного товариства, визначивши, що Закон України «Про приватизацію державного майна» не відносить до способів приватизації передання державного майна до статутного фонду (капіталу) заснованого нею акціонерного товариства, а тому державне майно, передане державою до статутного фонду (капіталу) акціонерного товариства, 100 % акцій якого залишається у власності держави, до моменту завершення процедури приватизації (продажу у приватну власність належних державі акцій такого акціонерного товариства) є державною власністю.

Належним способом захисту права власності держави на нерухоме майно, передане державою до статутного фонду (капіталу) акціонерного товариства і надалі відчужене на користь суб'єкта права приватної власності за відсутності рішення КМУ про зміну правового режиму цього майна та відповідно зміни форми власності з державної на приватну, є витребування майна з чужого незаконного володіння.

Щодо ефективності способу захисту про визнання недійсними результатів аукціону та укладеного за його наслідком договору купівлі-продажу майна боржника у справі про банкрутство

Постанова ВП ВС від 13.02.2024 у справі № 910/2592/19

ВП ВС відступила від власного правового висновку щодо неефективності вимог про визнання недійсними результатів аукціону та договору купівлі-продажу як способу захисту прав та інтересів позивача у справі про банкрутство, зазначивши, що у правовідносинах з повернення відчуженого майна на аукціоні у справі про банкрутство відновлення порушеного права позивача здійснюється у різні способи, зокрема:

- якщо за результатом проведення аукціону у справі про банкрутство майно боржника перебуває у власності боржника, то ефективним способом захисту порушеного права особи, яка вправі оскаржувати результати аукціону, є пред'явлення позову про визнання недійсними результатів аукціону;
- якщо за результатами аукціону з переможцем укладено договір купівлі-продажу, то ефективним способом захисту порушеного права особи, яка вправі оскаржувати результати аукціону, є пред'явлення позову про визнання недійсними результатів аукціону й укладеного з переможцем аукціону договору купівлі-продажу майна боржника та застосування реституції (у випадку повернення майна, що перебуває у власності переможця аукціону);
- якщо за результатом проведення аукціону у справі про банкрутство відчужено майно, яке належить іншій особі на праві власності, відновлення порушеного права власника проданого майна здійснюється шляхом пред'явлення віндикаційного позову до останнього набувача цього майна з підстав, передбачених статтями 387, 388 ЦК України

Щодо захисту прав власника нерухомого майна, обтяженого іпотекою на користь особи, з якою він не перебував у зобов'язальних відносинах

Постанова ВП ВС від 10.04.2024 у справі № 496/1059/18

ВП ВС конкретизувала висновок ОП КГС ВС щодо захисту прав власника нерухомого майна, обтяженого іпотекою на користь особи, з якою він не перебував у зобов'язальних відносинах, визначивши, що для ефективного захисту прав володіючого власника нерухомого майна, щодо якого до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно незаконно внесено запис про право іпотеки іншої особи, з якою власник не перебував у зобов'язальних відносинах, має застосовуватись негаторний позов про усунення перешкод у здійсненні власником права розпорядження своїм майном (стаття 391 ЦК України) з яким власник може звернутись, зокрема, шляхом пред'явлення вимоги про скасування державної реєстрації права іпотеки зазначеної особи.

Позовна давність до такого позову не застосовується, а судові рішення про його задоволення, яке набрало законної сили, є підставою для державної реєстрації відомостей про припинення незаконно зареєстрованого за відповідачем права іпотеки, що усуває для позивача перешкоди у здійсненні ним правоможності розпоряджатись своїм нерухомим майном.

При цьому оспорювання ланцюга договорів, інших правочинів щодо спірного нерухомого майна або документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію права іпотеки за відповідачем, не є ефективним способом захисту прав власника від описаного вище порушення.

Щодо визнання недійсним договору оренди нежитлового приміщення об'єкта освіти та застосування наслідків недійсності такого правочину

Постанова ОП КГС ВС від 16.02.2024 у справі № 917/1173/22

Договір оренди нежитлового приміщення об'єкта освіти, укладений з порушенням положень частини п'ятої статті 63 Закону України «Про освіту» може визнаватися судом недійсним саме як оспорюваний правочин на підставі статей 203, 215 ЦК України, а не в силу вимог статті 228 цього Кодексу, тобто такий договір не є нікчемним правочином, що порушує публічний порядок і спрямований на незаконне заволодіння майном.

Вимоги власника (держави) про звільнення нежитлового приміщення об'єкта освіти та його повернення обласній адміністрації за актом приймання-передачі не можна вважати застосуванням наслідків недійсності договору оренди, тобто похідною вимогою про повернення орендарем одержаного на виконання такого правочину.

Вимога про повернення орендованого майна є самостійною і не має похідного характеру, тобто є негаторним позовом (про усунення перешкод у користуванні майном), на яку позовна давність не поширюється, проте задоволення вказаної вимоги об'єктивно унеможлиблюється в разі відмови в задоволенні позовної вимоги про визнання недійсним договору оренди.

Щодо визнання недійсним акта про непідписання договору купівлі-продажу за результатами аукціону

Постанова ОП КГС ВС від 17.01.2025 у справі № 910/7625/23

Виходячи з основної мети, яка ставиться кожним з учасників аукціону (намір - придбання майна), у разі якщо позивач, як переможець аукціону вважає, що орган приватизації незаконно (без належних правових підстав склав Акт про непідписання договору) кінцевою метою переможця аукціону має бути укладення договору купівлі-продажу.

Отже, належним способом захисту переможця аукціону у цьому разі відповідає позовна вимога про визнання договору купівлі-продажу майна укладеним в редакції позивача.

Натомість визнання недійсним оспорюваного Акта не матиме наслідком автоматичного укладення договору купівлі-продажу з позивачем, а отже не призведе до реального захисту порушених прав та інтересів позивача.

СПРАВИ,
передані на розгляд
СУДОВОЇ ПАЛАТИ ДЛЯ РОЗГЛЯДУ
СПРАВ ЩОДО ЗЕМЕЛЬНИХ
ВІДНОСИН ТА ПРАВА ВЛАСНОСТІ

Справи, передані на розгляд судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

№ 904/186/23

ВІДСТУП

від правового висновку Верховного Суду, викладеного у постанові від 09.10.2024 у справі № 904/205/23, про те, що прокурор обрав передбачений чинним законодавством спосіб захисту – визнання договору недійсним, оскільки оспорюваним договором усупереч вимогам ст. ст. 67, 71 ЗК України дозволено розміщення АЗС на землях житлової та громадської забудови, тому від задоволення саме такої позовної вимоги прокурора залежатиме подальша можливість законної реалізації прав жителів міста Кривого Рогу на безпеку їх життя, на нерозміщення в зоні житлової забудови потенційно небезпечної АЗС, на справедливе наповнення місцевого бюджету орендними платежами та вірного визначення категорії спірної земельної ділянки. З огляду на що можливе визнання спірного договору недійсним без обов'язкового застосування наслідків недійсності правочину у вигляді повернення земельної ділянки, оскільки саме по собі визнання недійсним такого договору вимагатиме від сторін оформлення користування земельною ділянкою в порядку встановленому земельним законодавством, а отже досягається мета звернення прокурора з позовом.

Справи, передані на розгляд судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

№ 918/938/23

ВІДСТУП

від висновків, викладених у постановах Верховного Суду від 12.06.2024 у справі № 918/938/23 та від 11.09.2024 у справі №906/1052/22, про застосування статей 387, 391 ЦК України щодо правової кваліфікації заявленого Прокурором позову як віндикаційного.

Колегія суддів вважає за необхідне підтримати інші наявні висновки про те, що вимога про повернення у державну чи комунальну власність протирадіаційних укриттів, які в процесі приватизації (корпоратизації) були зареєстровані за особами приватного права за наявності чіткої заборони щодо відчуження таких об'єктів є негаторною вимогою, виходячи з того, що у випадках, коли на певний об'єкт нерухомого майна за жодних умов не може виникнути право приватної власності, державна реєстрація цього права не змінює володільця відповідного об'єкта, а тому порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади у подібних правовідносинах слід розглядати як таке, що не пов'язане з позбавленням власника володіння.

Справи, передані на розгляд судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

№ 922/82/20

ВІДСТУП

від висновку, викладеного у постанові Верховного Суду від 21.08.2024 у справі № 953/24224/19, про те, що особа є добросовісним набувачем у випадку, якщо вона придбала спірне майно на торгах, яке підпадало під заборону відчуження, визначену Законом України "Про введення мораторію на примусову реалізацію майна" (серед іншого, щодо застосування судом ст. 388 ЦК України) та, що держава (зокрема в особі прокурора, Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України) є неналежним позивачем за вимогою про витребування майна, яке належить або належало УДНДІ "Укрводгео" на праві господарського відання (щодо застосування судом ст. ст. 4, 45 ГПК України (див. п. п. 6.56, 6.67 постанови Верховного Суду від 21.08.2024 у справі № 953/24224/19)).

Справи, передані на розгляд судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

№ 922/3727/19

ВІДСТУП

від висновків Верховного Суду, викладених у постановках у справах № 922/2934/19, № 922/1030/20, № 922/243/22, №922/1782/21, № 922/787/20, № 922/1970/19, № 922/2932/19, № 922/3562/21, № 922/801/21, № 922/2008/21, № 922/2932/19, №922/3834/19, № 922/979/21, № 922/1398/20, № 922/1398/20, № 922/4006/19, № 922/1822/20, № 922/4361/19, № 922/1172/20, №922/2246/19, № 922/984/20, № 922/787/20, № 922/3960/19 щодо належності способу захисту про зобов'язання боржника вчинити дії (повернути майно).

Колегія суддів вважає, що правова позиція колегій суддів судової палати, за якої відновлення порушеного права володіння відбувається шляхом зобов'язання відповідача повернути нерухоме майно територіальній громаді м. Харкова в особі Харківської міської ради, не відповідає правовим позиціям Великої Палати Верховного Суду від 30.06.2021 у справі № 9901/172/20, від 01.07.2021 у справі №9901/381/20, від 26.10.2021 у справі № 766/20797/18, від 01.02.2022 у справі № 750/3192/14 щодо надання судом позовним вимогам належної інтерпретації без буквального їх тлумачення, а також позиції колегії суддів у цій справі про те, що позовна вимога про зобов'язання повернути нерухоме майно опосередковується позовною вимогою про витребування майна.

На переконання колегії суддів, позовні вимоги у цій справі про зобов'язання ФОП Плотнікова К. С. повернути територіальній громаді м. Харкова в особі Харківської міської ради нежитлові приміщення слід задовольнити шляхом витребування від ФОП Плотнікова К. С. на користь територіальної громади м. Харкова спірних нежитлових приміщень.



Верховний
Суд

Дякую за увагу!