



Верховний
Суд

Актуальна практика Верховного Суду з питань розгляду земельних спорів в умовах воєнного стану

Олексій Осіян
Суддя КЦС у складі Верховного Суду

м. Дніпро
16 травня 2025 року

ЗУ «Про правовий режим воєнного стану»

ЗУ «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану»

ЗУ від 21.04.2022 № 2217-IX «Про внесення змін до деяких законів України щодо регулювання правового режиму на тимчасово окупованій території України»

Увага: пункти 27 та 28 Перехідних положень Земельного кодексу України, які змінені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» 2247-IX від 12.05.2022 року. Ці норми стосуються регулювання практично всіх видів права користування

Згідно із частиною шостою статті 762 ЦК України наймач звільняється від плати за весь час, протягом якого майно не могло бути використане ним через обставини, за які він не відповідає.

Відсутність у зазначеній нормі вичерпного переліку обставин, які унеможливлюють використання орендарем майна, підстав виникнення таких обставин, засобів їх підтвердження свідчить про те, що підставою для її застосування є встановлення факту неможливості використання орендарем майна з незалежних від нього причин на загальних підставах, визначених процесуальним законодавством.

У разі використання орендованої земельної ділянки у військових цілях, які унеможливляють її використання на даний час у господарських потребах, до таких правовідносин підлягають застосуванню положення частини шостої статті 762 ЦК України, у зв'язку з чим відсутні підстави для висновку про порушення умов договору оренди в частині несвоєчасної сплати орендної плати за користування такою земельною ділянкою.

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

У зв'язку із запровадженням воєнного стану в Україні, Верховною Радою України Законом України від 01.04.2022 № 2181-IX внесено зміни до розділу «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та доповнено пунктом 6-1, яким унормовано, що під час дії воєнного стану Кабінет Міністрів України може встановити інші правила передачі в оренду державного та комунального майна, ніж ті, що передбачені цим Законом.

На виконання вказаних законодавчих приписів Кабінетом Міністрів України прийнято Постанову № 634, яка набрала законної сили 01.06.2022, та передбачає, що для договорів оренди, що укладаються в період воєнного стану, розмір авансового внеску та забезпечувального депозиту обмежений до розміру однієї місячної орендної плати. Якщо в договорі оренди встановлено додаткову умову щодо сплати орендних платежів не менше ніж за шість місяців наперед, а орендар звільнений від сплати орендних платежів на час воєнного стану, то відповідно на цей час його звільнено і від виконання цієї умови договору оренди. Невиконання такої умови договору орендарем не може слугувати підставою для його розірвання.

Постанова КГС ВС від 11.07.2023 у справі № 910/8348/22

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.

Верховний Суд врахував 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, оскільки із 24.02.2022 місто перебуває під постійними ворожими обстрілами.

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

Способи захисту прав

Позовні вимоги про визнання незаконним (недійсним) і скасування рішення органу влади про надання земельної ділянки у власність і про скасування державної реєстрації такого права спрямовані на відновлення власником володіння спірною земельною ділянкою.

Тому не є належними й ефективними способами захисту вимоги визнати незаконним і скасувати наказ ГУ Держгеокадастру та скасувати рішення державного реєстратора.

Вимогу зобов'язати повернути у відання держави в особі ГУ Держгеокадастру земельну ділянку **слід розуміти** як вимогу про витребування цієї ділянки з володіння.

Постанова ВП ВС від 20.06.23року справа №633/408/18

Вимоги позивача спрямовані на усунення перешкод територіальній громаді міста, яка не втратила володіння специфічним об'єктом - земельною ділянкою на території об'єкта природно-заповідного фонду), у користуванні та розпорядженні цією ділянкою шляхом її повернення.

Велика Палата Верховного Суду розглядає вимогу витребувати з чужого незаконного володіння земельну ділянку до земель запасу міської ради як вимогу про повернення цієї земельної ділянки територіальній громаді міста за правилами негаторного позову (пункт 7.48, 7.50).

Ефективним способом судового захисту щодо повернення земельної ділянки природно-заповідного фонду власнику є негаторний, а не віндикаційний позов.

Постанова ВП ВС від 20.06.23 року справа №554/10517/16

Ухвала ВПВС від 19 лютого 2025 року справа № 369/11062/17

Питання ефективного способу захисту права власності на земельні ділянки лісогосподарського призначення Велика Палата Верховного Суду вже вирішувала у постанові від 30 травня 2018 року у справі № 368/1158/16-ц, де зазначила, що суди першої та апеляційної інстанцій, з'ясувавши обставини справи, а також те, що спірна земельна ділянка вибула з володіння власника (держави) поза його волею, дійшли обґрунтованого висновку про наявність правових підстав для витребування зазначеної земельної ділянки від добросовісного набувача в порядку [статті 388 ЦК України](#).

Правові висновки Великої Палати Верховного Суду, викладені у постановах від 28 листопада 2018 року у справі № 504/2864/13-ц, від 12 червня 2019 року у справі № 487/10128/14-ц, від 11 вересня 2019 року у справі № 487/10132/14-ц, від 15 вересня 2020 року у справі № 372/1684/14-ц, щодо захисту права держави на землі водного фонду, за змістом яких як зайняття земельної ділянки водного фонду, так і наявність державної реєстрації права власності на таку ділянку за особою з порушенням [ЗК України](#) та [Водного кодексу України](#) потрібно розглядати як порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади, не пов'язане з позбавленням володіння, а ефективним способом захисту прав власника є негаторний позов.

Захист прав орендаря та орендодавця на орендовану земельну ділянку

У разі укладення договору оренди земельної ділянки у період чинності попереднього такого договору з іншим орендарем новий договір оренди можна визнати недійсним.

Однак позивач заявив вимогу про витребування земельної ділянки, задоволення якої повністю поновлює його права орендаря.

Таку вимогу первісний орендар може заявити лише у тому разі, якщо він зареєстрував своє право оренди (в іншій справі суд скасував наказ Мін'юсту про скасування рішення держреєстратора щодо реєстрації права оренди первісного орендаря).

Витребування земельної ділянки судом не є наслідком визнання недійсним договору оренди, на підставі якого зареєстроване право оренди нового орендаря.

Постанова ВП ВС, 18.04.23, справа №357/8277/19

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.

Постанова ВП ВС, 18.04.23, справа №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 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.

Постанова ВП ВС, 18.04.23, справа №357/8277/19

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 № 161-XIV](#) у редакції [Закону № 340-IX](#) 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 № 161-XIV](#), не змінюють визначеного в [Законі № 161-XIV](#) моменту, з якого розпочинається перебіг строку дії договору оренди землі.

Постанова ВП ВС від 06 березня 2024 року у справі № 902/1207/22

Застосовуючи в контексті спірних правовідносин статті [13](#), [17](#), [15](#) та [19 Закону № 161-XIV](#) у редакції [Закону № 340-IX](#), а також статті [3](#), [6](#), [627](#), [638](#), [640 ЦК України](#) у відповідній редакції, Велика Палата Верховного Суду 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 № 161-XIV](#) у редакції, чинній на час підписання Договору).

Постанова ВП ВС від 06 березня 2024 року у справі № 902/1207/22

Щодо підстав для припинення емфітевзису

Емфітевзис є речовим правом, яке може бути припинене 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 заборгованості в судовому порядку, а не припинення самого права емфітевзису. Такий захист ґрунтується на положеннях пункту 5 частини другої статті 16 ЦК України, що передбачає примусове виконання обов'язку в натурі.

постанова ОП КЦС від 20 січня 2025 року у справі №390/25/22№ 390/25/22

Щодо порядку застосування положень статей 364, 367 ЦК України

Зокрема, необхідно вказати, що поняття «поділ» і «виділ» не є тотожними: у разі поділу майна, яке перебуває у спільній частковій власності, поділяється між усіма співвласниками, і правовідносини спільної часткової власності припиняються взагалі; у разі виділу частки чи припинення права на частку в спільному майні правовідносини спільної часткової власності, як правило, зберігаються, а припиняються лише для співвласника, якому виділяють його частку в натурі (тобто для решти співвласників режим спільної часткової власності зберігається).

Ухвала ВПВС від 09 квітня 2025 року справа № 357/3145/20

Винятком із цього правила є ситуація, коли майно належить на праві спільної часткової власності двом співвласникам, один із яких заявляє про виділ йому його частки. За такої ситуації застосовуються приписи [статті 367 ЦК України](#) про поділ цього майна між двома співвласниками, а не про виділ на підставі [статті 364 ЦК України](#);

За наявності трьох і більше співвласників майна, що перебуває у спільній частковій власності, за бажання виділу частки з боку лише одного співвласника застосовуються приписи [статті 364 ЦК України](#) про виділ частки такого співвласника; внаслідок виділу йому індивідуально визначеного майна право спільної часткової власності припиняється саме для цього співвласника, а інші співвласники мають решту майна на праві спільної часткової власності.

Ухвала ВПВС від 09 квітня 2025 року справа № 357/3145/20

Ухвала ОП КЦС справа № 192/553/21

Верховний Суд вказав на висновок Верховного Суду, викладений у постанові від 16 листопада 2022 року у справі № 192/1876/20 про те, що належним способом захисту переважного права наймача (орендаря) на купівлю орендованого нерухомого майна, який належним чином виконує свої обов'язки відповідно до умов договору та закону, у разі продажу речі, переданої у найм (оренду), є переведення на наймача (орендаря) прав та обов'язків покупця відповідної речі.

Верховний Суд вважав за необхідне передати справу на розгляд ОП КЦС для відступу від висновків щодо застосування частини четвертої [статті 362 ЦК України](#) та частини другої [статті 777 ЦК України](#), викладених у постановах Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду, викладених в постанові від 22 травня 2024 року у справі № 192/1873/20 (провадження № 61-13861св23) та Верховного Суду у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду від 20 березня 2024 року у справі № 192/1877/20 (провадження № 61-5003св22).

Ухвала ОП КЦС справа № 144/1440/22 від 24 02.2025 року

Позивач вказала, що угоди щодо оренди землі вона не укладала, її підпис у додатковій угоді відсутній.

Велика Палата Верховного Суду виснувала, що належним способом захисту прав орендодавця, який вважає, що зареєстроване право оренди відсутнє, є його вимога до особи, за якою зареєстроване право оренди, про визнання відсутнім права оренди (див. постанову ВПВС від 29 листопада 2023 року у справі № 513/879/19)

Колегія суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду вважає за необхідне відступити від висновку, викладеного у постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Третьої судової палати у постанові від 04 грудня 2024 року у справі № 130/8/23 щодо способу захисту прав орендодавця на земельну ділянку, та зробити висновок про те, що: «належним способом захисту прав орендодавця, який вважає, що зареєстроване право оренди відсутнє, є його вимога до особи, за якою зареєстроване право оренди, про визнання відсутнім права оренди».



Верховний
Суд

Дякую за увагу!