

Практика Верховного Суду із земельних спорів

№17, 25 квітня 2024

Ярослав Малік,
адвокат
EQUITY

Головна стаття

Гонорар успіху як форма оплати винагороди адвокату: практика Верховного Суду

Компетентна думка

Порушення вимог щодо реєстраторів розрахункових операцій (РРО). Відповідальність та наслідки

Судовий погляд

Судова практика з виконання судових рішень

Вирішення іпотечних спорів під час дії воєнного стану

Земельні правовідносини в Україні досі залишаються складними. Ця складність виникає через безліч чинників – від недоліків у законодавстві до практичних труднощів під час захисту прав на землю. Судова практика в цій сфері постійно змінюється, реагуючи на нові тенденції, законодавчі зміни і стан суспільства.

У цьому контексті важливо розуміти, які конкретно проблеми й виклики стоять перед судовою системою та як вона реагує на них, особливо через призму актуальних правових позицій Верховного Суду, які ми й розглянемо у цій статті.

1. Щодо способу захисту у спорах про витребування (повернення) земельної ділянки історико-культурного значення (постанова ВП ВС від 12.03.2024 р. у справі № 927/1206/21)

У цій справі прокурор звернувся з позовом в інтересах держави в особі Департаменту культури ОДА до ГУ Держгеокадастру, сільради, ТОВ про визнання незаконним і скасування наказу, скасування рішення про державну реєстрацію та припинення права власності, визнання недійсними договорів оренди землі.

Велика Палата Верховного Суду дійшла висновків, що:

– пам'ятки археології зазвичай знаходяться безпосередньо у глибині земної поверхні, через що нерозривно пов'язані із земельними ділянками, на яких вони розташовані. Правовий режим земельної ділянки, на якій розташована пам'ятка археології, не має відрізнятися від правового режиму самої пам'ятки, яка згідно із [Законом України "Про охорону культурної спадщини"](#) не може перебувати у приватній чи комунальній власності; відновленням становища, яке існувало до порушення, є також визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування;

– на підставі оскаржуваного рішення ради було здійснено державну реєстрацію права власності на спірну земельну ділянку, отже вимоги про визнання оспорюваного рішення недійсним як окремий спосіб захисту поновлення порушених прав можуть бути предметом розгляду в господарських судах;

– наведений висновок є застосовним і до правовідносин, у яких земельну ділянку органи Держгеокадастру протиправно передали з державної власності в комунальну власність територіальної громади, якщо не відбулося її подальшого відчуження;

– Велика Палата Верховного Суду констатувала достатність, належність, правомірність і дієвість (ефективність) у спірних правовідносинах саме такого самостійного способу захисту, як визнання незаконним і скасування рішення вповноваженого органу державної влади (п. 10 ч. 2 ст. 16 ЦК України), оскільки подальшого відчуження спірної земельної ділянки не відбулося.

2. Щодо витребування земельної ділянки у відповідача-орендаря на підставі договору оренди, який позивач вважав неукладеним (постанова КЦС ВС 17.04.2024 р. у справі № 545/843/23)

У березні 2023 р. позивачка звернулася до суду з позовом до приватної агрофірми про усунення перешкод у користуванні належним їй майном через витребування земельної ділянки.

Позивачка посилялася на те, що між нею та приватною агрофірмою було укладено договір оренди земельної ділянки строком на 10 років. Не припиняючи дію попереднього договору, сторони начебто уклали новий договір оренди щодо цієї ж ділянки. Однак позивачка вважала, що сторона відповідача, скориставшись її довірою, надала на підпис низку документів, які вона підписала не усвідомлюючи, що серед них виявився новий договір оренди. Згодом відповідач зареєстрував за собою право користування цією ділянкою.

Позивачка вважала, що оспорюваний договір є неукладеним, виходячи з розбіжностей у редакціях цього договору оренди, які знаходяться в неї та агрофірми, а тому звернулася з позовом, у якому просила усунути перешкоди в користуванні належним їй майном через витребування у відповідача на її користь земельної ділянки.

У цій справі КЦС ВС дійшов висновків, що:

– своє волевиявлення на укладення договору учасник правочину виявляє в момент досягнення згоди з усіх істотних умов, складання та скріплення підписом письмового документа;

– з урахуванням обставин справи колегія суддів Верховного Суду погодилася з висновками попередніх судів про те, що оскільки позивачка передала агрофірмі в оренду належну їй земельну ділянку, а відповідач із 2019 року виплачував їй орендну плату у збільшеному розмірі, то договір сторони виконували, через що немає підстав стверджувати про неукладеність оспорюваного договору оренди землі, а тому позов задоволенню не підлягає.

3. Щодо позовних вимог до міської ради про визнання недійсним рішення про надання дозволу на розроблення технічної документації (постанова КЦС ВС від 11.04.2024 р. у справі № 607/10862/22)

У серпні 2022 р. позивачка звернулася до суду з позовом до Відповідача-1 Тернопільської міської ради, іншого Відповідача-2 про визнання недійсним рішення міської ради про надання дозволу її сусіду – Відповідачу-2 на розроблення проєкту землеустрою щодо відповідної ділянки.

На обґрунтування позову позивачка зазначила, що у 2021 році вона придбала житловий будинок із земельною ділянкою, за тією ж адресою знаходиться город, яким користувалась інша особа, оскільки її батько отримав дозвіл на користування цією ділянкою в міській раді, однак ця земельна ділянка не була приватизованою.

Для приватизації цієї земельної ділянки позивачка отримала згоду від цієї особи на її оформлення, оскільки остання її орендувала, і в жовтні звернулася до міської ради із заявою на отримання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею безоплатно у власність для будівництва й обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, на що отримала дозвіл згідно з рішенням міської ради.

Однак у процесі розроблення проєкту землеустрою було виявлено, що земельній ділянці вже присвоєно кадастровий номер, а рішенням міської ради надано дозвіл сусіду – відповідачу-2 розробляти проєкт землеустрою на цю ж земельну ділянку.

Отже, позивачка вважала це рішення міської ради незаконним, оскільки, на її думку, було порушено вимоги принципу землеустрою щодо максимальної конкретизації земельної ділянки, адже в рішенні було вказано, що надано дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо ділянки без зазначення адреси цієї ділянки, натомість рішення міської ради, яким їй було надано дозвіл на

розроблення проєкту землеустрою, конкретизоване й містить вказівку на адресу земельної ділянки. Унаслідок наведеного вона вважала оскаржуване рішення міської ради незаконним.

У цій справі КЦС ВС дійшов таких висновків:

– перелік підстав для відмови в наданні дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність є вичерпним, водночас відповідний орган у разі ухвалення рішення про відмову в наданні такого дозволу зобов'язаний належно мотивувати причини цієї відмови;

– у дозволі на виготовлення проєкту землеустрою має бути визначено лише приблизну площу земельної ділянки й орієнтовне місцезнаходження (наприклад, земельний масив, у межах якого вона буде знаходитись), конкретизують же земельну ділянку у проєкті землеустрою;

– отже, дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки означає дозвіл власника земельної ділянки виконати певні дії на землі власника. Цей дозвіл наділяє заінтересовану особу повноваженням ідентифікувати на землі власника земельну ділянку, яку ця особа бажає отримати у власність в майбутньому;

– учасники земельних відносин мають рівне право розробити проєкти землеустрою, подальше затвердження яких відбувається з кінцевим визначенням особи, що отримає право власності або користування (оренду) на ділянку, а тому немає підстав зважати на пріоритетність того чи того заявника на стадії надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, що виключає наявність порушеного права позивачки;

– у справі позивачка не довела порушення її прав під час ухвалення міською радою рішення про надання дозволу Відповідачу-2 на розроблення проєкту землеустрою щодо ділянки, оскільки на момент ухвалення оспорюваного рішення спірна земельна ділянка перебувала в комунальній власності, міська рада мала право ухвалити рішення про надання дозволу Відповідачу-2 на розроблення проєкту землеустрою щодо вказаної земельної ділянки, оскільки така була вільною від жодних забудов, а зареєстрованого речового права інших осіб на неї не було.

4. Щодо укладення договору оренди землі та набрання ним чинності, виникнення права оренди, доля майна на орендованій ділянці (постанова ВП ВС від 06.03.2024 р. у справі № 902/1207/22)

Справа за позовом ТОВ до селищної ради про визнання незаконними та скасування рішень, реєстраційних дій, поновлення запису.

Позов мотивовано тим, що сторони у справі уклали договір оренди, за умовами якого селищна рада на рік передала у платне користування товариства земельну ділянку для обслуговування належного йому майнового комплексу, і було зареєстровано право оренди на цю ділянку. Однак згодом до закінчення строку дії договору селищна рада ухвалила рішення, яким припинила дію цього правочину, а надалі вчинила низку рішень та дій, що зумовили поділ земельної ділянки на три окремі ділянки. На думку позивача, такі рішення та дії селищної ради спрямовані на односторонню відмову від виконання умов договору, строк дії якого не закінчився, а також на протиправне заволодіння нерухомим майном, яке входить до складу майнового комплексу, що належить товариству на праві власності.

Велика Палата Верховного Суду дійшла таких висновків:

– істотними умовами договору оренди землі є об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки), дата укладення і строк дії договору оренди, орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу й умов розрахунків, строків, порядку її внесення та перегляду й відповідальності за її несплату (ст. 15 Закону України "Про оренду землі");

– Закон України "Про оренду землі" імперативно встановлює, що дата укладення договору оренди землі є істотною умовою цього правочину й саме із цієї дати починається перебіг строку його дії;

– сторони договору оренди землі не можуть регулювати свої відносини (визначити взаємні права й обов'язки) у спосіб, який суперечить імперативним нормам закону, зокрема на власний розсуд встановлювати інші правила визначення дати початку перебігу строку дії цього правочину або не зазначати дати його укладення; державна реєстрація права власності та інших речових прав

відбувається на підставі укладеного в установленому законом порядку договору, предметом якого є нерухоме майно, речові права на яке підлягають державній реєстрації (постанова від 06.03.2024 р. у справі № 902/1207/22 (провадження № 12-80гс23));

– Велика Палата Верховного Суду вирішила відступити від наведених вище висновків КЦС ВС, викладених у постанові від 16.11.2022 р. у справі № 447/2461/20, оскільки їх зроблено стосовно договору оренди землі, підписаного сторонами 08.07.2020, тобто після набрання чинності змінами до Закону № 161-XIV, унесеними Законом № 340-IX (16.01.2020), і вони суперечать викладеним у цій постанові висновкам із посиланням на інші висновки Великої Палати Верховного Суду, від яких вона не відступала, зокрема про значення державної реєстрації речового права оренди землі, а також про застосування імперативних норм абз. 3 ч. 1 ст. 15 та другого речення ч. 1 ст. 19 Закону № 161-XIV у редакції Закону № 340-IX, які встановлюють для сторін договору оренди землі межі реалізації свободи договору в питаннях визначення на власний розсуд істотних умов і правил обчислення строку дії такого правочину;

– ВП ВС відхилила доводи товариства про порушення його прав тим, що на одній із земельних ділянок, яка утворилась унаслідок поділу основної земельної ділянки, розташоване нерухоме майно товариства, оскільки суди попередніх інстанцій таких обставин не встановили, а в касаційній скарзі немає посилань на недослідження судами доказів, що можуть підтвердити наведені вище доводи, водночас ВП ВС вчергове звернула увагу на важливість принципу *superficies solo cedit* (збудоване на поверхні слідує за нею).

5. Щодо способу захисту прав власника земельної ділянки в разі самочинного будівництва (постанова ВП ВС від 15.11.2023 р. у справі № 916/1174/22)

У цій справі міська рада звернулася з позовом до громадської організації про припинення права власності, посилаючись на те, що внаслідок легалізації самочинного будівництва через безпідставну реєстрацію права власності на об'єкт самочинного будівництва за відповідачем було порушено право власності позивача.

Позивач стверджував, що спірний об'єкт нерухомості є самочинно збудованим, оскільки під його будівництво не було відведено земельної ділянки, дозволу на проведення будівельних робіт не надавали, проєкт не затверджували, а особа, яка здійснила самочинне будівництво нерухомого майна, не набула права власності на нього.

Також він зазначив, що постановою суду в іншій справі скасовано право власності міської ради на спірний об'єкт нерухомості та жодним чином не визнано право власності громадської організації на цей об'єкт, а тому рішення про реєстрацію права власності на спірний об'єкт нерухомості за відповідачем ухвалено без законних підстав.

Велика Палата Верховного Суду дійшла таких висновків:

– права власника земельної ділянки порушуються в результаті факту самочинного будівництва, а не державної реєстрації права власності на самочинно побудоване майно. Державна реєстрація права власності на самочинно побудовану будівлю, споруду лише додає до вже наявних фактичних обмежень (які з'явилися безпосередньо з факту самочинного будівництва) власника земельної ділянки в реалізації свого права власності додаткові юридичні обмеження;

– 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 не вирішить юридичну долю самочинно побудованого майна та не призведе до відновлення стану єдності юридичної долі земельної ділянки й розташованого на ній нерухомого майна;

– належними вимогами, які може заявити особа – власник земельної ділянки, на якій здійснено (відбувається) 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;

– отже, вимога про припинення права власності відповідача не відповідає належному способу захисту, оскільки право власності цього суб'єкта на спірний об'єкт нерухомості не виникло (як і сам спірний об'єкт не виник як об'єкт права власності). Право власності на спірний об'єкт самочинного

будівництва не могло бути зареєстроване за будь-якою особою інакше, ніж у визначеному ст. 376 ЦК України порядку.

6. Щодо строку звернення до суду про визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди землі (постанова ВП ВС від 05.07.2023 р. у справі № 904/8884/21)

У цій справі ТОВ звернулося з позовом до міської ради про визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди землі, посилаючись на наявність підстав для поновлення договору оренди на підставі ч. 6 ст. 33 Закону України "Про оренду землі", оскільки товариство належно виконувало свої зобов'язання за договором, сплачувало орендну плату, а міська рада не надала заперечення щодо поновлення цього договору.

Велика Палата Верховного Суду дійшла таких висновків:

– неукладення додаткової угоди до договору оренди протягом визначеного законодавством строку позбавляє позивача можливості зареєструвати право оренди землі в Державному реєстрі речових прав;

– порушення відповідачем, як орендодавцем, вимог Закону України "Про оренду землі" щодо укладення додаткової угоди про поновлення договору оренди є триваючим правопорушенням та позбавляє позивача як орендаря можливості зареєструвати відповідне речове право;

– протягом строку, на який договір могло бути поновлено, орендар не може бути обмежений у праві звернутися до суду з позовом, покликаним усунути його неможливість зареєструвати право оренди в Державному реєстрі речових прав, зокрема й через визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди. Такий позов може бути подано протягом усього строку дії договору оренди, на який цей договір могло бути поновлено, тому орендар (позивач у справі) має право в будь-який час протягом строку, на який договір могло бути поновлено, з моменту спливу одного місяця після закінчення строку договору оренди, у який орендодавець може надати лист-повідомлення про заперечення в поновленні договору оренди, вимагати укладення з ним додаткової угоди до договору оренди, а позовну давність не пропущено щодо заявленої позивачем вимоги з огляду на триваючий характер правопорушення відповідача.

7. Щодо визначення розміру орендної плати та принципу виправданого втручання в майнове право (постанова ВП ВС від 05.07.2023 р. у справі № 912/2797/21)

У цій справі прокурор звернувся з позовом в інтересах держави до міської ради й ТОВ про визнання недійсним рішення, договору оренди та зобов'язання повернути земельну ділянку.

Прокурор посилався на те, що ухвалене рішення й укладений договір містять ознаки порушення вимог земельного законодавства, оскільки орендну плату за користування земельною ділянкою визначено без проведення її нормативної грошової оцінки, що є порушенням вимог ст. ст. 6, 15 Закону України "Про оренду землі", ст. ст. 13, 18 Закону України "Про оцінку земель" і є засобом ухилення від сплати орендної плати на рівні, передбаченому чинним законодавством.

Також прокурор вважав, що недотримання вимог чинного законодавства під час ухвалення рішення сільською радою про затвердження проєкту землеустрою та надання земельних ділянок в оренду ТОВ, а також укладення договору оренди земельної ділянки призвело до незаконного передання через укладення договору оренди в користування ТОВ земельної ділянки комунальної власності, чим було порушено права міської територіальної громади, яка є правонаступником майна, прав та обов'язків сільської ради і є власником спірної земельної ділянки й уповноважена розпоряджатися нею.

У цій справі Велика Палата Верховного Суду дійшла таких висновків:

– на орендаря не може бути покладено тягар відповідальності за невчинення радами компетентних дій із визначення меж населеного пункту, на території якого розташована земельна ділянка;

– невчинення сільською радою дій щодо затвердження меж населеного пункту не позбавляє її права комунальної власності на земельну ділянку та не заперечує можливості її використання, зокрема передання в користування іншим особам. У такому разі рада може втратити частину потенційного доходу, якщо визначена без нормативної грошової оцінки плата за землю буде нижчою, ніж орендна плата, яку б було визначено із застосуванням такої оцінки;

– зваживши на неможливість розрахунку нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки з вини державних органів, які не визначили межі населеного пункту та нормативну грошову оцінку квадратного метра землі в ньому, сторони цього договору не могли бути позбавлені права на здавання землі в оренду та реалізації права на землекористування, унаслідок чого правомірно визначили в договорі як тимчасову орендну плату відповідно до приписів пп. 288.5.1 ПК України в розмірі 5 % від нормативної грошової оцінки ріллі по області;

– отже, сторони договору, діючи добросовісно, виходили з обставин, через які неможливо було визначити на час укладення договору нормативну грошову оцінку земельної ділянки внаслідок наявної проблеми з визначенням меж села, взяли до уваги ліквідаційну процедуру сільської ради, яка ускладнила її звернення до районної ради про визначення меж села й обставини неможливості визначення у зв'язку із цим нормативної грошової оцінки квадратного метра землі в цьому населеному пункті;

– з огляду на обставини, через які неможливо було визначити на час укладення договору оренди нормативну грошову оцінку спірної земельної ділянки, сторони в пункті договору оренди узгодили спосіб і процедуру виправлення "неналежного урядування" компетентних державних органів шляхом прийняття зобов'язання в місячний строк після затвердження нормативної грошової оцінки населеного пункту села переглянути розмір орендної плати за цим договором і внести до нього відповідні зміни, що не суперечить принципу свободи договору згідно із ч. 1 ст. 6 і ст. 628 ЦК України;

– через неможливість визначити нормативну грошову оцінку спірної земельної ділянки внаслідок того, що компетентні державні органи не визначили межі села на час укладення оспорюваного договору, і врегулювати в договірному порядку процедури усунення таких наслідків Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що прокурор не довів підстав, за яких може бути виправдано втручання в майнове право відповідача на оренду землі, оскільки таке втручання є непропорційним тому заходу, якого вимагає прокурор.

8. Щодо способу захисту в разі звернення з позовом про витребування земельної ділянки природно-заповідного фонду (постанова ВП ВС від 20.06.2023 р. у справі № 554/10517/16-ц)

У цій справі прокурор звернувся з позовом в інтересах держави до виконавчого комітету ради, фізичних осіб про визнання недійсним і 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.

Прокурор посилався на те, що під час досудового розслідування було встановлено факт незаконного погодження протягом 2009 – 2010 років висновків проєктів землеустрою щодо надання у власність 17 земельних ділянок на території заповідного парку – пам'ятки садово-паркового мистецтва місцевого значення "Перемога", унаслідок чого відповідачеві було незаконно безоплатно передано у приватну власність земельну ділянку для будівництва й обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд.

Велика Палата Верховного Суду дійшла таких висновків:

– землі природно-заповідного фонду, що перебувають у комунальній власності, не підлягають приватизації. Такі землі можуть перебувати у приватній власності лише у зв'язку з формуванням на цих земельних ділянках об'єктів природно-заповідного фонду чи зарахуванням земельних ділянок, що належать фізичним або юридичним особам, до земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;

– вилучення (викуп) земель природно-заповідного фонду з комунальної власності, зокрема, для будівництва житла було можливим тільки на підставі постанови Кабінету Міністрів України або за рішенням відповідної місцевої ради, якщо вилучення (викуп) земельної ділянки погодила Верховна Рада України; зайняття земельної ділянки природно-заповідного фонду з порушенням законодавства потрібно розглядати як порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади, що не пов'язане з позбавленням власника володіння відповідною земельною ділянкою, навіть якщо інша особа зареєструвала її право приватної власності на цю ділянку;

– за таких умов ефективним способом судового захисту щодо повернення земельної ділянки природно-заповідного фонду власнику є негаторний, а не віндикаційний позов;

– установивши, що мета позову спрямована на усунення перешкод територіальній громаді міста, яка не втратила володіння земельною ділянкою, у користуванні та розпорядженні останньою через її повернення від відповідача, Велика Палата Верховного Суду розглянула вимогу витребувати із чужого незаконного володіння відповідача земельну ділянку до земель запасу міської ради як вимогу про повернення цієї земельної ділянки територіальній громаді міста Полтави за правилами негаторного позову.

Утім, цікавими є висновки в цій справі, викладені в окремій думці суддів ВП ВС О. М. Ситнік та Ю. Л. Власова, зокрема про те, що:

– матеріали справи не містять доказів звернення прокурора до ГУ Держгеокадастру з відповідним повідомленням про порушення земельного законодавства, натомість саме Держгеокадастр наділений повноваженнями звертатися до суду, якщо це необхідно для здійснення його повноважень із нагляду (контролю) за дотриманням земельного законодавства, використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності;

– прокурор не дотримався вимог [Закону України "Про прокуратуру" від 14.10.2014 р. № 1697-VII](#), тому в цій справі немає підстав для представництва прокурором інтересів держави в суді, що має наслідком залишення позовної заяви без розгляду;

– указавши на те, що з огляду на зовнішні, об'єктивні, очевидні й видимі природні ознаки земельної ділянки, розумну обачність, яку потрібно було виявити, відповідачі могли й повинні були знати про те, що спірна ділянка розташована в міському парку, який десятки років є об'єктом природно-заповідного фонду, ВП ВС не врахувала, що на території поряд збудовано житловий комплекс, що також могло впливати на висновки відповідачів щодо законності підстав набуття ними спірної земельної ділянки, і раніше ВП ВС висувала про неможливість покладення на відповідача додаткового обов'язку, крім відомостей, що містяться в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, перевіряти й аналізувати обставини правомірності попередніх переходів майна, зокрема обставини вибуття майна з володіння позивача.

© ТОВ "ІАЦ "ЛІГА", ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2024

У разі цитування або іншого використання матеріалів, розміщених у цьому продукті ЛІГА:ЗАКОН, посилання на ЛІГА:ЗАКОН обов'язкове. Повне або часткове відтворення чи тиражування будь-яким способом цих матеріалів без письмового дозволу ТОВ "ЛІГА ЗАКОН" заборонено.

© ТОВ "Інформаційно-аналітичний центр "ЛІГА", 2024

© ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2024