



Верховний
Суд

Земельні спори: актуальні висновки Верховного Суду з окремих питань правозастосування

Дмитро Гудима –
суддя Верховного Суду у Касаційному цивільному суді,
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент юридичного факультету
Львівського національного університету імені Івана Франка

1. Демонтаж самочинного будівництва для захисту права власності на земельну ділянку

Цивільний кодекс України

Стаття 376. Самочинне будівництво

- 1. Житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що **не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.**
- 2. Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, **не набуває права власності на нього.**
- 3. Право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, **за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно.**

Цивільний кодекс України

Стаття 376. Самочинне будівництво

- 4. Якщо власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці, або якщо це порушує права інших осіб, майно **підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок.**
- 5. На вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, **якщо це не порушує права інших осіб.**
- 6. Особа, яка здійснила самочинне будівництво, має право на відшкодування витрат на будівництво, якщо право власності на нерухоме майно визнано за власником (користувачем) земельної ділянки, на якій воно розміщене.

Цивільний кодекс України

Стаття 376. Самочинне будівництво

- 7. У разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил суд за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування може постановити рішення, яким зобов'язати особу, яка здійснила (здійснює) будівництво, провести відповідну перебудову.
- Якщо проведення такої перебудови є неможливим або особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, відмовляється від її проведення, таке нерухоме майно за рішенням суду підлягає знесенню за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) будівництво. Особа, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з приведенням земельної ділянки до попереднього стану.

Чи можуть бути позивачами за вимогою про демонтаж самочинного будівництва у багатоквартирному будинку на комунальній земельній ділянці співвласники цього будинку?

Постанова ВС КЦС, 27.11.24, справа №463/5124/21 (№ у ЄДРСР 126182554)

- ... за змістом принципу спільності здійснення права спільної сумісної власності на спільне майно у багатоквартирному будинку **будь-які перепланування, переобладнання, реконструкції житлових і нежитлових приміщень у ньому з використанням спільного майна**, зокрема несучих, огорожувальних і несуче-огорожувальних конструкцій будинку, **можна проводити тільки за згодою всіх співвласників і за умови, що зазначені зміни не порушуватимуть права власників цих приміщень** (див. постанову Великої Палати Верховного Суду від 25 травня 2021 року у справі № 461/9578/15-ц (пункти 74-76), Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 6 березня 2024 року у справі № 757/5846/23-ц) (пункт 42).

Чи можуть бути позивачами за вимогою про демонтаж самочинного будівництва у багатоквартирному будинку на комунальній земельній ділянці співвласники цього будинку?

Постанова ВС КЦС, 27.11.24, справа №463/5124/21 (№ у ЄДРСР 126182554)

- ... оскільки зовнішня стіна будинку, до якої відповідач здійснив прибудову, є несучою конструкцією, а відповідно – спільним майном власників житлових і нежитлових приміщень будинку, то здійснена без їхнього дозволу реконструкція квартири ... порушує права співвласників будинку. Така реконструкція є проявом недобросовісної поведінки відповідача (пункт 45).

Чи є належними способами захисту права власності на земельну ділянку вимоги про припинення права власності на самочинне будівництво, скасування реєстрації цього права чи рішення про таку реєстрацію?

Постанова ВП ВС, 15.11.23, справа №916/1174/22 (№ у ЄДРСР 115377100)

- ... формулювання положень статті 376 ЦК України виключають можливість існування інших способів легітимізації самочинного будівництва та набуття права власності на таке нерухоме майно, ніж ті, що встановлені цією статтею. ... реєстрація права власності на самочинне будівництво за особою, що здійснила таке будівництво, у силу наведених вище положень законодавства та приписів частини другої статті 376 ЦК України не змінює правового режиму такого будівництва як самочинного з метою застосування, зокрема, положень частини четвертої цієї статті (пункти 6.31-6.33 постанови від 07.04.2020 у справі № 916/2791/13; пункти 53-56 постанови від 23.06.2020 у справі № 680/214/16-ц; пункт 46 постанови від 20.07.2022 у справі № 923/196/20) (пункт 109).

Чи є належними способами захисту права власності на земельну ділянку вимоги про припинення права власності на самочинне будівництво, скасування реєстрації цього права чи рішення про таку реєстрацію?

Постанова ВП ВС, 15.11.23, справа №916/1174/22 (№ у ЄДРСР 115377100)

- ... 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 (пункт 112).

Чи є належним способом захисту права власності на земельну ділянку вимога про скасування реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації?

Постанова ВС КЦС, 14.02.24, справа №523/8263/20 (№ у ЄДРСР 118258748)

- ... суди першої й апеляційної інстанцій з огляду на обставини, які вони встановили, помилково задовольнили вимогу міської ради про скасування реєстрації декларації про готовність об'єкта до експлуатації. Така вимога за обставин цієї справи є неналежною та не відновлює право територіальної громади як власника земельної ділянки (пункт 51).

Які вимоги є належними для захисту права власності на земельну ділянку, на якій здійснене (здійснюється) самочинне будівництво?

Постанова ВП ВС, 15.11.23, справа №916/1174/22 (№ у ЄДРСР 115377100)

- ... 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** (пункт 113).

Як формулювати вимогу щодо демонтажу самочинного будівництва?

Постанова ВС КЦС, 14.02.24, справа №523/8263/20 (№ у ЄДРСР 118258748)

- З огляду на те, що рішення суду щодо демонтажу об'єкта нерухомості має бути виконуваним не лише у добровільному порядку, але й у примусовому (без участі відповідачки, але її коштом), враховуючи мету відповідного позову міської ради, формулювання такого рішення у резолютивній частині слід змінити, а саме: **за рахунок відповідачки привести об'єкт за адресою: ..., до попереднього стану шляхом знесення самочинної прибудови до цієї квартири на земельній ділянці, що є власністю територіальної громади ... (пункт 66).**

Як формулювати вимогу щодо демонтажу самочинного будівництва?

Постанова ВС КЦС, 27.11.24, справа №463/5124/21 (№ у ЄДРСР 126182554)

- Оскільки рішення суду щодо демонтажу об'єкта нерухомості має бути виконуваним не лише у добровільному порядку, але й у примусовому (без участі відповідача, але його коштом), враховуючи мету відповідного позову співвласниць спільного майна будинку, формулювання відповідного рішення суду першої інстанції у резолютивній частині слід змінити, а саме: **за рахунок відповідача привести самовільно реконструйовану квартиру ... і гараж, право власності на які було зареєстроване ..., до попереднього стану, тобто до розмірів, зазначених у реєстраційній справі цієї квартири й інвентаризаційної справи на вказаний будинок.** Вказівки у рішенні суду на такі розміри достатньо для того, щоб його примусово виконати, враховуючи відповідну документацію (пункт 47).

2. Емфітевзис

Цивільний кодекс України

Стаття 412. Припинення права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб

- 1. Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб **припиняється у разі:**
 - 1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
 - 2) спливу строку, на який було надано право користування;
 - 3) викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю.
- 2. Право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб може бути припинене за рішенням суду **в інших випадках, встановлених законом.**

Чи можна розірвати договір емфітевзису та скасувати реєстрацію відповідного права через невнесення плати за цим договором?

Постанова ВС ОП КЦС, 20.01.25, справа №390/25/22 (№ у ЄДРСР 124596533)

- Емфітевзис є речовим правом, яке можна припинити лише у випадках, передбачених законом. Встановлення додаткових підстав для припинення емфітевзису договором не допускається. У разі порушення зобов'язань за договором (наприклад, несплати платежів) **належним способом захисту є стягнення боргу в судовому порядку, а не припинення емфітевзису**. Такий захист ґрунтується на п. 5 ч. 2 ст. 16 ЦК України, що передбачає примусове виконання обов'язку в натурі.

Чи можна розірвати договір емфітевзису та скасувати реєстрацію відповідного права через невнесення плати за цим договором?

Постанова ВС ОП КЦС, 20.01.25, справа №390/25/22 (№ у ЄДРСР 124596533)

- ... емфітевзис – це **речове, довгострокове, відчужуване й успадковуване право володіння та користування** чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.
- Емфітевзис є **абсолютним правом**, одним із найбільш міцних після права власності. Це **найбільш повне обмежене речове право** на сільськогосподарські землі, яке «поступається» лише праву власності.
- Емфітевзис як речове право на чуже майно є **відносно самостійним і незалежним від договору, яким воно встановлене**.
- Існування емфітевзису як речового права може бути уражене лише **недійсністю договору**, а розірвання останнього не зумовлює наслідку у вигляді припинення емфітевзису.

3. Земельний сервітут

Яка особливість земельного сервітуту?

Постанова ВС КЦС, 20.06.24, справа №359/4563/21 (№ у ЄДРСР 120065560)

- Залежно від способу визначення суб'єкта сервітуту вони поділяються на **земельні й особисті**.
- Земельний сервітут є правом здійснювати один або декілька певних видів «користування» чужою земельною ділянкою.
- Земельному сервітуту притаманна **властивість слідування**. Вона полягає у тому, що перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не є підставою для припинення сервітуту. Тобто такий сервітут немовби «приєднаний» до земельної ділянки, слідує за нею у разі зміни власника незалежно від волі останнього (див., зокрема, постанову Верховного Суду в складі колегії суддів Другої палати Касаційного цивільного суду від 23 червня 2021 року в справі № 748/582/19).

За яких умов можливе встановлення судом безоплатного земельного сервітуту?

Постанова ВС КЦС, 25.06.25, справа №463/10616/19 (№ у ЄДРСР 128457003)

- Встановлення судом безоплатного земельного сервітуту для проходу, проїзду та прокладання комунікацій через сусідню земельну ділянку допускається за сукупності таких умов:
- доведення **неможливості нормального використання** власної земельної ділянки без встановлення сервітуту;
- **відсутність альтернативних шляхів доступу** до неї;
- вжиття **заходів досудового врегулювання** спору;
- наявність **технічної можливості встановлення** сервітуту;
- **відсутність надмірного обтяження** власника земельної ділянки, щодо якої встановлюється сервітут.

4. Оренда земельної ділянки

Чи є усуненням перешкод у користуванні та розпорядженні земельною ділянкою її повернення після визнання недійсним договору оренди?

Постанова ВП ВС, 28.09.22, справа №483/448/20 (№ у реєстрі 109646083)

- Прокурор мотивував позовні вимоги, зокрема, приписом статті 391 ЦК України, що регламентує підстави для звернення власника з негативним позовом для усунення перешкод у користуванні та розпорядженні його майном. Суд апеляційної інстанції застосував цей припис. **Обов'язок** орендаря **повернути** спірну земельну ділянку **є наслідком визнання недійсним відповідного договору** (пункт 9.59).

Чи є вимога орендодавця про розірвання договору оренди земельної ділянки негаторним позовом?

Постанова ВП ВС, 02.11.22, справа № 922/3166/20 (№ у реєстрі 107510192)

- ... протягом строку дії договору оренди землі орендодавець не може бути обмежений у праві звернутися до суду з позовом, покликаним усунути нецільове використання земельної ділянки, зокрема і шляхом розірвання договору оренди землі. ... (пункт 75).
- ... негаторний позов ... може бути пред'явлений ... , коли власник-позивач та правопорушник-відповідач не перебувають між собою у договірних чи в інших зобов'язальних правовідносинах, або ж такі правовідносини між ними не стосуються вчиненого порушення права власності (пункт 89).

Чи є вимога орендодавця про розірвання договору оренди земельної ділянки негаторним позовом?

Постанова ВП ВС, 02.11.22, справа № 922/3166/20 (№ у реєстрі 107510192)

- ... позов про розірвання договору оренди земельної ділянки належить до зобов'язально-правових способів захисту, оскільки між сторонами існують договірні правовідносини (пункт 93).
- **Nota bene!** Відступ від висновку про те, що позов про розірвання договору оренди землі є негаторним (постанови Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду від 12.06.2019 у справі № 527/600/17 і від 25.03.2020 у справі № 527/605/17).

Чи є вимоги орендодавця про демонтаж самовільно споруджених на земельній ділянці об'єктів і повернення такої ділянки негативними позовами?

Постанова ВП ВС, 02.11.22, справа № 922/3166/20 (№ у реєстрі 107510192)

- Правильним є висновок ... про те, що вимога ... про повернення земельної ділянки ... є похідною від вимоги про розірвання договору оренди. Аналогічно як і вимога про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою територіальної громади шляхом демонтажу споруд торговельного призначення, які розташовані на вказаній земельній ділянці, є похідною від двох перших (пункт 78).
- Вимога про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою шляхом демонтажу споруд торговельного призначення, ... означає приведення орендарем земельної ділянки у стан, придатний для їх подальшого використання за цільовим призначенням (пункт 85).

Дякую за увагу!



- Верховний Суд,
вул. П. Орлика, 8, м. Київ,
- <http://supreme.court.gov.ua>,
- dmytro.hudyma@gmail.com,
- www.facebook.com/dmytro.hudyma