



НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ  
АДВОКАТІВ УКРАЇНИ

І ПІВРІЧЧЯ | 2021

# ДАЙДЖЕСТ

ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ:  
ОГЛЯД ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

# ЗМІСТ:

|   |   |
|---|---|
| I. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВП ВС.....   | 3 |
| II. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ЩОДО ПІДСУДНОСТІ (ПІДВІДОМЧОСТІ)<br>ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ.....   | 5 |
| III. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ЩОДО СПОРІВ ІЗ ОРГАНАМИ ДЕРЖАВНОЇ<br>ВЛАДИ ПІД ЧАС РЕАЛІЗАЦІЇ ПОВНОВАЖЕНЬ У ЗЕМЕЛЬНІЙ<br>СФЕРІ ..... | 5 |
| IV. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ У СПОРАХ ЩОДО ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ<br>ЗЕМЛІ.....  | 6 |
| V. ІНША КАТЕГОРІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ.....   | 7 |

Над дайджестом працював **Дмитро Навроцький**, член Комітету з аграрного, земельного та довкілевого права НААУ.

# I. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВП ВС

## **1. Постанова ВП ВС від 16.02.2021 року у справі №921/530/18 про відступлення від правового висновку щодо порядку зміни розміру орендної плати внаслідок зміни НГО землі.**

Орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення й перегляду та відповідальності за її несплату є істотною умовою договору оренди землі. Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків унесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України).

Частинами першою – третьою статті 632 ЦК України визначено, що ціна в договорі встановлюється за домовленістю сторін. У випадках, визначених законом, застосовуються ціни (тарифи, ставки тощо), які встановлюються або регулюються вповноваженими органами державної влади або органами місцевого самоврядування. Зміна ціни після укладення договору допускається лише у випадках і на умовах, установлених договором або законом. Зміна ціни в договорі після його виконання не допускається.

Із наведених норм права вбачається, що орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення й перегляду та відповідальності за її несплату є істотною умовою договору оренди землі. Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України).

Наведені норми права передбачають, що зміна договору оренди землі допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку. При цьому, якщо договір змінений судом, то зобов'язання змінюється з моменту набрання відповідним рішенням суду законної сили.

У справі № 6-325цс16 Верховний Суд України дійшов висновку, що внаслідок зміни розміру нормативної грошової оцінки земельної ділянки змінився розмір орендної плати за користування нею, тому договір щодо розміру орендної плати слід вважати зміненим з 01 січня 2014 року. Велика Палата Верховного Суду відступає від цього висновку, оскільки, якщо договір змінений судом, то відповідне договірне зобов'язання змінюється з моменту набрання рішенням суду законної сили (частина третя статті 653 ЦК України).

Детальніше ознайомитися з постановою можна за [посиланням](#).

## **2. Постанова ВП ВС від 16.02.2021 року у справі №911/2390/18, якою підтверджено позицію щодо територіальної юрисдикції (підсудності) щодо стягнення орендної плати за користуванням нерухомим майном.**

Велика Палата Верховного Суду вважає, що словосполучення «з приводу нерухомого майна» у частині третьої статті 30 ГПК України необхідно розуміти так: правила виключної підсудності поширюються на будь-які спори, які стосуються прав та обов'язків, що пов'язані з нерухомим майном. У таких спорах нерухоме майно не обов'язково виступає як безпосередньо об'єкт спірного матеріального правовідношення.

Тому до спорів, предметом яких є стягнення заборгованості, що виникла внаслідок невиконання зобов'язань за договором, який укладений щодо користування нерухомим майном, поширюються норми частини третьої статті 30 ГПК України.

Оскільки правила виключної підсудності поширюються на спір щодо стягнення заборгованості зі сплати орендної плати за користування нерухомим майном, розташованим у місті Києві, то спір у цій справі, переданий на розгляд до Господарського суду Київської області, вирішувався з порушенням положень частини третьої статті 30 ГПК України.

У зв'язку із цим Велика Палата Верховного Суду не вважає за необхідне відступати від висновку, викладеного Касаційним цивільним судом у складі Верховного Суду в постанові від 16 травня 2018 року у справі № 640/16548/16-ц про те, що позов про стягнення орендної плати за користування нерухомим майном належить до позовів, які виникають із приводу нерухомого майна.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [посиланням](#).

## **3. Постанова ВП ВС від 01.06.2021 року у справі №925/929/19 щодо відступлення від правового висновку щодо порядку зміни виду використання землі в мажах її цільового призначення, яка не потребує дотримання процедури, яка передбачена для зміни цільового призначення.**

Нормами права визначені види використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зокрема для фермерського господарства, для ведення особистого селянського господарства, для сінокошення і випасання худоби, для ведення індивідуального або колективного

садівництва, для городництва, для ведення підсобного господарства. Власники або користувачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення певного виду використання мають використовувати їх виключно в межах вимог, установлених статтями 31, 33 - 37 ЗК України для такого виду використання.

Отже, зазначені норми права розрізняють категорії земель за їхнім цільовим призначенням та види використання земельної ділянки в межах кожної категорії земель. Зміна цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення на іншу категорію цільового призначення здійснюється за погодженими проектами землеустрою щодо їхнього відведення. При цьому такої процедури для зміни виду використання земельної ділянки, зокрема на землі фермерського господарства, без зміни її категорії цільового призначення (землі сільськогосподарського призначення) чинним законодавством не передбачено.

Ураховуючи вищевикладене, Велика Палата Верховного Суду відступає від висновку, викладеного в постановках Верховного Суду України від 05 березня 2013 року у справі № 21-417а12, від 08 квітня 2015 року у справі № 6-32цс15, постанові Великої Палати Верховного Суду від 11 вересня 2018 року у справі № 712/10864/16-а та постановках Касаційного цивільного суду від 26 червня 2019 року у справі № 701/902/17-ц, від 03 червня 2019 року у справі № 708/933/17, від 24 лютого 2020 року у справі № 701/473/17 про те, що зміна виду використання землі в межах її цільового призначення повинна проводитися в порядку, установленому для зміни цільового призначення такої землі.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [ПОСИЛАННЯМ](#).

#### **4. Постанова ВП ВС від 22.06.2021 року у справі №334/3161/17 щодо належного способу захисту речових прав (віндикація).**

Велика Палата Верховного Суду знов нагадує, що за загальним правилом, якщо право власності на спірне нерухоме майно зареєстроване за іншою особою, то належному способу захисту права відповідає вимога про витребування від (стягнення з) цієї особи нерухомого майна. Задоволення віндикаційного позову, тобто рішення суду про витребування нерухомого майна із чужого незаконного володіння, є підставою для внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно; такий запис уноситься виключно в разі, якщо право власності на нерухоме майно зареєстроване саме за відповідачем, а не за іншою особою. У тих випадках, коли має бути застосована вимога про витребування майна з чужого незаконного володіння, вимога власника про визнання права власності чи інші його вимоги, спрямовані на уникнення застосування приписів статей 387 і 388 ЦК України, є неефективними. Близькі за змістом висновки наведені, зокрема, у постановках Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 року у справі № 183/1617/16 (провадження № 14-208цс18, пункти 115,

116), від 7 листопада 2018 року у справі № 488/5027/14-ц (провадження № 14-256цс18, пункт 98), від 19 травня 2020 року у справі № 916/1608/18 (провадження № 12-135гс19, пункт 80) та багатьох інших.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [ПОСИЛАННЯМ](#).

#### **5. Постанова ВП ВС від 22.06.2021 року у справі №200/606/18 щодо автоматично переходу права власності на земельну ділянку при відчуженні будівлі або споруди.**

Відповідно до статті 377 ЦК України до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, установлених для попереднього землевласника (землекористувача). Розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є істотними умовами договору, що передбачає набуття права власності на ці об'єкти (крім багатоквартирних будинків та об'єктів державної власності, які підлягають продажу шляхом приватизації).

Відповідно до частини першої статті 120 ЗК України в чинній редакції (яка була чинною і під час виникнення спірних правовідносин) у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення.

Велика Палата Верховного Суду звертає увагу, що принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди відомий ще за часів Давнього Риму (лат. *superficies solo cedit* – збудоване приростає до землі). Цей принцип має фундаментальне значення та глибокий зміст, він продиктований як потребами обороту, так і загалом самою природою речей, невіддільністю об'єкта нерухомості від земельної ділянки, на якій він розташований. Нормальне господарське використання земельної ділянки без використання розташованих на ній об'єктів нерухомості неможливе, як і зворотна ситуація – будь-яке використання об'єктів нерухомості є одночасно і використанням земельної ділянки, на якій ці об'єкти розташовані. Отже, об'єкт нерухомості та земельна ділянка, на якій цей об'єкт розташований, за загальним правилом мають розглядатися як єдиний об'єкт права власності.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [ПОСИЛАННЯМ](#).

## II. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ЩОДО ПІДСУДНОСТІ (ПІДВІДОМЧОСТІ) ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ

### 1. Постанова ВС КГС від 21.01.2021 року у справі №925/1222/19 щодо приватноправового характеру спорів пов'язаних із скасуванням державно реєстрації прав.

Спір про скасування рішення про державну реєстрацію речового права на нерухоме майно має розглядатись як спір, пов'язаний з порушенням цивільних прав позивача на нерухоме майно іншою особою, за якою зареєстроване аналогічне право щодо того ж нерухомого майна

Належним відповідачем у такому спорі є особа, речове право на майно якої оспорується та щодо якої здійснено запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Участь у такому спорі реєстратора як співвідповідача (якщо позивач вважає його винним у порушенні своїх прав) не змінює приватноправового характеру спору.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [посиланням](#).

## III. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ЩОДО СПОРІВ ІЗ ОРГАНАМИ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАДИ ПІД ЧАС РЕАЛІЗАЦІЇ ПОВНОВАЖЕНЬ У ЗЕМЕЛЬНІЙ СФЕРІ

### 1. Постанова ВС КЦС від 04.03.2021 року у справі №709/809/17 щодо підстав визнання державного акту недійсним у разі непідписання акту погодження меж.

Погодження меж земельної ділянки є винятково допоміжною стадією в процедурі приватизації земельної ділянки, спрямованою на те, щоб уникнути необов'язкових технічних помилок. Підписання акта погодження меж самостійного значення не має, воно не призводить до виникнення, зміни або припинення прав на земельну ділянку, як і будь-яких інших прав у процедурі приватизації. Непогодження меж земельної ділянки із власником та/або землекористувачем не може слугувати підставою для відмови відповідної місцевої ради в затвердженні технічної документації, за умови правомірних дій кожного із землекористувачів чи землевласників. Ненадання особою своєї згоди на погодження меж земельної ділянки суміжного землекористувача та/або власника не може бути перешкодою для розгляду місцевою радою питання про передачу земельної ділянки у власність відповідачу за обставин виготовлення відповідної технічної документації. Непідписання суміжним власником та/або землекористувачем акта узгодження меж земельної ділянки саме по собі не є підставою для визнання недійсним державного акту на право власності на земельну ділянку.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [посиланням](#).

### 2. Постанова ВС КАС від 27.05.2021 року у справі №442/3936/17 про скасування відмови в затвердженні проекту землеустрою та зобов'язання повторно розглянути відповідну заяву.

На законодавчому рівні поняття «дискреційні повноваження» суб'єкта владних повноважень відсутнє. У судовій практиці сформовано позицію щодо поняття дискреційних повноважень, під якими слід розуміти такі повноваження, коли в межах, що визначені законом, адміністративний орган має можливість самостійно (на власний розсуд) вибирати один із кількох варіантів конкретного правомірного рішення. Водночас повноваження державних органів не є дискреційними, коли є лише один правомірний та законно обґрунтований варіант поведінки суб'єкта владних повноважень. Тобто, у разі настання визначених законодавством умов відповідач зобов'язаний учинити конкретні дії і, якщо він їх не вчиняє, то його можна зобов'язати до цього в судовому порядку.

Тобто дискреційне повноваження може полягати у виборі діяти чи не діяти, а якщо діяти, то у виборі варіанту рішення чи дії серед варіантів, що прямо або опосередковано закріплені в законі. Важливою ознакою такого вибору є те, що він здійснюється без необхідності узгодження варіанту вибору будь-ким.

У справі, що розглядається, повноваження щодо надання дозволу на розробку проекту землеустрою чи надання мотивованої відмови у його наданні регламентовано частиною шостою статті 118 Земельного кодексу України.

Умови, за яких орган відмовляє в наданні дозволу, визначені законом. Якщо такі умови відсутні, то орган повинен надати дозвіл. Ці повноваження та порядок їхньої реалізації передбачають лише один вид правомірної поведінки відповідного органу – надати дозвіл або не надати (відмовити). За законом у цього органу немає вибору між декількома можливими правомірними рішеннями. Тому зазначені повноваження не є дискреційними.

У випадку, якщо прийняття рішення на користь позивача передбачає право суб'єкта владних повноважень діяти на власний розсуд, то суд зобов'язує суб'єкта владних повноважень вирішити питання, щодо якого звернувся позивач, з урахуванням його правової оцінки, наданої судом у рішенні.

Проте надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є адміністративним актом, прийняттю якого повинна передувати визначена законом адміністративна процедура. Видача такого дозволу без необхідних дій суб'єкта владних повноважень у межах адміністративної процедури не гарантує забезпечення прав позивача в передбачений законом спосіб.

Зважаючи на протиправну поведінку відповідача, зокрема, невиконання ним обов'язку, передбаченого приписами чинного законодавства, та неврахування рішення суду, яке набрало законної сили, за наявності достатніх та належним чином поданих Позивачем документів, що встановлено судами першої й апеляційної інстанцій, недоведеність відповідачем існування, передбачених чинним законодавством обставин, які можуть слугувати підставою для відмови в наданні дозволу, суд вважає наявні підстави для зобов'язання відповідача надати дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за посиланням.

## IV. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ У СПОРАХ ЩОДО ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

### 1. Постанова ВС КЦС від 19.03.2021 року у справі №198/1022/19 щодо підстав розірвання договору оренди землі.

Системний аналіз умов договору оренди свідчить, що його умовами не передбачено можливості розірвання в односторонньому порядку за ініціативою орендодавця. При цьому заперечення зі сторони орендаря свідчить, що останній не погоджується на розірвання, тобто відсутня взаємна згода сторін на розірвання договору.

Саме лише бажання орендодавця самостійно обробляти належну йому земельну ділянку не є окремою підставою, визначеною законом або договором для розірвання договору оренди землі.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [ПОСИЛАННЯМ](#).

### 2. Постанова ВС КЦС від 16.06.2021 року у справі №375/278/20 щодо підстав для розірвання договору оренди землі.

Підставою для розірвання договору оренди землі є настання події, передбаченої умовами договору, зокрема зміна директора підприємства-орендаря.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [ПОСИЛАННЯМ](#).

### 3. Постанова ВС КЦС від 01.07.2021 року у справі №659/569/19 щодо підстав розірвання договору оренди землі.

Пунктом 41 договорів оренди землі, укладених між позивачами та відповідачем 01 грудня 2015 року, передбачена можливість розірвання договору в односторонньому порядку, без настання будь-яких обставин чи передумов (порушення умов договору чи неналежне його виконання), позивачі виявили таке бажання (волю), суд першої інстанції дійшов обґрунтованого висновку про наявність підстав для розірвання договорів оренди землі.

Відповідно до частини третьої статті 651 ЦК України, у разі односторонньої відмови від договору в повному обсязі або частково, якщо право на таку відмову встановлено договором або законом, договір є відповідно розірваним або зміненим.

Оскільки умовами договорів оренди землі від 01 грудня 2015 року передбачено право позивачів розірвати в односторонньому порядку договір оренди належних їм земельних ділянок, то вимога позивачів про розірвання спірних договорів оренди землі в односторонньому порядку відповідає чинному законодавству та умовам укладених сторонами договорів оренди землі, а отже, є обґрунтованою.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [ПОСИЛАННЯМ](#).

# V. ІНША КАТЕГОРІЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ

## 1. Постанова ВС КГС від 21.01.2021 року у справі №910/27779/14 щодо значення державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Стаття 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» передбачає, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом унесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. З офіційним визнанням державою права власності пов'язується можливість матеріального об'єкта (майна) перебувати в цивільному обороті та судового захисту права власності на нього.

Отже, законодавець визначив, що до інших правових наслідків, окрім офіційного визнання і підтвердження державою відповідних юридичних фактів, установлюючи презумпцію правильності зареєстрованих відомостей із реєстру для третіх осіб, застосування норм Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» не призводить. Державна реєстрація права власності на нерухоме майно є одним з юридичних фактів у юридичному складі, необхідному для виникнення права власності, а самостійного значення щодо підстав виникнення права власності не має.

Отже, системний аналіз наведених положень законодавчих актів дає підстави стверджувати, що державна реєстрація визначає лише момент, після якого виникає право власності за наявності інших юридичних фактів, передбачених законом як необхідних для виникнення права власності. При цьому формулювання положень статті 376 ЦК України виключають можливість існування інших способів легітимізації самочинного будівництва та набуття права власності на таке нерухоме майно, ніж ті, що встановлені цією статтею.

Тож реєстрація права власності на самочинне будівництво за особою, що здійснила самочинне будівництво, зважаючи на наведені вище положення законодавства та приписи частини 2 статті 376 ЦК України, не змінює правовий режим такого будівництва як самочинного з метою застосування, зокрема, положень частини 4 цієї статті (наведений у пунктах 35- 38 цієї постанови висновок викладено в постанові Великої Палати Верховного Суду від 07.04.2020 у справі № 916/2791/13).

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [ПОСИЛАННЯМ](#).

## 2. Постанова ВС КГС від 06.07.2021 року у справі №903/704/20 втрата оригіналу документа не є підставою для припинення речових прав на землю.

Звертаючись до висновків, викладених у постанові Великої Палати Верховного Суду від 12.12.2018 у справі № 372/5635/13-ц, колегія зауважує, що набуття особою права користування земельною ділянкою на підставі рішень, які не скасовані, без подальшого вилучення цієї земельної ділянки в установленому законом порядку не позбавляє цю особу права користування земельною ділянкою в установленому законом порядку, яке зберігається до його належного переоформлення.

Відповідно до правової позиції, викладеної в постанові Великої Палати Верховного Суду від 13.11.2019 у справі № 823/1984/16, державний акт на право постійного користування земельною ділянкою є документом, який засвідчує наявність такого права. Існування права постійного користування земельною ділянкою у відповідного суб'єкта не залежить від наявності чи відсутності в нього такого державного акта.

Отже, утрата оригіналу Державного акта на право постійного користування землею не позбавляє права постійного користування землею підприємство, якому було видано такий акт, оскільки видачі державного акта передувало виготовлення на замовлення ДП ДГ «Перемога» технічного звіту на право постійного користування спірною земельною ділянкою від 1994 року.

З огляду на викладене, доводи скаржника про відсутність оригіналу державного акту на право постійного користування землею та про непідтвердження позивачем речового права на спірні земельні ділянки, є безпідставними.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [ПОСИЛАННЯМ](#).