



НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ
АДВОКАТІВ УКРАЇНИ

БЮЛЕТЕНЬ

КОМІТЕТУ З АГРАРНОГО ТА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА НААУ

інформаційний дайджест новин у сфері
аграрного та земельного права
за I півріччя 2020 року



Комітет з аграрного та земельного права НААУ
2020

ЗМІСТ

1

НОВИНИ КОМІТЕТУ

- 1.1 Проведені Комітетом та за участі членів Комітету заходи у сфері земельного та аграрного права та короткий огляд їх змісту 4
 - 1.2 Інші заходи та події за участю членів Комітету 8
-

2

НОВЕЛИ (АКТУАЛЬНІ ЗМІНИ) ЗАКОНОДАВСТВА

- 2.1 Закони та інші нормативно-правові акти 10
 - 2.2 Законопроекти 11
 - 2.3 Коментарі комітету. 13
-

3

СУДОВА ПРАКТИКА

- 3.1 Практика Верховного Суду 14
 - 3.1.1 Отримання фізичною особою земельних ділянок для ФГ після створеного ФГ: право користування зазначеними земельними ділянками не могло перейти до раніше створеного ОСОБА_1 фермерського господарства 14
 - 3.1.2 Підсудність: цивільна, адміністративна, господарська 14
 - 3.1.3 Землі водного фонду. Незаконне заволодіння 16
 - 3.1.4 Подвійна реєстрація договорів оренди землі 17
 - 3.1.5 Поновлення договорів оренди землі 17
 - 3.1.6 Виконавець не наділений правом накладення арешту на право оренди земельної ділянки боржника-орендаря 18
 - 3.2 Практика Європейського Суду з прав людини 18
-

4

ПУБЛІКАЦІЇ У СФЕРІ ДІЯЛЬНОСТІ КОМІТЕТУ

- 2.1 Публікації 19
- 2.2 Наукові публікації 19
- 2.3 Дисертації 20

Відповідальний редактор Бюлетеня:

Дмитро Навроцький, *e-mail: navrotsky@sensum-law.com*

Контакти:

Комітет з аграрного та земельного права НААУ

Голова Комітету:

Олександр Поліводський, *e-mail: o.polivodskyi@mail.unba.org.ua*

Заступник Голови Комітету:

Віталій Жадобін, *e-mail: v.zhadobi@mail.unba.org.ua*

1. НОВИНИ КОМІТЕТУ

1.1. ПРОВЕДЕНІ КОМІТЕТОМ ТА ЗА УЧАСТІ ЧЛЕНІВ КОМІТЕТУ ЗАХОДИ У СФЕРІ ЗЕМЕЛЬНОГО ТА АГРАРНОГО ПРАВА ТА КОРОТКИЙ ОГЛЯД ЇХ ЗМІСТУ

Онлайн-вебінар «Практика вирішення судових спорів у сфері земельного права. Дискреційні повноваження. Повноваження органів прокуратури».



Дата: 25 лютого 2020 року о 17:00.

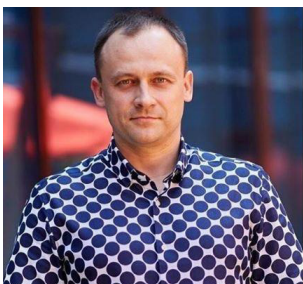
Організатор: Вища школа адвокатури НААУ.

Доповідачі: Бондаренко Оксана.

Під час вебінару розглядали наступні питання:

- Будівництво в охоронній зоні.
- Багаторічні насадження.
- Дискреційні повноваження.
- Повноваження органів прокуратури.
- Належність звернення прокуратури.
- Ризики та помилки, допущені державними органами. Відповідальність.
- Самочинне будівництво та його наслідки. Оскарження. Реєстрація місця проживання у садовому (дачному) будинку.
- Оформлення управлінського рішення суб'єкта владних повноважень. Відмова у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою.
- Отримання інформації про земельні ділянки.
- Перехід права власності на землю при даруванні будівлі.

Онлайн-вебінар «Земельні спори та шляхи їх вирішення. Новели і спірні моменти».



ВЕБІНАР

ЗЕМЕЛЬНІ СПОРИ ТА ШЛЯХИ ЇХ
ВИРІШЕННЯ. НОВЕЛИ І СПІРНІ
МОМЕНТИ

Дата: 26 лютого 2020 року о 17:00.

Організатор: Вища школа адвокатури НААУ.

Доповідачі: Білоголовий Ян.

У межах проведення вебінару говорили про таке:

- Юрисдикція. Визначення існування спору про право.
- Спори з приводу оренди земельної ділянки для ведення фермерського господарства.
- Спори за участю державних органів та органів місцевого самоврядування.
- Спори щодо збитків власникам земельних ділянок.
- Розрахунок розміру шкоди та його оскарження.
- Накладення арешту на ділянки членів фермерського господарства.
- Технічна документація та її оскарження.
- Реальність та успішність заходів забезпечення позову.
- Позовна давність при вибутті земельної ділянки.
- Розірвання договору оренди земельної ділянки. Умови та підстави.
- Міна земельних ділянок.
- Подвійна реєстрація договорів оренди земельних ділянок.

Онлайн-вебінар «Недійсність договорів оренди землі. Теорія та практика»



Дата: 31 березня 2020 року о 17:00.

Організатор: Вища школа адвокатури НААУ.

Спікер: Олександр Поліводський

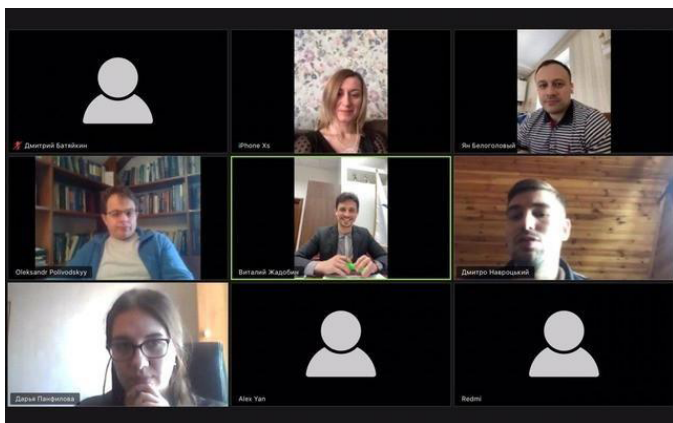
(к.ю.н., Голова Комітету з аграрного та земельного права НААУ).

У межах проведення вебінару говорили про:

- Поняття недійсності;
- Істотні умови договору;
- Недійсність договорів на практиці;
- Оцінка договору оренди землі;
- Правові позиції, які слід відстоювати.

Онлайн-засідання Комітету аграрного та земельного права НААУ

Засідання присвячене темі ухвалення Верховною Радою України закону про обіг землі (проект Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» № 2178-10 від 10.10.2019 року).



Дата: 01 квітня 2020 року.

Модератори: Голова Комітету Олександр Поліводський та член Комітету Ян Білоголовий.

Учасники засідання обговорювали основні вектори, викладені у відповідному законопроекті та визначили теми, які необхідно буде детально проаналізувати після підписання та оприлюднення тексту відповідного нормативного акту, у тому числі нюанси конфіскації земельних ділянок, концентрації земельних масивів у власності юридичних осіб, трансформації права постійного користування у інші речові титули та ін.

Онлайн-вебінар «Договір оренди землі. Проблеми правозастосування та способи їх вирішення».

Дата: 9 квітня 2020 року об 11:00–12:00 на платформі Zoom.

Організатор: PRAVOKATOR правовий клуб Київ за підтримки Правничої Фірми Софія.

Спікер: Олександр Поліводський (к.ю.н., Голова Комітету з аграрного та земельного права НААУ).

Обговорювалися наступні питання:

- основні законодавчі акти про договір оренди землі,
- істотні умови договору,
- система реєстрації прав на землю,
- порядок реєстрації та укладення договору оренди землі,
- момент укладення договору,
- проблеми пов'язані з недійсністю договору,
- рекомендації: як уникнути проблем.

Онлайн-вебінар «Закон про ринок землі: відкриття ринку наближається?»

Дата: 23 квітня 2020 року.

Організатори: Торгово-промислова палата України/Ukrainian CCI, Sofiya Law Firm.

Темами для обговорення були:

- Роль банків на земельному ринку.
- Відчуження переважного права та перспективи його застосування.
- Недійсність угод з землею та ризики для інвесторів та власників.
- Земельні та корпоративні відносини: на що звернути увагу, щоб уникнути ризиків.



Онлайн-засідання Комітету з аграрного та земельного права НААУ

Засідання присвячене окремим організаційним питанням діяльності комітету, а також питанням права постійного користування земельною ділянкою.

Дата: 14 травня 2020 року.

Модератори: Голова Комітету з аграрного та земельного права НААУ Олександр Поліводський.

Усього у засіданні участь приймали близько 7 осіб, у тому числі заступник Голови Комітету, адвокат, Віталій Жадобін, а також члени Комітету, Ян Білоголовий та Дмитро Навроцький, адвокат Євген Кошулько та адвокат Любов Ніколаєва. Учасники засідання обговорювали тези доповіді, підготовленої адвокатом АО «СЕНСУМ» Дмитром Навроцьким. За результатами обговорення учасниками було сформовано спільну позицію щодо окремих питань спадкування права постійного користування земельною ділянкою та правонаступництва відповідного речового титулу.

Онлайн-вебінар «Захист прав на землю Фермерського господарства: аналіз судової практики»



ВЕБІНАР

ЗАХИСТ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ
ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА
АНАЛІЗ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ

Дата: 15 травня 2020 року о 14:00–15:00 в онлайн режимі.

Організатор: Вища школа адвокатури НААУ.

Спікер: керуючий партнер Адвокатського Об'єднання Sensum, член Комітету з аграрного та земельного права НААУ Дмитро Навроцький.

Темами для обговорення:

- Основні засади діяльності ФГ.
- Проблеми у роботі ФГ.
- Способи захисту прав на землю ФГ.
- Вирішення земельних спорів ФГ.

Онлайн-дискусія «Підсудність земельних спорів. Проблеми та шляхи вирішення».



Дата: 22 травня 2020 року, онлайн-платформа Zoom.

Організатор: Вища школа адвокатури НААУ.

Доповідачами виступили народні депутати: Р.В. Бабій, О.А. Макаров, М.Т. Сольський, суддя Верховного Суду Ю.Я. Чумак, суддя Господарського суду міста Києва Т.В. Васильченко, а також науковці О.А. Беянович та А.О. Монаєнко.

Модератор: Голова Комітету з аграрного та земельного права НААУ, адвокат, партнер Правничої Фірми «Софія» Олександр Поліводський.

З-поміж іншого, учасники обговорили проект Закону України № 3296 від 31.03.2020 року «Про внесення змін до Господарського процесуального кодексу України щодо підвідомчості спорів, що виникають у сфері земельних відносин та спорів щодо нерухомого майна».

Також правники дискутували на теми:

- Як вирішити проблеми підсудності земельних спорів?
- Яка мета й очікувані наслідки проекту?
- Як досягти правової визначеності?
- Чи сприятиме проект доступу до правосуддя?
- Який вплив проекту на систему судустрою?

Онлайн-вебінар «Виділення, відведення земельних ділянок, встановлення меж земельної ділянки (аналіз проблем, які при цьому виникають та шляхи їх вирішення)».



ВИДІЛЕННЯ, ВІДВЕДЕННЯ
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК
ВСТАНОВЛЕННЯ МЕЖ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Дата: 29 травня 2020 року о 17:00 в онлайн режимі.

Організатор: Вища школа адвокатури НААУ.

Спікер: керуючий партнер Адвокатського Об'єднання Sensum, член Комітету з аграрного та земельного права НААУ Дмитро Навроцький.

Теми для обговорення:

- Правові аспекти безоплатної приватизації земельних ділянок;
- Проблеми, що виникають під час виділення земельних ділянок та шляхи їх вирішення;
- Особливості розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- Проблеми, що виникають під час розробки проекту землеустрою та шляхи їх вирішення;
- Особливості погодження меж земельної ділянки під час розробки проекту землеустрою;
- Встановлення (відновлення) меж земельної ділянки.

Онлайн-вебінар «Захист прав на землю у спорах з прокуратурою: аналіз судової практики та практика ЄСПЛ»



ЗАХИСТ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ У
СПОРАХ З ПРОКУРАТУРОЮ

АНАЛІЗ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ ТА ПРАКТИКИ ЄСПЛ

Дата: 1 червня 2020 року о 15:00–16:00 в онлайн режимі.

Організатор: Вища школа адвокатури НААУ.

Спікер: керуючий партнер Адвокатського Об'єднання Sensum, член Комітету з аграрного та земельного права НААУ Дмитро Навроцький.

Питаннями для обговорення були:

- Підстави представництва (захисту) інтересів держави прокурором згідно процесуального законодавства України.
- Підстави представництва (захисту) інтересів держави прокурором згідно Закону України «Про Прокуратуру» (стаття 23).
- Підстави представництва (захисту) інтересів держави прокурором згідно аналізу судової практики.

Онлайн-дискусія «Підсудність земельних спорів та шляхи їх вирішення».



Дата: 2 червня 2020 року.

Місце: в онлайн-режимі у студії Agro FM Skype -зв'язком.

Модератор: Ольга Ксьонз.

Спікер: керуючий партнер Адвокатського Об'єднання Sensum, член Комітету з аграрного та земельного права НААУ Дмитро Навроцький.

Під час онлайн-дискусії обговорювали судову практику щодо підсудності земельних спорів, а також питання щодо того, як правильно визначити підсудність, коли спір вважається приватно-правовим і коли він має публічно-правовий характер та питання, пов'язані з правом постійного користування.

Онлайн-конференція: Аграрне Рейдерство: Борітеся – (не) Поборете?



Дата: 16 червня 2020 року об 11.00–13.00 год.

Місце: ТПП України (м. Київ, вул. Велика Житомирська, 33) в онлайн режимі на платформі Zoom.

Спікерами були: голова комітету підприємців агропромислового комплексу ТПП України Олег Юхновський, координатор земельної компоненти АПД, представник ТОВ BVVG (Федерального товариства з управління та реалізації земель) Кристоф Гільген, Голова Комітету з аграрного та земельного права НААУ, адвокат, правнича фірма «Софія» Олександр Поліводський, адвокат, компанія «ОупенНолідж» Віктор Кобилянський, радник Міністра внутрішніх справ України Михайло Апостол, перший віце-президент Асоціації фермерів та приватних землевласників України (АФЗУ) Віктор Шеремета.

Організатори: комітет підприємців АПК при ТПП України спільно з Комітетом земельного та аграрного права НААУ за підтримки земельної компоненти проекту «Німецько-український аграрно політичний діалог» (АПД).

Темами для обговорення були:

- Презентація брошури «Юридична безпека у земельних відносинах» розробленої за сприяння земельної компоненти проекту «Німецько-українського аграрнополітичний діалог» (АПД).
- Сучасний стан рейдерства в агробізнесі та способи захисту від нього. Проведені та очікувані зміни в законодавстві. Загроза сплеску рейдерства внаслідок скасування мораторію. Підготовка до ринку земель сільськогосподарського призначення в контексті захисту агробізнесу.

Онлайн-Вебінар «Юрисдикційні спори в правозастосовчій практиці».

Дата: 22 червня 2020 року об 11:00 в онлайн режимі на платформі Zoom.

Організатори: Комітет з аграрного та земельного права НААУ у співпраці з Центром дослідження проблем адміністративної юстиції КРЦ НАПрН України за підтримки Правничої Фірми «Софія».

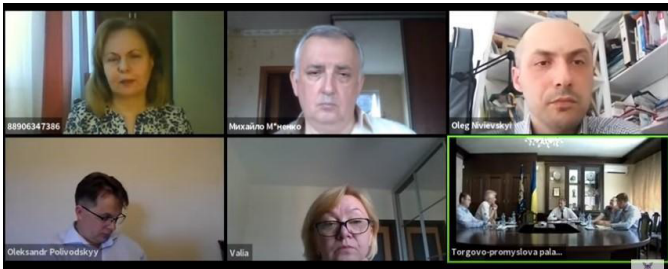
Модератор: Поліводський Олександр – Голова Комітету з аграрного та земельного права НААУ, адвокат, Правнича Фірма «Софія».

Питання для обговорення:

- Критерії розмежування юрисдикції. Практика ВП ВС;
- Особливості визначення підсудності щодо прав на нерухоме майно;
- Земельні спори з органами місцевого самоврядування: суб'єкт владних повноважень чи Господарюючий суб'єкт?
- Спори за участі ФГВФО;
- Спори у сфері інтелектуальної власності – чи існує правова визначеність? Які перспективи?
- Спори щодо організації та проведення публічних закупівель.
- До участі запрошуються адвокати, юристи, представники громадськості та будь-хто, кого цікавлять проблеми земельного права та судоустрою.

Запрошені доповідачі: Бауман Юрій – адвокат, Голова Комітету з адміністративного права та процесу НААУ; Білоголовий Ян – адвокат, член Комітету з аграрного та земельного права НААУ; Монаєнко Антон – керівник Центру дослідження проблем адміністративної юстиції Київського регіонального центру НАПрН України, д.ю.н., проф.; Мостепанюк Вадим – начальник відділу представництва в судах та виконавчих провадженнях ФГВФО; Потоцький Микола – Директор з питань права та адміністрування державних реєстрів Укрпатенту, д.ю.н., адвокат, Голова Комітету з інтелектуальної власності, що діє в складі НААУ;

Відеоконференція «Законопроект 3131: детінізація чи неоколективізація?»



Дата: 23 червня 2020 року о 11:00–13:00 на платформі Zoom.
Організатор: Торгово-промислова палата України/Ukrainian CCI.

У Торгово-промисловій палаті України відбулося засідання Комітету підприємців АПК при ТПП України. На засіданні розглядався проект Закону України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законів України щодо детінізації виробництва сільськогосподарської продукції» (№3131 від 27.02.2020р.).

1.2. ІНШІ ЗАХОДИ ТА ПОДІЇ ЗА УЧАСТЮ ЧЛЕНІВ КОМІТЕТУ.

Семінар із підвищення кваліфікації адвокатів за темою: «Земельні спори».

Дата: 25 січня 2020 року о 10:00.
Організатор: Рада адвокатів Чернігівської області.
Лектори: Білоголовий Ян Олегович, Бондаренко Оксана Юріївна.
Програма: Білоголовий Ян Олегович, Земельні спори та шляхи їх вирішення. Новели і спірні моменти. Бондаренко Оксана Юріївна, Практика вирішення судових спорів у сфері земельного права. Дискреційні повноваження. Повноваження органів прокуратури.

Майстер-клас «Новели земельного законодавства: що маємо та чого чекати?»

Дата: 6 лютого 2020 року о 16:00–18:00.
Організатор: PRAVOKATOR правовий клуб Київ.
Спікери: Олександр Поліводський, к.ю.н., Голова Комітету з аграрного та земельного права НААУ, Анна Федун, к.ю.н., адвокат.
Темами для обговорення були:

- Судова практика при розгляді земельних спорів. Останні тенденції та актуальні питання.
- Новели законодавства у регулюванні земельних відносин: що маємо та чого чекати?

Курс «Практика вирішення судових спорів у сфері земельного права. Новели та спірні моменти».

Дата: 7 березня 2020 року о 10:00.
Місце: м. Київ, вул. Борисоглібська, 3, 6-й поверх.
Організатор: Вища школа адвокатури НААУ.
Доповідачі: Білоголовий Ян, Бондаренко Оксана.
Питання, які обговорювалися:

- Повноваження органів прокуратури.
- Належність звернення прокуратури.
- Ризики та помилки, допущені державними органами. Відповідальність.
- Самочинне будівництво та його наслідки. Оскарження.
- Реєстрація місця проживання у садовому (дачному) будинку.
- Оформлення управлінського рішення суб'єкта владних повноважень.
- Відмова у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою.
- Будівництво в охоронній зоні.
- Багаторічні насадження.
- Дискреційні повноваження.
- Отримання інформації про земельні ділянки.
- Перехід права власності на землю при даруванні будівлі.

7 квітня 2020 року на сайті НААУ було опубліковано експертну думку Комітету з аграрного та земельного права НААУ щодо основних положень Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» № 2178–10.

Позиція Комітету підготовлена адвокатами, членами комітету: Оксаною Бондаренко, Яном Білоголовим, Дмитром Навроцьким, Дар'єю Панфіловою.

Проаналізувавши ухвалений 31 березня 2020 року Верховною Радою України Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» № 2178–10, Комітет з аграрного та земельного права НААУ дійшов спільної думки, що це позитивний чинник на шляху впровадження дієвої земельної реформи на теренах нашої держави.

В експертній думці члени Комітету дають відповіді на такі питання:

- що дозволено продавати;
- кому дозволено купувати земельні ділянки та граничні розміри придбання;
- умови набуття права власності на землі с/г призначення банками;
- умови та ціна продажу земельних ділянок;
- що під заборону за будь-яких умов;
- щодо переважного права на придбання;
- переваги та недоліки Закону.

Однак, повноцінному запуску ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні має передувати ґрунтовна організаційна й законодавча робота, зокрема, щодо розроблення порядку продажу земельних ділянок та проведення перевірки покупців під час укладання угод. Крім того, особлива увага має бути приділена ефективним засобам та механізмам встановлення реальних кінцевих бенефіціарних власників (контролерів), яка на сьогодні є майже неможливою.

Подальше вдосконалення правового регулювання у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення потребує, поза всіляким сумнівом, консолідованих дій законодавців, представників доктрини, практиків та суспільства. У свою чергу, члени Комітету у подальшому братимуть участь у вдосконаленні правового регулювання та єдності правозастосування у зазначеній сфері шляхом надання пропозицій та рекомендацій, направлених на найбільш дієве забезпечення впровадження правових норм у сфері обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні.

Із повною думкою Комітету можна ознайомитися за [посиланням](#).

Серія бесід із представниками малого медового бізнесу України: «МЕДОВИЙ МАРАФОН 2020: ДОДАНА ВАРТІСТЬ У МЕДОВОМУ БІЗНЕСІ ТА КРИЗА ЯК ЧАС МОЖЛИВОСТЕЙ».

Дата: 13 травня 2020 11:00 – 28 травня 2020 12:30

Загалом було проведено 6 ефірів.

У спеціальному ефірі «Погляд юриста на вирішення проблематики потрав бджіл» **до спікерів долучився голова Комітету з аграрного та земельного права НААУ** Олександр Поліводський.

Обмін досвідом, поради та відповіді на актуальні питання:

- Бджільництво, як бізнес. Це можливо?
- Які виклики стоять перед сімейними медовими компаніями в 2020 році?
- Що робить малий бізнес для того, щоб гідно пережити кризу та вийти з неї ще сильнішим?
- Як зберегти додану вартість у період падіння купівельної спроможності населення?

Захід із підвищення кваліфікації «Окремі аспекти діяльності фермерських господарств: податки, праця, захист активів».

Дата: 9 червня 2020 року о 12:00–16:00 год.

Спікери:

- Дмитро Навроцький, член Комітету з аграрного та земельного права НААУ, член Комітету з трудового права НААУ;
- Поліщук Вікторія, Голова Комітету з трудового права НААУ, член Комітету з питань медіації, що діє в складі;
- Яків Воронін, Голова Комітету з питань митного та податкового права НААУ.

Організатор: Вища школа адвокатури НААУ.

Обговорювалися наступні питання:

- Хто є платниками земельного податку?
- Як правильно індексувати нормативну грошову оцінку та отримати додаткову фінансову вигоду?
- Порядок застосування нормативної грошової оцінки.
- Хто звільняється від сплати земельного податку в 2020.
- Захист прав на землю Фермерського господарства. Аналіз судової практики.
- Основні засади діяльності ФГ.
- Проблеми у роботі ФГ.
- Способи захисту прав на землю ФГ.
- Вирішення земельних спорів ФГ.
- Правові аспекти найманої праці в земельному праві.
- Організаційні форми функціонування сільськогосподарського ринку. Сезонна та тимчасова праця.
- Фермерське господарство: працевлаштування, безпечні умови праці, особливості розірвання трудових договорів. Особисте селянське господарство.
- Колективне сільськогосподарське підприємство.
- Сільськогосподарська кооперація та правові аспекти найманої праці.
- Судова практика щодо найманої праці.

9 червня 2020 року на сайті НААУ було опубліковано експертну думку Комітету з аграрного та земельного права НААУ щодо спадкування права постійного користування земельною ділянкою, наданою його засновнику для ведення фермерського господарства.

У статті проаналізовано різні аспекти права постійного користування на землю, правового статусу майна селянського/фермерського господарства та особливості створення селянського/фермерського господарства. Також було розглянуто питання, чи може переходити до спадкоємців право постійного користування на земельну ділянку в разі смерті особи (засновника (члена) господарства), якій земельна ділянка була надана на праві постійного користування для ведення селянського/фермерського господарства.

Експертну думку підготували члени Комітету: адвокати Дмитро Навроцький, Ян Білоголовий та інші члени Комітету.

Із повною думкою Комітету можна ознайомитися за [посиланням](#).

2. НОВЕЛИ (АКТУАЛЬНІ ЗМІНИ) ЗАКОНОДАВСТВА

2.1. ЗАКони ТА ІНШІ НОРМАТИВНО-ПРАВОВІ АКТИ.

1 січня 2020 року набув чинності Закон України від 29 жовтня 2019 року №232-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо інженерно-технічного облаштування та утримання державного кордону».

Закон визначає розміри земельних ділянок, які надаються органам Державної прикордонної служби України для будівництва та утримання інженерно-технічних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій та інших об'єктів прикордонної інфраструктури, завширшки 30–50 метрів уздовж усієї лінії державного кордону із суміжними державами, насамперед із Російською Федерацією. До цього жодним нормативно-правовим актом не було це визначено.

Також суттєвим є звільнення органів прикордонного відомства від відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.

Відповідні зміни внесено до Земельного кодексу, Водного кодексу, Закону України «Про державний кордон України».

З повним текстом закону можна ознайомитися за [посиланням](#).

31 січня 2020 року набула чинності постанова Кабінету Міністрів України від 22 травня 2019 р. № 565 «Про затвердження Порядку надання сімейним фермерським господарствам додаткової фінансової підтримки через механізм доплати на користь застрахованих осіб — членів/голови сімейного фермерського господарства єдиного внеску на загальнообов'язкове державне соціальне страхування».

З повним текстом постанови можна ознайомитися за [посиланням](#).

16 січня 2020 року набув чинності Закон України від 5 грудня 2019 року №340-ІХ «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», крім підпункту 2, абзаців першого–третього підпункту 3, підпункту 4 пункту 1, пунктів 2 та 3, підпунктів 2, 7–9 пункту 8, абзацу другого підпункту 8 пункту 10, абзаців першого – третього підпункту 5, підпункту 6, абзаців восьмого та дев'ятого підпункту 13, підпункту 21 пункту 11, абзаців першого–третього підпункту 1, абзаців першого–третього підпункту 2, підпункту 4 пункту 12, пункту 13 розділу I цього Закону, які набирають чинності через шість місяців з дня опублікування цього Закону (відповідно до пункту 1 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону). Закон опубліковано 15 січня 2020 року.

крім підпункту 2, абзаців першого–третього підпункту 3, підпункту 4 пункту 1, пунктів 2 та 3, підпунктів 2, 7–9 пункту 8, абзацу другого підпункту 8 пункту 10, абзаців першого – третього підпункту 5, підпункту 6, абзаців восьмого та дев'ятого підпункту 13, підпункту 21 пункту 11, абзаців першого–третього підпункту 1, абзаців першого–третього підпункту 2, підпункту 4 пункту 12, пункту 13 розділу I цього Закону, які набирають чинності через шість місяців з дня опублікування цього Закону (відповідно до пункту 1 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону). Закон опубліковано 15 січня 2020 року.

Законом внесено зміни до низки законодавчих актів, які унеможливають:

- ▶ неправомірне заволодіння землями, у тому числі шляхом подвійної реєстрації договорів оренди земельних ділянок, які використовуються сільськогосподарськими підприємствами;
- ▶ захоплення майна сільськогосподарських підприємств (будівель і споруд, сільськогосподарської техніки, урожаю, інших матеріальних активів);
- ▶ зупинення діяльності сільськогосподарських підприємств внаслідок необґрунтованого накладення арешту на майно та активи підприємств, силової протидії їх виробничій діяльності, поглинання підприємств шляхом протиправного привласнення корпоративних прав (часток).

З повним текстом закону можна ознайомитися за [посиланням](#).

6 березня 2020 року набрала чинності постанова Кабінету Міністрів України від 3 березня 2020 р. № 169 «Про затвердження Порядку використання коштів, передбачених у державному бюджеті для проведення інвентаризації земель та оновлення картографічної основи Державного земельного кадастру».

Цим документом затверджено оновлений Порядок використання коштів, передбачених у державному бюджеті для проведення інвентаризації земель та оновлення картографічної основи Державного земельного кадастру.

З повним текстом постанови можна ознайомитися за [посиланням](#).

6 березня 2020 року набрала чинності постанова Кабінету Міністрів України від 26 лютого 2020 р. № 189 «Про внесення зміни до Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Цим документом до Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень було внесено зміни.

З повним текстом постанови можна ознайомитися за [посиланням](#).

31 березня 2020 року Верховна Рада України проголосувала за Закон України №2178–10 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», який з 1 липня 2021 року має відкрити ринок землі в Україні.

Його основні положення – обмеження площ придбання землі в одні руки, заборона на продаж землі іноземцям, пріоритетне право придбання для фізичних осіб, які є громадянами України перед юридичними особами. Пропонуємо основні положення закону, який відмінив мораторій на продаж землі сільськогосподарського призначення.

Громадяни України зможуть купувати землю сільськогосподарського призначення з 1 липня 2021 року. З 2024 року набувати право власності зможуть юридичні особи, засновниками або кінцевими бенефіціарами яких є українці. Покупці землі не можуть мати бізнес, зареєстрований за кордоном або у офшорних компаніях.

Закон визначає граничні межі концентрації землі в одних руках для фізичних та юридичних осіб. Відповідно, для фізичних осіб, які зможуть купувати землю у перший рік після відміни мораторії граничні межі концентрації складають 100 га, для юридичних осіб на другому етапі, з 2024 року – граничні межі концентрації складають 10 тис га.

З повним текстом закону можна ознайомитися [за посиланням](#).

1 травня 2020 року набула чинності Постанова Кабінету Міністрів України від 3 березня 2020 р. № 208 «Про внесення змін до постанови Кабінету Міністрів України від 31 серпня 2016 р. № 580».

Постанова передбачає погодження усіх видів документації із землеустрою територіальними органами Держгеокадастру за принципом екстериторіальності. Завдяки цьому буде знижено прояви корупційних ризиків та забезпечено прозорість дій під час погодження такої документації.

Суть реформи полягає в тому, що на відміну від погодження за місцем розташування земельної ділянки, принцип екстериторіальності за визначенням дозволяє дотримуватися об'єктивності та неупередженості під час розгляду документації, вчасності її опрацювання, усунення контактів між розробниками та експертами.

З повним текстом постанови можна ознайомитися [за посиланням](#).

2.2. ЗАКОНОПРОЕКТИ.

31 березня 2020 року у Верховній Раді зареєстровано Проект Закону про внесення змін до Господарського процесуального кодексу України щодо підвідомчості спорів, що виникають у сфері земельних відносин та спорів щодо нерухомого майна №3296, яким пропонується внесення змін до ГПК України щодо передачі земельних спорів до підсудності господарських судів.

3 пояснювальні записки:

Мета законопроекту.

Метою і завданням законопроекту є вирішення правової проблеми, яка полягає у неоднозначному розмежуванні підсудності земельних спорів та спорів щодо нерухомого та рухомого майна, забезпечення принципу правової певності щодо підвідомчості земельних спорів та сталості земельних правовідносин, які є необхідними під час становлення в Україні ринку землі.

Крім того, прийняття законопроекту сприятиме вирівнюванню навантаження між судами різних юрисдикцій та зменшенню навантаження на адміністративні суди та суди загальної юрисдикції, що також прискорить розгляд спорів, в тому числі тих, що виникають у сфері земельних відносин, та забезпечуватиме право особи на судовий захист свого порушеного права у розумні строки.

Загальна характеристика та основні положення законопроекту.

Проектом вносяться зміни до Господарського процесуального кодексу України.

Законопроектом пропонується віднести до господарської юрисдикції справи у спорах щодо права власності чи іншого речового права на нерухоме майно (в тому числі землю), реєстрації або обліку прав на майно, яке (права на яке) є предметом спору, визнання недійсними актів, що порушують такі права, крім:

- спорів щодо нерухомого майна житлового фонду, стороною яких є фізична особа, яка не є підприємцем;
- спорів, щодо нерухомого майна, які виникли з сімейних та спадкових правовідносин;
- спорів щодо вилучення майна для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

А також справи у спорах, що виникають у сфері земельних відносин (в тому числі спорів щодо набуття прав на земельну ділянку), крім:

- спорів щодо земельних ділянок для ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів, стороною яких є фізична особа, яка не є підприємцем;
- спорів щодо земельних ділянок, які виникли з сімейних та спадкових правовідносин;
- спорів щодо вилучення земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

Так само внесення запропонованих змін узгоджується із положеннями Цивільного процесуального кодексу, відповідно до частини 1 статті 19 якого суди розглядають у порядку цивільного судочинства справи, що виникають з цивільних, земельних, трудових, сімейних, житлових та інших правовідносин, крім справ, розгляд яких здійснюється в порядку іншого судочинства.

Ознайомитися із законопроектом можна [за посиланням](#).

22 травня 2020 року у Верховній Раді зареєстровано Проект Закону про внесення змін до розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо заборони відчуження земель сільськогосподарського призначення №3442-1, яким пропонується внесення змін до ГПК України щодо передачі земельних спорів до підсудності господарських судів.

З пояснювальної записки:

Цілі і завдання прийняття акта.

Ціллю проекту закону є запровадження вільного обігу земель сільськогосподарського призначення лише за результатами проведення Всеукраїнського референдуму з цього питання.

Загальна характеристика і основні положення проекту акта. Альтернативним проектом пропонується встановити, щодо проведення та встановлення результатів Всеукраїнського референдуму стосовно купівлі-продажу земель сільськогосподарського призначення не допускається:

- внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств;
- купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, земель, що перейшли до комунальної власності відповідно до пункту 21 цього розділу або передані до комунальної власності відповідно до статті 141 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб та викупу відповідно до пункту 61 цього розділу;
- купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну (міни) відповідно до частини другої статті 371 цього Кодексу земельної ділянки на іншу земельну ділянку з однаковою нормативною грошовою оцінкою або різниця між нормативними грошовими оцінками, яких становить не більше 10 відсотків та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб, а також крім зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок з метою їх надання інвесторам – учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами.

Ознайомитися із законопроектом можна [за посиланням](#).

27 травня 2020 року у Верховній Раді зареєстровано Проект Закону про внесення змін до деяких законів України щодо запровадження окремих видів державної підтримки сільськогосподарських товаровиробників №3547, яким пропонується запровадження державної підтримки агровиробників у різних напрямках.

З пояснювальної записки:

Цілі і завдання прийняття акту.

Проект Закону України про внесення змін до деяких законів України щодо запровадження окремих видів державної підтримки сільськогосподарських товаровиробників підготовлено з метою підвищення рівня продовольчої безпеки України.

Зокрема, пропонується запровадити механізми державної фінансової підтримки малих сільськогосподарських товаровиробників, а також фінансової підтримки виробництва продукції рослинництва на зрошуваних землях.

Практична реалізація законодавчої ініціативи дозволить підвищити загальний рівень використання можливостей агоресурсного потенціалу України, стимулюватиме стабільний розвиток малих сільськогосподарських товаровиробників.

Загальна характеристика та основні положення законопроекту.

Проект Закону України про внесення змін до деяких законів України щодо запровадження окремих видів державної підтримки сільськогосподарських товаровиробників передбачає внесення змін і доповнень до двох законодавчих актів.

Ознайомитися із законопроектом можна [за посиланням](#).

2.3. КОМЕНТАРІ КОМІТЕТУ.

Експертна думка Комітету з аграрного та земельного права НААУ щодо спадкування права постійного користування земельною ділянкою, наданою його засновнику для ведення фермерського господарства підготовлена адвокатами Дмитром Навроцьким та Яном Білоголовим та іншими членами комітету.

У вказаній експертній думці членами комітету проаналізовано сформовану судову практику, яка не є однозначною у цьому питанні та потребує уніфікації шляхом визначення єдиних підходів до вирішення вказаної категорії справ. При цьому, автори наголошують, що фермерське господарство є особливою формою ведення підприємницької діяльності, яка передбачає обов'язкове отримання земельної ділянки у власність чи користування. Іншого порядку створення такого господарства, у тому числі без земельної ділянки, законодавством передбачено не було. При цьому фермерське (селянське (фермерське)) господарство може використовувати земельну ділянку на підставі закону з дозволу особи, якій надано право постійного користування, з метою ведення фермерського господарства, а такий дозвіл не обов'язково повинен оформлюватися письмово, як окремий документ (договір).

Із моменту створення фермерського господарства останнє набувало право використовувати вказану земельну ділянку без необхідності вчинення додаткових дій чи видання юридичних документів засновником (членом) господарства, а також було власником урожаю, вирощеного на такій земельній ділянці, несло юридичну відповідальність за її нецільове використання.

Автори цієї думки запропонували з метою забезпечення єдиних підходів у формуванні практики Верховного Суду при вирішенні вказаної категорії спорів, виходити з наступних положень:

- Право постійного користування земельною ділянкою в разі смерті засновника фермерського господарства, якому така земельна ділянка була надана для ведення фермерського господарства, підлягає спадкуванню;
- Право постійного користування земельною ділянкою в разі смерті засновника фермерського господарства, якому така земельна ділянка була надана для ведення фермерського господарства, за відсутності спадкоємців не припиняється, якщо фермерське господарство не ліквідується у зв'язку зі смертю засновника або з інших причин;
- Право постійного користування на земельну ділянку в разі смерті засновника фермерського господарства, якому така земельна ділянка була передана для ведення фермерського господарства, припиняється за відсутності спадкоємців та ліквідації фермерського господарства;

- Якщо протягом законодавчо встановленого терміну на створення фермерського господарства, останнє не було утворено, право постійного користування на земельну ділянку, отримане фізичною особою, не припиняється та підлягає спадкуванню.

Більш детально із Експертною думкою можна ознайомитися за [посиланням](#).

3. СУДОВА ПРАКТИКА

3.1. ПРАКТИКА ВЕРХОВНОГО СУДУ.

Розділ 3.1.1. Отримання фізичною особою земельних ділянок для ФГ після створеного ФГ: право користування зазначеними земельними ділянками не могло перейти до раніше створеного ОСОБА_1 фермерського господарства.

Постанова Верховного Суду від 12.05.20 у справі №357/1180/17 (провадження № 14-55цс20)

У даній справі Верховний Суд дійшов висновку, що оскільки ОСОБА_1 оспорювані земельні ділянки отримав із земель сільськогосподарського призначення державної власності в оренду для створення фермерського господарства, то за встановлених обставин справи право користування зазначеними земельними ділянками не могло перейти до раніше створеного ОСОБА_1 фермерського господарства. Відтак ФГ «Ямбуренко» не могло набути прав користування та володіння спірними земельними ділянками від ОСОБА_1 як члена та керівника цього фермерського господарства.

У лютому 2017 року Приватне сільськогосподарське підприємство «Агрофірма «Світанок» (далі - ПСП «Агрофірма «Світанок») звернулося до суду із вказаним позовом у якому просило суд визнати недійсними договори оренди земельних ділянок від 01 квітня 2015 року, укладені між Головним управлінням Держземагентства у Київській області (далі - ГУ Держземагентства) та ОСОБА_1, згідно з якими останньому передано в оренду земельні ділянки площею 45,7155 га, площею 24,8915 га, площею 38,9965 га, розташовані на території Сухоліської сільської ради Білоцерківського району Київської області, які нотаріально посвідчені приватним нотаріусом Білоцерківського районного нотаріального округу Київської області Дерун К. А. 01 квітня 2015 року та зареєстровані в реєстрі за № 631, № 633 та № 635.

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що за результатами земельних торгів ПСП «Агрофірма «Світанок» набуло право оренди земельних ділянок площею 45,7155 га, площею 24,8915 га, площею 38,9965 га, що розташовані на території Сухоліської сільської ради Білоцерківського району Київської області.

Рішенням Білоцерківського міськрайонного суду Київської області від 29 травня 2017 року, залишеним без змін ухвалою Апеляційного суду Київської області від 07 грудня 2017 року, позов задоволений. Рішення судів мотивовані тим, що при отриманні ОСОБА_1 спірних земельних ділянок у користування та укладення ним відповідних договорів, які оскаржуються, було порушено встановлений Законом України «Про фермерське господарство» як спеціальним законом порядок для отримання в оренду таких земель.

Велика Палата Верховного Суду вирішила касаційну скаргу залишити без задоволення, а оскаржувані рішення судів першої та апеляційної інстанцій - без змін.

Детально із постановою можна ознайомитись [за посиланням](#).

Розділ 3.1.2. Підсудність: цивільна, адміністративна, господарська.

Постанова Верховного Суду від 05.05.20 у справі №462/1055/19 (провадження №14-55цс20)

Враховуючи, що управлінські дії відповідача мали наслідком створення перешкоди у реалізації цивільного права позивача на володіння, користування та розпорядження майном, спір позивача з відповідачем не стосується захисту прав, свобод та інтересів у сфері публічно-правових відносин від порушень з боку суб'єкта владних повноважень, тобто не є публічно-правовим.

У лютому 2019 року ОСОБА_1 звернувся до суду з позовом, у якому просив скасувати розпорядження Залізничної РА Львівської міськради від 07 квітня 2016 року № 211 «Про затвердження висновку міжвідомчої комісії гр. ОСОБА_2 ».

Позивач мотивував позов тим, що спір виник щодо приміщення загального користування - холу на другому поверсі гуртожитку, який знаходиться за адресою: АДРЕСА_1), а також треті особи у справі.

19 червня 2019 року Залізничний районний суд міста Львова ухвалою провадження у справі закрив.

26 вересня 2019 року постановою Львівського апеляційного суду скасовано ухвалу Залізничного районного суду міста Львова від 19 червня 2019 року, справу направлено для продовження розгляду до суду першої інстанції.

Велика Палата Верховного Суду не погодилася з доводами касаційної скарги, що справу необхідно розглядати за правилами адміністративного судочинства та підтримала висновки апеляційного суду про відсутність підстав для закриття провадження у справі згідно з пунктом 1 частини першої статті 255 ЦПК України, оскільки, як зазначив суд, існує спір про право, так як позивач звернувся за захистом свого приватного інтересу. Отже, спір підлягає розгляду за правилами цивільного судочинства.

Детально із постановою можна ознайомитись [за посиланням](#).

Постанова Верховного Суду від 15.04.20 у справі №727/8819/16-а (провадження №11-792ап19)

Позивач оскаржує містобудівні умови та обмеження, які видані органом місцевого самоврядування не йому, а третій особі, що свідчить про приватноправовий, а не публічно-правовий характер спірних правовідносин.

У цій справі орган місцевого самоврядування надав містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки ОК «ЖБК «Проспект», попереднім орендарем якої та забудовником об'єкта, що побудований на цій земельній ділянці, є ТОВ «Гіпербуд» відповідно до дозволу на виконання будівельних робіт.

Тобто у цій справі ТОВ «Гіпербуд» оскаржує містобудівні умови та обмеження, які видані органом місцевого самоврядування не йому, а третій особі, що свідчить про приватноправовий, а не публічно-правовий характер спірних правовідносин.

Отже, спірні правовідносини у справі пов'язані з необхідністю захисту права на земельну ділянку, тобто права цивільного, тому позов у справі не підлягає розгляду за правилами адміністративного судочинства.

Оскільки спір у цій справі пов'язаний, серед іншого, із захистом речових прав позивача на земельну ділянку, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що цей спір не є публічно-правовим і має вирішуватися судами за правилами господарського судочинства.

Детально із постановою можна ознайомитись [за посиланням](#).

Постанова Верховного Суду від 08.04.20 у справі №522/19395/16-а (провадження №11-42апп20)

Спір має приватноправовий характер, якщо він обумовлений порушенням або загрозою порушення приватного права чи інтересу (як правило майнового) конкретного суб'єкта, що підлягає захисту в спосіб, передбачений законодавством для сфери приватноправових відносин, навіть якщо до порушення приватного права чи інтересу призвели управлінські дії суб'єктів владних повноважень.

У жовтні 2016 року ПАТ «Укрпрофоздоровниця» звернулося до суду з позовом, у якому просило визнати протиправними дії БТІ в частині проведення інвентаризаційних дій по виготовленню технічного паспорта на ім'я територіальної громади міста Одеси в особі Одеської міської ради на нежитлові приміщення першого поверху № 101 на вул. Чорноморська, 2-А в м. Одеса, а також дії Служби комунальної власності в частині замовлення технічного паспорта на ім'я територіальної громади м. Одеси в особі Одеської міської ради на ці нежитлові приміщення.

Обґрунтовуючи свої вимоги, ПАТ «Укрпрофоздоровниця» послалося на те, що право власності на згаданий вище об'єкт нерухомості зареєстровано за ним на підставі свідоцтва про право власності від 18 травня 2000 року № 8, виданого Приморською районною адміністрацією Одеської міської ради, яке є чинним. Зазначені приміщення не передано до комунальної власності територіальної громади міста Одеси, а тому ні Одеська міська рада, ні відповідачі не мали правових підстав здійснювати будь-які дії щодо згаданого нерухомого майна.

Спір у цій справі обумовлений наявністю спору про право цивільне, що, у свою чергу, унеможлиблює розгляд цієї справи в порядку адміністративного судочинства, адже перевірка обставин щодо наявності/законності майнових прав сторони, зокрема, як у цій справі, права власності на об'єкт нерухомості, порушення чи невизнання яких стало передумовою для звернення до суду за їх захистом, знаходиться поза межами компетенції суду адміністративної юрисдикції.

Детально із постановою можна ознайомитись [за посиланням](#).

Постанова Верховного Суду від 01.04.20 у справі №320/5724/17, (провадження №14-385цс19)

Оскільки фермерські господарства є суб'єктами господарювання, їхні земельні спори з іншими юридичними особами, зокрема з органом державної влади, щодо користування земельними ділянками, наданими із земель державної або комунальної власності, належать до юрисдикції господарських судів.

У серпні 2017 року ОСОБА_1 звернувся до суду з позовом, у якому просив визнати поновленим договір оренди земельної ділянки площею 10,9996 га ріллі, яка знаходиться за межами населеного пункту, із земель запасу Новгородківської сільської ради Мелітопольського району Запорізької області (далі - Новгородківська сільрада), укладений ним 21 січня 2005 року з Мелітопольською районною державною адміністрацією Запорізької області (далі - Мелітопольська РДА), на той самий строк та на тих же умовах; визнати за ним право користування вказаною земельною ділянкою.

Позовну заяву мотивовано тим, що розпорядженням голови Мелітопольської РДА від 24 грудня 2004 року № 1213 ОСОБА_1 надано в оренду земельну ділянку, яка знаходиться за межами населеного пункту, із земель запасу Новгородківської сільради площею 10,9996 га ріллі для організації та ведення фермерського господарства.

З огляду на викладене, Велика Палата Верховного Суду вважає, що у цій справі речове право, за захистом якого позивач звернувся до суду, належить ФГ «ОСОБА_1», який і може захистити право користування земельною ділянкою.

Тому заявлені позовні вимоги про поновлення договору оренди земельної ділянки мають розглядатися господарським судом за правилами господарського судочинства.

Детально із постановою можна ознайомитись [за посиланням](#).

Постанова Верховного Суду від 18.03.20 у справі №826/8360/18 (провадження № 11-779апп19)

Оскільки спірні у цій справі правовідносини фактично виникли між Підприємством та ПАТ «Квазар» стосовно речового права на об'єкти нерухомості, а отже, мають приватноправовий характер, то спір вирішується в порядку господарського, а не адміністративного судочинства.

31 травня 2018 року Підприємство звернулося до суду з позовом, у якому просило визнати протиправним і скасувати рішення державного реєстратора - приватного нотаріуса Київського міського нотаріального округу Войтовського В. С. № 34703209 про реєстрацію права власності ПАТ «Квазар» на нежилі приміщення - групу приміщень № 3/11 (літ. «А9») загальною площею 188.1 кв.м за адресою: м. Київ, вулиця Північно-Сирецька, будинок 1-3, реєстраційний номер нерухомого майна 1220664280385, та внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі - Реєстр) запису про право власності за номером 19896895 від 10 квітня 2017 року.

Обґрунтовуючи позовні вимоги, Підприємство послалося на те, що реєстрація за третьою особою права власності на згадані вище об'єкти нерухомості порушує права держави як їх власника, а також права Підприємства, якому ці об'єкти належать на праві оперативного управління, яке було зареєстроване державним реєстратором ще 27 листопада 2013 року.

Оскільки спірні у цій справі правовідносини фактично виникли між Підприємством та ПАТ «Квазар» стосовно речового права на об'єкти нерухомості, а отже, мають приватноправовий характер, то висновки судів попередніх інстанцій про необхідність вирішення спору в порядку господарського, а не адміністративного судочинства ґрунтуються на правильному застосуванні норм матеріального та процесуального права. Таким чином, оскаржувані Підприємством судові рішення про закриття провадження в адміністративній справі ухвалено з дотриманням правил предметної юрисдикції. Наведені в касаційній скарзі Підприємства доводи такого висновку не спростовують.

Детально із постановою можна ознайомитись [за посиланням](#).

Постанова Верховного Суду від 18.03.20 у справі №464/104/16-ц (провадження №14-441цс19)

Якщо позивач звертається до суду як суб'єкт владних повноважень на виконання управлінських функцій з контролю у сфері житлово-комунального господарства, то спір є публічно-правовим.

28 грудня 2015 року позивач звернувся до суду з позовною заявою, в якій просив зобов'язати відповідачів демонтувати самочинно розширену частину балкона у будинку АДРЕСА_1 (далі – будинок). Позов мотивував такими обставинами:

Підприємство обслуговує будинок, співвласниками якого є відповідачі. Вони самочинно розширили балкон на другому поверсі цього будинку.

Як правильно встановив суд апеляційної інстанції, позивач звернувся до суду як суб'єкт владних повноважень на виконання управлінських функцій з контролю у сфері житлово-комунального господарства, оскільки відповідачі добровільно не усунули допущених порушень.

Велика Палата Верховного Суду погоджується з судом апеляційної інстанції у тому, що спір є публічно-правовим, оскільки виник за участю суб'єкта владних повноважень, який реалізовував у спірних правовідносинах надані йому чинним законодавством владні управлінські функції в частині контролю за утриманням житлових будинків.

Оскільки відповідачі добровільно не виконали розпорядження № 480 та не усунули допущених порушень, позивач як суб'єкт владних повноважень на виконання управлінських функцій з контролю за технічним станом, використанням, утриманням і схоронністю об'єктів житлового фонду будь-якої форми власності звернувся до суду з позовом про зобов'язання демонтувати самочинно розширену частину балкона. Отже, довід касаційної скарги про те, цей спір треба розглядати за правилами адміністративного судочинства, є обґрунтованим.

Детально із постановою можна ознайомитись [за посиланням](#).

Розділ 3.1.3. Землі водного фонду. Незаконне заволодіння.

Постанова Верховного Суду від 07.04.20 у справі №372/1684/14-ц (провадження №14-740цс19)

До земель водного фонду України зараховують землі, на яких хоча й не розташовані об'єкти водного фонду, але за своїм призначенням вони сприяють функціонуванню і належній експлуатації водного фонду, виконують певні захисні функції. Землі прибережних захисних смуг є землями водного фонду України, на які розповсюджується особливий порядок їх використання та надання їх у користування. Такі землі можуть змінювати володільця лише у випадках, прямо передбачених у ЗК України та ВК України.

Зайняття земельної ділянки водного фонду з порушенням ЗК України та ВК України треба розглядати як не пов'язане з позбавленням володіння порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади. У такому разі позовну вимогу зобов'язати повернути земельну ділянку слід розглядати, як негаторний позов, який можна заявити впродовж усього часу тривання порушення прав законного володільця відповідної земельної ділянки водного фонду. Власник земельної ділянки водного фонду може вимагати усунення порушення його права власності на цю ділянку, зокрема, оспорюючи відповідні рішення органів державної влади чи органів місцевого самоврядування, договори або інші правочини, та вимагаючи повернути таку ділянку (абзац п'ятий пункту 143 постанови Великої Палати Верховного Суду від 12 червня 2019 року у справі № 487/10128/14-ц (провадження № 14-473цс18)). Відмова у задоволенні віндикаційного позову через обрання неналежного способу захисту не позбавляє позивача права заявити позов негаторний про повернення земельної ділянки водного фонду.

У рішенні суду першої інстанції міститься посилання на рішення Підгірцівської сільської ради Київської області від 22 листопада 2013 року про визнання «Голубого озера» недіючим закинутим кар'єром, який залитий водою, проте це рішення судом взагалі не проаналізовано. Інших доказів щодо визначення статусу спірних земельних ділянок на момент їх передачі ОСОБА_1 та ОСОБА_2 у 2008 році судом не наведено та не проаналізовано. Тобто, суд уникнув оцінки доказів та встановлення фактичних обставин, які мають значення для правильного вирішення справи. А крім того, не визначив, яким з огляду на практику Великої Палати Верховного Суду має бути належне матеріально правове регулювання спірних правовідносин (приписи ЦК України про витребування майна з чужого незаконного володіння чи статті 391 цього ж кодексу та частини другої статті 152 ЗК України щодо усунення перешкод у здійсненні позивачем права власності), та чи всі заявлені прокурором вимоги є належними способами захисту інтересів держави у цій справі. У разі, якщо суд дійде висновку про належність обраного способу захисту, він має оцінити дотримання принципів правомірного втручання у право мирного володіння спірними земельними ділянками, зокрема легітимну мету такого втручання та пропорційність

цій меті повернення ділянок законному володільцеві (див. пункти 125–128 постанови Великої Палати Верховного Суду від 12 червня 2019 року у справі № 487/10128/14-ц (провадження № 14-473цс18), пункти 125–126 постанови Великої Палати Верховного Суду від 11 вересня 2019 року у справі № 487/10132/14-ц (провадження № 14-364цс19)).

Детально із постановою можна ознайомитись [за посиланням](#).

Розділ 3.1.4. Подвійна реєстрація договорів оренди землі.

Постанова Верховного Суду від 01.04.20 у справі №610/1030/18-ц (провадження №14-436цс19)

Якщо особа, якій належить право оренди земельної ділянки (первинний орендар) за законодавством, що було чинним до 1 січня 2013 року, після настання цієї дати не зареєструвала її право в у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, то укладення наступного договору оренди того ж майна під час дії первинного договору оренди може порушити відповідне право первинного орендаря у разі, коли на підставі наступного договору оренди відповідна земельна ділянка передана у користування наступному орендареві, а право останнього - зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Така реєстрація унеможлиблює внесення запису до вказаного реєстру про право оренди тієї ж ділянки первинним орендарем.

У такому випадку суд може захистити право первинного орендаря тоді, коли на підставі відповідного судового рішення цей орендар зможе зареєструвати його право оренди у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Проте, означену можливість первинний орендар матиме тільки тоді, коли на момент набрання судовим рішенням про задоволення відповідного позову законної сили цей орендар матиме чинне право оренди, зокрема, якщо не спливе строк оренди чи буде поновленим первинний договір оренди. В іншому випадку в позові слід відмовити.

19 квітня 2018 року позивач звернувся до суду з позовною заявою, в якій просив:

Визнати недійсними укладені 6 грудня 2017 року товариством з ОСОБА_1 та ОСОБА_2 договори оренди земельних ділянок та скасувати рішення про державну реєстрацію за товариством права оренди земельних ділянок. Позов мотивував такими обставинами :

- ОСОБА_1 має на праві приватної власності на підставі свідоцтва про право на спадщину за законом від 7 лютого 2014 року земельну ділянку площею 4,1243 га. Спадкодавець - ОСОБА_3 - за життя, 5 травня 2008 року, уклав із позивачем договір оренди цієї земельної ділянки строком на 10 років.
- ОСОБА_2 має на праві приватної власності на підставі свідоцтва про право на спадщину за заповітом від 25 грудня 2015 року земельну ділянку площею 4,3441 га. Спадкодавець - ОСОБА_4 - за життя, 5 травня 2008 року, уклала з позивачем договір оренди цієї земельної ділянки строком на 10 років.

- ОСОБА_1 та ОСОБА_2 як нові власники земельних ділянок зазначених договорів оренди з позивачем (далі - первинні договори оренди) не розірвали, а 6 грудня 2017 року уклали оскаржені договори оренди з товариством. Останні є недійсними, як і здійснена на їх підставі державна реєстрація права оренди за товариством, оскільки не відповідають вимогам чинного законодавства та порушують права позивача.

Позиція Верховного Суду

Велика Палата Верховного Суду звертає увагу на те, що позивач звернувся з позовом 19 квітня 2018 року, а на підтвердження обставини обізнаності про укладення оскаржених договорів оренди надав досліджені судами попередніх інстанцій інформаційні довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 9 квітня 2018 року (т. 1, а. с. 11, 15).

Велика Палата Верховного Суду вважає явно необґрунтованим довід касаційної скарги про те, що апеляційний суд вийшов за межі позову та розглянув спір з інших підстав, ніж підстави, наведені позивачем. Цей суд розглянув справу саме у межах заявлених вимог і з огляду на наведені позивачем обставини (підстави позову).

Детально із постановою можна ознайомитись [за посиланням](#).

Розділ 3.1.5. Поновлення договорів оренди землі.

Постанова Верховного Суду від 01.04.20 у справі №610/1030/18-ц (провадження №14-436цс19)

Якщо особа, якій належить право оренди земельної ділянки (первинний орендар) за законодавством, що було чинним до 1 січня 2013 року, після настання цієї дати не зареєструвала її право в у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, то укладення наступного договору оренди того ж майна під час дії первинного договору оренди може порушити відповідне право первинного орендаря у разі, коли на підставі наступного договору оренди відповідна земельна ділянка передана у користування наступному орендареві, а право останнього - зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Така реєстрація унеможлиблює внесення запису до вказаного реєстру про право оренди тієї ж ділянки первинним орендарем.

У такому випадку суд може захистити право первинного орендаря тоді, коли на підставі відповідного судового рішення цей орендар зможе зареєструвати його право оренди у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Проте, означену можливість первинний орендар матиме тільки тоді, коли на момент набрання судовим рішенням про задоволення відповідного позову законної сили цей орендар матиме чинне право оренди, зокрема, якщо не спливе строк оренди чи буде поновленим первинний договір оренди. В іншому випадку в позові слід відмовити.

Велика Палата Верховного Суду також звертає увагу на те, що подання ОСОБА_2 до суду першої інстанції заяви про визнання позову (т. 2, а. с. 1), у прийнятті якої суд відмовив, бо таке визнання порушує права, свободи й інтереси інших відповідачів, не може підняти процедуру переговорів сторін договору оренди щодо його поновлення на новий строк.

Звернувшись із позовом за два тижні до закінчення строку дії первинних договорів оренди та не реалізувавши переважне право на продовження строку їх дії у передбачений ними строк, позивач заявив вимоги, які не могли забезпечити поновлення його права користування відповідними земельними ділянками.

Велика Палата Верховного Суду звертає увагу, що позивач звернувся до суду тоді, коли з огляду на встановлені процесуальним законом строки він завідомо не міг мати чинного права оренди земельних ділянок на момент набрання законної сили судовим рішенням про задоволення відповідного позову. Оскільки на час розгляду справи й ухвалення судом першої інстанції рішення від 27 листопада 2018 року строк дії первинних договорів оренди закінчився, суд першої інстанції дійшов правильного висновку про відсутність у позивача права користування спірними земельними ділянками та внаслідок цього - про відмову у задоволенні позову.

Детально із постановою можна ознайомитись [за посиланням](#).

Розділ 3.1.6. Виконавець не наділений правом накладення арешту на право оренди земельної ділянки боржника-орендаря.

Постанова Верховного Суду від 18.03.20 у справі №904/968/18 (провадження №12-174гс19)

Виконавець не наділений правом накладення арешту на право оренди земельної ділянки боржника-орендаря, яке як майнове право є відмінним від майна (коштів) об'єктом цивільних прав та має обмежену оборотоздатність для боржника-орендаря.

У листопаді 2018 року ТОВ «СФ «Агростар» звернулося до господарського суду зі скаргою на дії приватного виконавця в порядку статті 339 Господарського процесуального кодексу України (далі - ГПК України), в якій відповідач просив визнати протиправними дії приватного виконавця Сивокозова О. М. щодо винесення постанови від 17 жовтня 2018 року про арешт майна боржника ВП № 56921403 та скасувати цю постанову.

Скаргу мотивував тим, що приватний виконавець на порушення приписів статті 5 Закону України від 2 червня 2016 року № 1403-VIII «Про органи та осіб, які здійснюють примусове виконання судових рішень і рішень інших органів», статей 48, 56 Закону України від 2 червня 2016 року № 1404-VIII «Про виконавче провадження» (далі - Закон № 1404-VIII) наклав арешт на право оренди земельної ділянки.

Застосування виконавцем такого заходу примусового виконання рішень, як звернення стягнення на право оренди земельної ділянки, можливе стосовно власника земельної ділянки (орендодавця), а також у тих випадках, коли право на таке відчуження щодо іншої, крім власника, особи, передбачено законом або договором (емфітевзис, суперфіцій, заставодержатель права оренди земельної ділянки тощо). Адже виконавець, виконуючи рішення, не може бути наділений більшими повноваженнями щодо майнових прав, ніж має щодо цих самих майнових прав сам боржник.

Відтак, суди попередніх інстанцій дійшли вірного висновку про те, що під час виконання рішення суду арештованими можуть бути лише ті майнові права, що належать боржнику та які міг відчужити сам боржник, а кошти, виручені від їх продажу, спрямувати на погашення вимог стягувача до боржника у виконавчому провадженні.

Детально із постановою можна ознайомитись [за посиланням](#).

3.2. ПРАКТИКА ЄВРОПЕЙСЬКОГО СУДУ З ПРАВ ЛЮДИНИ.

НАЗВА: «Антоненко та інші проти України», Заява №45009/13 та 53 інші заяви згідно додатку (CASE OF ANTONENKO AND OTHERS v. UKRAINE)

Дата прийняття: 20.02.2020 року.

Коротка фабула справи: Заявники, 54 громадян України, які мають у власності земельні ділянки сільськогосподарського призначення у різних областях України, звернулися до ЄСПЛ зі скаргами на порушення ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод (далі - Конвенція), оскільки на їхню думку наявні законодавчі обмеження щодо відчуження їхньої землі порушують право на мирне володіння майном. З огляду на схожість заяв, їх було розглянуто в одному рішенні.

Висловлена правова позиція щодо застосування норми

права: «Суд повторює, що втручання у право власності повинно не лише бути законним та переслідувати за фактами та у принципі «законну мету» «відповідно до загальних інтересів», але також має існувати обґрунтоване пропорційне співвідношення між вжитими заходами та метою, яку прагнули досягти будь-якими заходами, застосованими державою, у тому числі заходами, спрямованими на здійснення контролю за користуванням майном фізичної особи. Ця вимога виражена у понятті «справедливий баланс», який має бути встановлений між вимогами загального інтересу суспільства та вимогами захисту основоположних прав особи (див. рішення у справі «Хуттен-Чапська проти Польщі» [ВП] (Hutten-Czapska v. Poland) [GC], заява № 35014/97, пункт 167, ЄСПЛ 2006-VIII).

Констатоване порушення (стаття): порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції.

З повним текстом рішення українською мовою можна ознайомитись [за посиланням](#).

4. ПУБЛІКАЦІЇ У СФЕРІ ДІЯЛЬНОСТІ КОМІТЕТУ

4.1. ПУБЛІКАЦІЇ.

Олександр Поліводський:

- «Законопроект о рынке земли, или Новый коррупционный монстр», 13.01.2020. Детальніше [тут](#).
- «Коментар щодо прийняття закону щодо ринку землі», 07.04.2020. Детальніше [тут](#).

Віталій Жадобін:

- Коментар щодо новел антирейдерського законодавства, 24.01.2020. Детальніше [тут](#).
- Коментар щодо ризиків відкриття ринку землі, 13.02.2020. Детальніше [тут](#).
- «Землю-крест'янам!» Автор: Віталій Жадобін, 31.03.2020. Детальніше [тут](#).
- «Тезиси щодо прийняття закону про відкриття ринку землі в Україні з 1 липня 2021 року», 16.04.2020. Детальніше [тут](#).

Дмитро Навроцький:

- «Аналіз окремих судових позицій щодо захисту прав на землю фермерського господарства», Вища школа адвокатури НААУ. 21.05.2020. Детальніше [тут](#).
- Коментар щодо захисту прав на землю фермерського господарства, 22.05.2020. Детальніше [тут](#).
- «Відкриття ринку землі», Друкований журнал «АгроЕксперт», №4/2020.
- Щодо внесення змін до законодавства за антирейдерським законом, Юридична практика №6. Детальніше [тут](#).

Анна Федун:

- Коментар до статті «Кому землю? Позитиви і недоліки закону про відкритий ринок землі», 08.04.2020. Детальніше [тут](#).
- «Переважне право орендаря на викуп землі: реальність чи фікція», 10.06.2020. Детальніше [тут](#).

Ян Білоголовий:

- «Чи визнає держава Україна право власності на землі, які були набуті у XIX столітті?», Журнал «Землевпорядний вісник», №5/2020.
- «Чи може суборендар земельної ділянки укласти договір про встановлення земельного сервітуту?», Журнал «Землевпорядний вісник», №5/2020.

Оксана Бондаренко, Ян Білоголовий, Дмитро Навроцький, Дар'я Панфілова:

- «Комітет з аграрного та земельного права НААУ проаналізував закон про ринок землі», 07.04.2020. Детальніше [тут](#).

4.2. НАУКОВІ ПУБЛІКАЦІЇ.

- **Ігнатенко І. В.**
Особливості правового регулювання використання штучно створених земельних ділянок для здійснення забудови території.
Право і суспільство. 2020. №1. С. 221–227.
Детальніше [за посиланням](#).
- **Ігнатенко І. В.**
Органічне виробництво як складова забезпечення продовольчої безпеки України: правовий аспект.
Підприємництво в аграрній сфері: глобальні виклики та ефективний менеджмент : матеріали І Міжнар. наук.-практ. конф. (12–13 лют. 2020 р., м. Запоріжжя) у 2 ч. Запоріжжя, 2020. Ч. 1. С. 403–405.
Детальніше [за посиланням](#).
- **Шульга М. В.**
Особливості об'єднання власниками земельних ділянок як підстави виникнення права спільної часткової власності.
Цивільне право України: нові виклики і перспективи розвитку : матеріали XVIII міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 98-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР В. П. Маслова (Харків, 28 лют. 2020 р.). Харків, 2020. С. 144–147.
Детальніше [за посиланням](#).

➤ **Чирик А. О.**

Спадкування як підстава виникнення права власності на земельну ділянку. Цивільне право України: нові виклики і перспективи розвитку: матеріали XVIII міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 98-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР В. П. Маслова (Харків, 28 лют. 2020 р.). Харків, 2020. С. 203–205.

Детальніше [за посиланням](#).

➤ **Милоненко Ю. В.**

Правові питання спільної часткової власності на земельні ділянки. Міжнародний науковий журнал «Інтернаука», 2020, №7.

Детальніше [за посиланням](#).

➤ **Покальчук М. Ю., Приліпко В. В.**

Оцінка землі в Україні: стан, проблеми і перспективи. Міжнародний науковий журнал «Інтернаука», 2020, №6.

Детальніше [за посиланням](#).

4.3. ДИСЕРТАЦІЇ.

➤ **Найда Данило Іванович:**

«Правовий режим штучно створених земельних ділянок на землях водного фонду в Україні».

Дата захисту: 08.07.2020.

Місце захисту: Національний університет біоресурсів і природокористування України.

Автореферат дисертації: [за посиланням](#).

Дисертація: [за посиланням](#).