



Верховний
Суд

Актуальні правові висновки Верховного Суду у земельних спорах

Віталій Уркевич
Секретар Великої Палати Верховного Суду
доктор юридичних наук, професор

м. Вінниця
21 березня 2025 року

Розірвання договору внаслідок несплати (недоплати) орендної плати (I)

- Підставою розірвання договору оренди землі згідно з пунктом «д» ч. 1 ст. 141 ЗК є систематична, тобто неодноразова (два та більше випадки) повна несплата орендної плати у строки, визначені договором.
- У разі якщо має місце сплата орендної плати у меншому розмірі, аніж визначено умовами договору оренди землі, тобто коли орендар допустив недоплату орендної плати й таке порушення умов договору є істотним, тоді застосуванню підлягає не спеціальна норма ст. 141 ЗК, а загальне правило ч. 2 ст. 651 ЦК.
- Якщо суд дійде висновку, що орендар істотно порушив умови договору та внаслідок недоплати орендної плати орендодавець значною мірою був позбавлений того, на що розраховував, то договір має бути розірваний на підставі ч. 2 ст. 651 ЦК України.

Розірвання договору внаслідок несплати (недоплати) орендної плати (II)

- У випадку неістотної недоплати орендної плати (чи встановлення неістотності такого порушення судом) ефективним та пропорційним буде такий спосіб захисту, як стягнення заборгованості з орендної плати.
- Погашення орендарем заборгованості з орендної плати не має правового значення для вирішення позовних вимог про розірвання договору оренди як на підставі ч. 2 ст. 651 ЦК (у разі часткової несплати (недоплати) орендної плати та істотності такого порушення), так і на підставі пункту «д» ч. 1 ст. 141 ЗК (у разі систематичної (два та більше випадки) повної несплати орендної плати).

Постанова ВП ВС від 20.11.2024 у справі № 918/391/23

Правові наслідки зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки

- З моменту початку застосування відповідно до пункту 271.2 ст. 271 Податкового кодексу України 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.

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

Дата укладення договору оренди землі

- Слід розмежовувати момент укладення договору оренди землі (це момент досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов та підписання для договорів з 01 січня 2013 року), 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.
- Абзац третій ч. 1 ст. 15 та друге речення ч. 1 ст. 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.
- Сторони договору оренди землі не можуть врегулювати свої відносини у спосіб, який суперечить імперативним нормам Закону України «Про оренду землі», зокрема на власний розсуд встановити інші правила визначення моменту початку перебігу строку дії цього правочину або не зазначати дати його укладення.
- Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації.

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

Державна реєстрація додаткової угоди до договору оренди землі

- 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 підлягав укладенню в письмовій формі з обов'язковим проведенням його державної реєстрації (до 01 січня 2013 року), то й додаткова угода, якою вносяться зміни до істотних умов такого договору, за аналогією закону (статті 18, 20 Закону України «Про оренду землі») теж має бути укладена в письмовій формі й зареєстрована як правочин.
- 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 05.02.2025 у справі № 925/457/23

Спосіб захисту права у разі накладення частини земельної ділянки (I)

- 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.

Спосіб захисту права у разі накладення частини земельної ділянки (II)

- 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 № 446/478/19

Право постійного користування земельними ділянками ФГ (І)

- Земельна ділянка на праві постійного землекористування для ведення фермерського господарства надавалась особі не як громадянину України, а як спеціальному суб'єктові голові створюваного господарства, одержання громадянином державного акта, яким посвідчувалося право на земельну ділянку для ведення фермерського господарства, зобов'язувало таку фізичну особу в подальшому подати необхідні документи до відповідної місцевої ради для державної реєстрації господарства.
- Тобто закон не передбачав права громадянина використовувати земельну ділянку, надану йому в користування для ведення фермерського господарства, без створення такого господарства. Після отримання земельної ділянки фермерське господарство має бути зареєстроване у встановленому законом порядку і з дати реєстрації набуває статусу юридичної особи. З цього часу обов'язки землекористувача здійснює фермерське господарство, а не громадянин, якому надавалася відповідна земельна ділянка для ведення фермерського господарства.
- З моменту державної реєстрації фермерського господарства та набуття ним прав юридичної особи таке господарство на основі норм права набуває як правомочності володіння і користування, так і юридичні обов'язки щодо використання земельної ділянки.

Право постійного користування земельними ділянками ФГ(ІІ)

- Підставою припинення права постійного користування наданою громадянину земельною ділянкою, є припинення діяльності такої юридичної особи як фермерське господарство. У земельному законодавстві така підстава припинення права постійного користування фермерським господарством земельною ділянкою свого засновника як **смерть громадянина–засновника фермерського господарства відсутня.**
- У разі смерті громадянина–засновника фермерського господарства відповідні правомочності та юридичні обов'язки щодо використання земельної ділянки, яка була надана засновнику саме для ведення фермерського господарства, **зберігаються за цією юридичною особою до часу припинення діяльності фермерського господарства у встановленому порядку.**
- Право постійного користування земельною ділянкою саме через перехід його до фермерського господарства не входить до складу спадщини. Спадкувати можна **права померлого засновника (члена) щодо фермерського господарства, а не земельну ділянку, яка перебуває в користуванні такого господарства.**

Постанова ВП ВС від 23.06.2020 у справі № 922/989/18

Право постійного користування земельними ділянками правонаступника державного підприємства

- За своєю правовою природою право постійного землекористування є безстроковим і може бути припинене лише з підстав, передбачених ст. 141 Земельного кодексу України, перелік яких є вичерпним.
- Приписи наведених у підпункті 3 ч. 1 ст. 27 Земельного кодексу України (у редакції станом на 1999 рік) та підпункті «в» ч. 1 ст. 141 Земельного кодексу України підстав слід розуміти таким чином, що припинення права користування земельною ділянкою з підстав припинення установи допускається лише у випадку, коли припинення останньої виключає правонаступництво.
- У разі ж реорганізації особи, зміни її організаційно-правової форми чи назви, підстави для припинення права користування земельною ділянкою не виникають.

Постанова ЗП КГС від 15.11.2021 у справі № 906/620/19



Верховний
Суд

Дякую за увагу!