



НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ  
АДВОКАТІВ УКРАЇНИ

# ЗЕМЕЛЬНІ СПОРИ:

ОГЛЯД ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

За I півріччя 2023 року

(01.01.2023 – 30.06.2023)

Комітет НААУ з питань аграрного,  
земельного та довкілевого права

<b>1. ПОСТАНОВИ ВЕЛИКОЇ ПАЛАТИ ВЕРХОВНОГО СУДУ.....</b>	<b>6</b>
1.1. Постанова ВП ВС від 18.01.2023 у справі №488/2807/17 (щодо втручання у право мирного володіння спірною земельною ділянкою).....	6
1.2. Постанова ВП ВС від 18.04.2023 у справі №357/8277/19 (щодо права оренди земельної ділянки).....	8
<b>2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ.....</b>	<b>10</b>
2.1. Постанова ВС КГС від 16.03.2023 у справі №911/14/20 (щодо передання земельної ділянки у користування ФГ).....	10
2.2. Постанова ВС КГС від 22.03.2023 у справі №910/20838/20 (щодо орендної плати за договором оренди землі).....	11
2.3. Постанова ВС КГС від 04.04.2023 у справі №904/9070/21 (щодо обрання неналежного способу захисту визнання відсутнім права користування земельною ділянкою та звільнення земельної ділянки).....	13
2.4. Постанова ВС КГС від 25.04.2023 у справі №916/3390/21 (щодо питання застосування положень статті 1212 ЦК України у відносинах з фактичного користування земельною ділянкою без оформленого права на цю ділянку).....	15
2.5. Постанова ВС КГС від 09.05.2023 у справі №910/2500/22 (щодо надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки).....	17
2.6. Постанова ВС КГС від 25.05.2023 у справі №925/1031/20 (щодо відведення земельної ділянки).....	18
<b>3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ.....</b>	<b>20</b>
3.1. Постанова ВС КЦС від 10.01.2023 у справі №607/19806/18 (отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не означає позитивного рішення про надання її у власність).....	20
3.2. Постанова ВС КЦС від 18.01.2023 у справі №361/1308/19 (щодо розмежування виндикації та негативного позовів).....	21
3.3. Постанова ВС КЦС від 25.01.2023 у справі №372/3857/19 (щодо спірних земельних ділянок, переданих у власність).....	23
3.4. Постанова ВС КЦС від 01.02.2023 у справі №344/16785/19 (щодо законності державної реєстрації права власності на спірну земельну ділянку, яка перебувала на торгах).....	24
3.5. Постанова ВС КЦС від 01.02.2023 у справі №686/17900/19 (щодо права власності на суміжні ділянки).....	25
3.6. Постанова ВС КЦС від 15.02.2023 у справі №173/1056/20 (щодо поновлення договору оренди).....	26
3.7. Постанова ВС КЦС від 22.02.2023 у справі №495/1427/18 (щодо порядку здійснення безоплатної приватизації земельної ділянки).....	28
3.8. Постанова ВС КЦС від 22.02.2023 у справі №954/1000/20 (щодо поновлення договору оренди).....	30

3.9. Постанова ВС КЦС від 01.03.2023 у справі №495/6098/17 (щодо необхідності розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки).....	<b><u>31</u></b>
3.10. Постанова ВС КЦС від 01.03.2023 у справі №143/1356/21 (щодо скасованого рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права оренди земельних ділянок).....	<b><u>32</u></b>
3.11. Постанова ВС КЦС від 01.03.2023 у справі №712/11348/19 (щодо зміни цільового призначення земель, а саме вибуття земельної ділянки з власності держави).....	<b><u>34</u></b>
3.12. Постанова ВС КЦС від 17.03.2023 у справі №710/417/21 (щодо дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність або у користування).....	<b><u>35</u></b>
3.13. Постанова ВС КЦС від 22.03.2023 у справі №569/23068/21 (щодо порядку користування земельною ділянкою з дотриманням часток кожного співвласника у нерухомому майні).....	<b><u>37</u></b>
3.14. Постанова ВС КЦС від 23.03.2023 у справі №686/1404/19 (щодо поділу спірної земельної ділянки).....	<b><u>39</u></b>
3.15. Постанова ВС КЦС від 28.03.2023 у справі №700/313/20 (щодо надання дозволу на розроблення проекту землеустрою декільком особам одночасно).....	<b><u>40</u></b>
3.16. Постанова ВС КЦС від 03.04.2023 у справі №643/18679/18 (щодо погодження технічної документації із землеустрою про поділ земельної ділянки).....	<b><u>42</u></b>
3.17. Постанова ВС КЦС від 10.04.2023 у справі №352/2403/17 (щодо непогодження меж земельної ділянки із суміжними власниками).....	<b><u>44</u></b>
3.18. Постанова ВС КЦС від 12.04.2023 у справі №175/642/19 (щодо нормативно грошової оцінки землі та перераховування розміру орендної плати).....	<b><u>46</u></b>
3.19. Постанова ВС КЦС від 12.04.2023 у справі №716/1071/15-ц (щодо створення фермерського господарства).....	<b><u>47</u></b>
3.20. Постанова ВС КЦС від 24.04.2023 у справі №495/1492/18 (щодо зміни виду використання земельної ділянки, яка не є зміною її цільового призначення).....	<b><u>49</u></b>
3.21. Постанова ВС КЦС від 22.05.2023 у справі №461/2315/19 (щодо подібних правовідносин у спорах щодо свідоцтва про право власності на нерухоме майно).....	<b><u>51</u></b>
3.22. Постанова ВС КЦС від 24.05.2023 у справі №367/3254/15-ц (щодо перебування земельної лісової ділянки в користуванні державного лісгосподарського підприємства).....	<b><u>52</u></b>
3.23. Постанова ВС КЦС від 25.05.2023 у справі №707/1593/18 (щодо зайняття земельної ділянки водного фонду).....	<b><u>54</u></b>
3.24. Постанова ВС КЦС від 01.06.2023 у справі №520/21041/18 (щодо встановлення земельного сервітуту).....	<b><u>55</u></b>
3.25. Постанова ВС КЦС від 01.06.2023 у справі №345/4558/20 (щодо проекту землеустрою та дотримання відповідної процедури зміни цільового призначення земельних ділянок).....	<b><u>57</u></b>
3.26. Постанова ВС КЦС від 02.06.2023 у справі №357/9105/18 (щодо договору оренди земельної ділянки).....	<b><u>58</u></b>
3.27. Постанова ВС КЦС від 12.06.2023 у справі №307/1166/21 (щодо користування земельним сервітутом).....	<b><u>61</u></b>
3.28. Постанова ВС КЦС від 12.06.2023 у справі №670/233/18 (щодо користування земельними ділянками згідно з орендою).....	<b><u>62</u></b>
3.29. Постанова ВС КЦС від 12.06.2023 у справі №307/1242/21 (щодо суміжних землекористувачів земельних ділянок).....	<b><u>64</u></b>
3.30. Постанова ВС КЦС від 13.06.2023 у справі №453/783/22 (щодо права власності на земельну ділянку).....	<b><u>68</u></b>

3.31. Постанова ВС КЦС від 14.04.2023 у справі №344/4108/20 (щодо поділу земельної ділянки).....	<u>70</u>
3.32. Постанова ВС КЦС від 14.06.2023 у справі №627/761/19 (щодо «неукладеності» додаткової угоди до договору оренди землі, якою змінювався строк дії договору).....	<u>71</u>
3.33. Постанова ВС КЦС від 15.06.2023 у справі №759/17081/13-ц (щодо визначення земель рекреаційного призначення).....	<u>73</u>
3.34. Постанова ВС КЦС від 16.06.2023 у справі №357/9169/18 (щодо права оренди земельних ділянок).....	<u>76</u>
3.35. Постанова ВС КЦС від 19.06.2023 у справі №359/10205/20 (щодо дозволу на розроблення проекту землеустрою земельної ділянки).....	<u>79</u>
3.36. Постанова ВС КЦС від 22.06.2023 у справі №733/1070/21 (щодо оренди земельної ділянки).....	<u>81</u>
<b>4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ.....</b>	<b><u>83</u></b>
4.1. Постанова ВС КАС від 12.01.2023 у справі №808/5496/14 (щодо скасування реєстрації права власності на земельну ділянку у разі непогодження меж із сусіднім землевласником (акт погодження меж).....	<u>83</u>
4.2. Постанова ВС КАС від 16.01.2023 у справі №500/3487/20 (щодо юрисдикції спорів, спрямованих на захист прав на землю у разі скасування рішення органу державної влади).....	<u>85</u>
4.3. Постанова ВС КАС від 27.01.2023 у справі №810/884/18 (щодо дії мораторію на зміну цільового призначення земель, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства).....	<u>86</u>
4.4. Постанова ВС КАС від 31.01.2023 у справі №1540/5027/18 (щодо приватного правового характеру спору у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки).....	<u>87</u>
4.5. Постанова ВС КАС від 07.02.2023 у справі №640/23439/20 (щодо розрахунку НГО).....	<u>88</u>
4.6. Постанова ВС КАС від 08.02.2023 у справі №560/3765/18 (щодо скасування державної реєстрації).....	<u>89</u>
4.7. Постанова ВС КАС від 14.02.2023 у справі №932/5120/21 (щодо погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки).....	<u>90</u>
4.8. Постанова ВС КАС від 16.02.2023 у справі №520/562/19 (щодо приватизації земельних ділянок).....	<u>93</u>
4.9. Постанова ВС КАС від 17.02.2023 у справі №480/1610/21 (щодо користування земельною ділянкою).....	<u>94</u>
4.10. Постанова ВС КАС від 22.02.2023 у справі №300/790/21 (щодо користування землями комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб).....	<u>95</u>
4.11. Постанова ВС КАС від 27.02.2023 у справі №280/4963/18 (щодо відмови у затвердженні проекту землеустрою після його погодження).....	<u>97</u>
4.12. Постанова ВС КАС від 02.03.2023 у справі №807/2076/17 (щодо державної реєстрації земельної ділянки).....	<u>99</u>
4.13. Постанова ВС КАС від 07.03.2023 у справі №480/1612/21 (щодо набуття права на землю громадянами та юридичними особами шляхом передання земельних ділянок у власність)...	<u>100</u>
4.14. Постанова ВС КАС від 16.03.2023 у справі №821/1288/17 (щодо затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність).....	<u>101</u>

4.15. Постанова ВС КАС від 22.03.2023 у справі №280/4962/18 (щодо погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки будь-якими іншими органами виконавчої влади).....	<b><u>102</u></b>
4.16. Постанова ВС КАС від 06.04.2023 у справі №120/126/22-а (щодо надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки декільком особам).....	<b><u>104</u></b>
4.17. Постанова ВС КАС від 06.04.2023 у справі №120/815/22-а (щодо безоплатного передання земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення особистого селянського господарства).....	<b><u>106</u></b>
4.18. Постанова ВС КАС від 06.04.2023 у справі №620/1554/19 (щодо земель колективної форми власності).....	<b><u>107</u></b>
4.19. Постанова ВС КАС від 26.05.2023 у справі №1340/3914/18 (щодо визначення розміру НГО для обрахунку орендної плати).....	<b><u>109</u></b>
4.20. Постанова ВС КАС від 27.04.2023 у справі №520/7113/19 (щодо відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою у зв'язку з відсутністю повноважень у розпорядника).....	<b><u>111</u></b>
4.21. Постанова ВС КАС від 27.04.2023 у справі №520/7113/19 (щодо відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою у зв'язку з відсутністю повноважень у розпорядника).....	<b><u>112</u></b>
4.22. Постанова ВС КАС від 26.05.2023 у справі №1340/3914/18 (щодо визначення розміру НГО для обрахунку орендної плати).....	<b><u>114</u></b>
4.23. Постанова ВС КАС від 01.05.2023 у справі №1.380.2019.004123 (щодо дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності).....	<b><u>116</u></b>
4.24. Постанова ВС КАС від 03.05.2023 у справі №480/4415/18 (щодо проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки).....	<b><u>117</u></b>
4.25. Постанова ВС КАС від 04.05.2023 у справі №420/3736/19 (щодо передання (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності).....	<b><u>119</u></b>
4.26. Постанова ВС КАС від 08.05.2023 у справі №160/4378/21 (щодо погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки).....	<b><u>120</u></b>
4.27. Постанова ВС КАС 09.05.2023 у справі №520/1535/19 (щодо розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для передання її в оренду).....	<b><u>122</u></b>
4.28. Постанова ВС КАС від 10.05.2023 у справі №160/3838/20 (щодо проекту землеустрою щодо відведення спірних земельних ділянок).....	<b><u>125</u></b>
4.29. Постанова ВС КАС від 10.05.2023 у справі №340/3100/19 (щодо підстав припинення права постійного користування земельною ділянкою).....	<b><u>127</u></b>
4.30. Постанова ВС КАС від 11.05.2023 у справі №480/1712/19 (щодо проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, розташованої на території земель історико-культурного призначення, пам'яток культурної спадщини місцевого значення).....	<b><u>129</u></b>
4.31. Постанова ВС КАС від 24.05.2023 у справі №640/25350/21 (щодо використання земельної ділянки (рекреаційного призначення) не за цільовим призначенням).....	<b><u>132</u></b>
4.32. Постанова ВС КАС від 07.06.2023 у справі №380/7230/20 (щодо перевірки державними інспекторами використання та охорони земельних ділянок).....	<b><u>135</u></b>
4.33. Постанова ВС КАС від 20.06.2023 у справі №804/6692/17 (щодо грошової оцінки земельної ділянки).....	<b><u>136</u></b>
4.34. Постанова ВС КАС від 23.06.2023 у справі №160/6214/21 (щодо розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки).....	<b><u>138</u></b>

# 1. ПОСТАНОВИ ВЕЛИКОЇ ПАЛАТИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

## 1.1. Постанова ВП ВС від 18.01.2023 у справі №488/2807/17 (щодо земель лісового фонду)

Суди першої й апеляційної інстанцій встановили, що спірна земельна ділянка належить до земель лісогосподарського призначення, розташована на території зони зелених насаджень і належить до ландшафтно-рекреаційної зони загальноміського значення.

Закон обмежив передання земельних ділянок лісогосподарського призначення у приватну власність. Громадяни та юридичні особи України можуть безоплатно або за плату набувати у власність у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств замкнені земельні лісові ділянки загальною площею до 5 гектарів (частина друга статті 56 ЗК України; частина перша статті 12 ЛК України); громадяни та юридичні особи можуть мати у власності ліси, створені ними на набутих у власність у встановленому порядку земельних ділянках деградованих і малопродуктивних угідь, без обмеження їх площі (частина друга статті 12 ЛК України); ліси, створені громадянами та юридичними особами на земельних ділянках, що належать їм на праві власності, перебувають у приватній власності цих громадян і юридичних осіб (частина третя статті 12 ЛК України).

Згідно з частиною другою статті 14 ЛК України громадяни та юридичні особи, які мають у приватній власності ліси, зобов'язані: 1) вести лісове господарство на основі матеріалів лісовпорядкування відповідно до цього кодексу; 2) забезпечувати охорону, захист, відтворення і підвищення продуктивності лісових насаджень, посилення їх корисних властивостей та покращання родючості ґрунтів, виконувати інші заходи відповідно до вимог лісового законодавства; 3) дотримуватися правил і норм використання лісових ресурсів; 4) вести лісове господарство та використовувати лісові ресурси способами, які не завдають шкоди навколишньому природному середовищу, забезпечують збереження корисних властивостей лісів і створюють сприятливі умови для їх охорони, захисту та відтворення; 5) вести первинний облік лісів, надавати в установленому законодавством порядку статистичну звітність та інформацію про стан лісів і використання лісових ресурсів; 6) забезпечувати охорону типових та унікальних природних комплексів і об'єктів, рідкісних і таких, що перебувають під загрозою зникнення, видів тваринного і рослинного світу, рослинних угруповань, сприяти формуванню екологічної мережі відповідно до природоохоронного законодавства.

Виконання землевласниками зазначених обов'язків є необхідною умовою використання земельної ділянки лісогосподарського призначення, зокрема, з тією метою, щоби не зашкодити охороні навколишнього природного середовища в цілому й конкретному об'єкту лісового фонду зокрема. Крім того, особливий правовий режим спірної земельної ділянки зумовлений її приналежністю до земель зелених насаджень загального користування та належністю до ландшафтно-рекреаційної зони загальноміського значення, що встановили суди попередніх інстанцій.

Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству (частина третя статті 13 Конституції України).

Використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі (частина сьома статті 41 Конституції України, частина третя статті 1 ЗК України).

Кожен має право на безпечне для життя і здоров'я довкілля (частина перша статті 50 Конституції України).



---

## 1. ПОСТАНОВИ ВЕЛИКОЇ ПАЛАТИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

---

Велика Палата Верховного Суду звертає увагу на те, що у спорах стосовно земель лісогосподарського призначення, прибережних захисних смуг, інших земель, які перебувають під посиленою правовою охороною держави, остання, втручаючись у право мирного володіння відповідними земельними ділянками з боку приватних осіб, може захищати загальні інтереси у безпечному довкіллі, непогіршенні екологічної ситуації, у використанні власності не на шкоду людині та суспільству (частина третя статті 13, частина сьома статті 41, стаття 50 Конституції України). Ці інтереси реалізуються, зокрема, через цільовий характер використання земельних ділянок (статті 18, 19, пункт «а» частини першої статті 91 ЗК України), які набуваються лише згідно із законом (стаття 14 Конституції України) (див. постанови Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 року у справі №183/1617/16 (пункт 107), від 12 червня 2019 року у справі №487/10128/14-ц (пункт 117), від 11 вересня 2019 року у справі №487/10132/14-ц (пункт 124), від 23 листопада 2021 року у справі №359/3373/16-ц (пункт 190)).

Контроль за використанням земельних ділянок лісогосподарського призначення згідно з їх цільовим призначення є важливим, враховуючи, зокрема, обмеженість кількості земель цієї категорії, їхнє значення для держави, а також суспільну зацікавленість у попередженні незаконних рубок, пошкоджень, ослаблення, іншого шкідливого впливу на лісовий фонд, у попередженні вичерпання, виснаження лісових ресурсів, у захисті від знищення їх тваринного і рослинного світу. Такий інтерес є як загальнодержавним, так і локальним інтересом членів відповідної територіальної громади, що виражається у підвищеній увазі до збереження безпечного довкілля, у непогіршенні екологічної ситуації.

Отже, витребування спірної земельної ділянки лісогосподарського призначення, протиправно, як встановив суд першої інстанції, відчуженої фізичній особі органом місцевого самоврядування, переслідує легітимну мету контролю за використанням цього майна відповідно до загальних інтересів у тому, щоби таке використання відбувалося за цільовим призначенням. Важливість цих інтересів зумовлюється, зокрема, особливим правовим режимом відповідної земельної ділянки.

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

# 1. ПОСТАНОВИ ВЕЛИКОЇ ПАЛАТИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

## 1.2. Постанова ВП ВС від 18.04.2023 у справі №357/8277/19 (щодо моменту укладання та виникнення права оренди земельної ділянки)

Згідно з положеннями статей 125, 126 ЗК України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону №1952-IV.

За частиною п'ятою статті 6 Закону №161-XIV право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону.

Підпунктом б пункту 2 частини першої статті 4 Закону №1952-IV передбачено, що державній реєстрації прав підлягає право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки.

Статтею 2 Закону №1952-IV визначено, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів виникнення, переходу або припинення прав на нерухоме майно, обтяження таких прав шляхом внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Учасники правочину, дійшовши згоди щодо всіх істотних умов договору оренди землі, складають і підписують відповідний письмовий документ, надаючи згоду у встановленій формі.

Разом з тим цивільні права та обов'язки, на досягнення яких було спрямоване волевиявлення сторін під час укладення договорів оренди, набуваються після відповідної державної реєстрації.

З огляду на положення статті 638 ЦК України, статей 125, 126 ЗК України договір оренди землі набуває чинності з дня проведення його державної реєстрації.

Велика Палата Верховного Суду не вбачає підстав для відступу від висновку, викладеного в постанові Верховного Суду України від 13 червня 2016 року у справі №6-643цс16, у частині того, що договір є укладеним з моменту досягнення сторонами в належній формі згоди з усіх істотних умов договору, право оренди виникає з моменту його державної реєстрації.

Однак Велика Палата Верховного Суду відступає від висновку, викладеного у цій постанові Верховного Суду України від 13 червня 2016 року у справі №6-643цс16, у частині того, що з огляду на положення статті 638 ЦК України, статей 125, 126 ЗК України договір оренди землі набуває чинності з дня проведення його державної реєстрації. При цьому Велика Палата Верховного Суду враховує, що вказаний висновок стосується чинності договору оренди землі, укладеного після 01 січня 2013 року, тобто після зміни законодавчого регулювання: виключення із Закону №161-XIV вимог про необхідність державної реєстрації договору оренди та вказівки на необхідність реєстрації права оренди та виключення з тексту цього Закону посилання на укладеність правочину з дня його державної реєстрації.

Суди встановили, що речове право на спірну земельну ділянку за позивачем на підставі договору оренди землі від 05 червня 2013 року, укладеного між позивачем та ОСОБА\_1, зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно рішенням державного реєстратора Реєстраційної служби Білоцерківського міськрайонного управління юстиції Київської області Юхно Н. В. від 11 січня 2014 року за індексним номером 9845126.

Вказане рішення державного реєстратора скасовано наказом Міністерства юстиції України від 15 березня 2018 року №727/5.

Однак позивач під час розгляду справи в суді апеляційної інстанції, а також у касаційній скарзі повідомляв суд, що наказ Міністерства юстиції України від 15 березня 2018 року №727/5 оскаржується в судовому порядку з 2018 року (справа №357/9440/20), і вирішення цього питання впливає на встановлення факту набуття ТОВ «Олійникова Слобода» права оренди на спірну земельну ділянку.



## 1. ПОСТАНОВИ ВЕЛИКОЇ ПАЛАТИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

25 серпня 2021 року постановою Київського апеляційного суду у справі №357/9440/20 визнано незаконним та скасовано наказ Міністерства юстиції України від 15 березня 2018 року №727/5, у тому числі в частині скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права оренди ТОВ «Олійникова Слобода» на спірну земельну ділянку. Постановою Верховного Суду від 04 травня 2022 року постанову апеляційного суду від 25 серпня 2021 року в цій частині залишено без змін. Зазначені рішення Велика Палата Верховного Суду бере до уваги при розгляді спору, оскільки такі рішення публічно проголошені, розміщені у Єдиному державному реєстрі судових рішень, загальнодоступні й обов'язкові до виконання усіма органами і особами відповідно до статті 129-1 Конституції України.

Унаслідок визнання незаконним і скасування наказу Міністерства юстиції України від 15 березня 2018 року №727/5 право оренди позивача за договором оренди землі від 05 червня 2013 року №100 є дійсним з моменту внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запису про державну реєстрацію права оренди ТОВ «Олійникова Слобода» на спірну земельну ділянку (11 січня 2014 року), оскільки скасування наказу відновило дію державної реєстрації цього права.

Велика Палата Верховного Суду вже зазначала, що орендодавець зобов'язаний не вчиняти дій, які б перешкождали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою (частина друга статті 24 Закону №161-XIV); укладення договору оренди земельної ділянки під час дії іншого договору оренди цього ж об'єкта може перешкождати первинному орендареві реалізувати його право користування відповідною ділянкою (див. постанови від 20 березня 2019 року у справі №587/2110/16-ц, від 10 квітня 2019 року у справі №587/2135/16-ц, від 02 жовтня 2019 року у справі №587/2331/16-ц, від 15 січня 2020 року у справі №587/2326/16-ц, 01 квітня 2020 року у справі №610/1030/18).

Велика Палата Верховного Суду у постанові від 01 квітня 2020 року у справі №610/1030/18 конкретизувала власний правовий висновок щодо права орендаря за первинним договором оренди земельної ділянки на захист свого права, визначивши, що якщо під час дії першого договору оренди земельної ділянки був укладений другий договір з іншим орендарем і право останнього зареєстроване, то суд зможе захистити право первинного орендаря тоді, коли на підставі відповідного судового рішення цей орендар зможе зареєструвати своє право оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Проте таку можливість первинний орендар матиме лише 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.

За відсутності реєстрації права оренди первинного орендаря у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно позовні вимоги про скасування рішення про державну реєстрацію права оренди землі за договором оренди, укладеним у період дії первинного договору, підлягають задоволенню, якщо на час ухвалення рішення суду первинний орендар матиме чинне право оренди та зможе його зареєструвати.

У позивача право оренди земельної ділянки закінчується у червні 2023 року. Власниця земельної ділянки – відповідачка ОСОБА\_1 не заявляла вимог ні про розірвання договору оренди з ТОВ «Олійникова Слобода», ні про визнання його недійсним. Відповідних судових рішень нею не надано, тому підстав для того, щоб вважати такий договір неукладеним, недійсним чи нечинним, Велика Палата Верховного Суду не вбачає.

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

# 2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

## 2.1. Постанова ВС КГС від 16.03.2023 у справі №911/14/20 (щодо додаткового передання земельної ділянки у користування ФГ)

Стаття 123 ЗК України врегульовує загальний порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування в тих випадках, коли згідно із законом земельні торги не проводяться; визначає вимоги до змісту клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки; забороняє компетентним органам вимагати не передбачені цією статтею матеріали та документи; установлює загальні підстави для відмови в наданні такого дозволу.

Відносини, пов'язані зі створенням, діяльністю та припиненням фермерських господарств, регулюються, крім ЗК України, Законом України «Про фермерське господарство», який є спеціальним нормативно-правовим актом.

Можливість реалізації громадянином права на створення фермерського господарства безпосередньо пов'язана з наданням (передачею) йому земельних ділянок для ведення фермерського господарства, що є обов'язковою умовою для державної реєстрації фермерського господарства.

Згідно з частиною першою статті 7 Закону України «Про фермерське господарство» для отримання (придбання) у власність або в оренду земельної ділянки державної власності з метою ведення фермерського господарства громадяни звертаються до відповідної районної державної адміністрації. Для отримання у власність або в оренду земельної ділянки із земель комунальної власності з метою ведення фермерського господарства громадяни звертаються до місцевої ради.

Заяву громадянина про надання земельної ділянки у власність або в оренду районна або міська державна адміністрація або орган місцевого самоврядування розглядає у місячний строк і в разі її задоволення дає згоду на підготовлення землепорядною організацією проекту відведення земельної ділянки. Проект відведення земельної ділянки погоджується та затверджується відповідно до закону. У разі відмови органів державної влади та органів місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки для ведення фермерського господарства питання вирішується судом (частини друга, четверта статті 7 Закону «Про фермерське господарство»).

Таким чином, спеціальний Закон України «Про фермерське господарство» визначає обов'язкові вимоги до змісту заяви про надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства, які відрізняються від загальних вимог, передбачених статтею 123 ЗК України до змісту клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Зокрема, у заяві про надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства потрібно зазначити не лише бажаний розмір і місце розташування ділянки, але й обґрунтувати розміри земельної ділянки з урахуванням перспектив діяльності фермерського господарства.

Зазначені вимоги відповідають загальним принципам земельного законодавства (стаття 5 ЗК України) та меті регулювання земельних відносин у сфері діяльності фермерських господарств, яка полягає у створенні умов для реалізації ініціативи громадян щодо виробництва товарної сільськогосподарської продукції, її перероблення та реалізації на внутрішньому і зовнішньому ринках, а також для забезпечення раціонального використання й охорони земель фермерських господарств, правового та соціального захисту фермерів України.

Отже, при вирішенні спору про правомірність надання та використання земельної ділянки для ведення фермерського господарства застосуванню підлягає порядок, визначений статтею 7 Закону України «Про фермерське господарство» як спеціального щодо до статті 123 ЗК України.

## 2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Зі свого боку, розглядаючи заяву громадянина по суті, орган виконавчої влади чи місцевого самоврядування (а в разі переданого на судовий розгляд спору – суд) повинен дати оцінку обставинам і відомостям, зазначеним у заяві, перевірити доводи заявника, наведені на обґрунтування розміру земельної ділянки, з урахуванням перспектив діяльності фермерського господарства, у тому числі щодо наявності трудових і матеріальних ресурсів.

За наслідками зазначеної перевірки орган державної виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування повинен пересвідчитися в дійсності волевиявлення заявника, наявності в нього бажання створити фермерське господарство та спроможності вести господарство такого типу – виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробленням та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих для ведення фермерського господарства.

Додатково земельні ділянки громадянин або фермерське господарство може отримати на конкурентних засадах через участь у торгах. Відповідний правовий висновок є ustalеним у судовій практиці Верховного Суду та наведений, зокрема, у постанові Великої Палати Верховного Суду від 24.04.2019 у справі №525/1225/15-ц.

У справі, яка переглядається, прокурор визначив незаконне, на його думку, надання ОСОБА\_1 спірної земельної ділянки в оренду для ведення фермерського господарства, про що свідчить факт повторного, вже після реєстрації ним фермерського господарства, отримання додаткової земельної ділянки у спрощеному порядку з метою збільшення площі земель фермерського господарства в обхід обов'язкової процедури – земельних торгів.

Суд апеляційної інстанції встановив, що земельна ділянка площею 24,7 га, отримана ОСОБА\_1 за розпорядженням Сквирської РДА від 25.03.2010 №299, та земельна ділянка з кадастровим номером 3224087500:02:005:0009 площею 24,7727 га, зазначена в оспорюваному наказі, є однією і тією ж земельною ділянкою. Отже, ОСОБА\_1 отримав за пільговою процедурою лише одну земельну ділянку, на базі якої ним і було створено ФГ «Лідія-ВВ».

Отже, спірну земельну ділянку не можна вважати додатково отриманою ОСОБА\_1, а відповідно набуття такої земельної ділянки в оренду не свідчить про збільшення за її рахунок масиву земель фермерського господарства. У зв'язку із цим апеляційний суд обґрунтовано констатував недоведення прокурором наявності порушення відповідачем-1 вимог чинного законодавства щодо передання земельної ділянки у користування.

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

### 2.2. Постанова ВС КГС від 22.03.2023 у справі №910/20838/20 (щодо орендної плати за договором оренди землі)

Договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства (стаття 13 Закону України «Про оренду землі»).

Статтею 21 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором 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). Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

Положеннями пункту 287.1 статті 287 Податкового кодексу України встановлено, що власники землі та землекористувачі сплачують плату за землю з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою.

Отже, плата за землю здійснюється залежно від суб'єкта належності земельної ділянки: власником землі сплачується земельний податок, а орендарем за договором оренди землі – орендна плата.

## 2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Згідно з пунктами 288.1 – 288.4 статті 288 Податкового кодексу України підставою для нарахування орендної плати за земельну ділянку є договір оренди такої земельної ділянки. Платником орендної плати є орендар земельної ділянки. Об'єктом оподаткування є земельна ділянка, надана в оренду. Розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем.

Основою для визначення розміру орендної плати для земель державної і комунальної власності є нормативна грошова оцінка земель, а її зміна є підставою для перегляду розміру орендної плати, який у будь-якому разі не може бути меншим, ніж встановлено положеннями підпункту 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 Податкового кодексу України.

Підпунктом 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 Податкового кодексу України (у редакції, чинній станом на 01.01.2017) було встановлено, що розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою розміру земельного податку, встановленого для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території.

Підпунктом 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 Податкового кодексу України (у редакції, чинній з 01.01.2018) визначено, що розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу не може бути меншою розміру земельного податку: для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, – у розмірі не більше 3 відсотків їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування – не більше 1 відсотка, для сільськогосподарських угідь – не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка.

З аналізу норм Податкового кодексу України, Закону України «Про оренду землі» вбачається, що нормативна грошова оцінка земель є основою для визначення розміру орендної плати для земель державної і комунальної власності, а зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для перегляду розміру орендної плати. При цьому зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для перегляду розміру орендної плати незалежно від домовленості сторін у договорі оренди землі про можливість такої зміни.

Подібна правова позиція викладена в постанові Великої Палати Верховного Суду від 09.11.2021 у справі №635/4233/19.

Відповідно до правової позиції Великої Палати Верховного Суду, викладеної в постанові від 09.11.2021 у справі №905/1680/20, з огляду на те, що земельним законодавством і Податковим кодексом України не обмежується можливість подання доказів щодо нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної (комунальної) власності для цілей сплати орендної плати виключно витягом з Державного земельного кадастру, належними доказами на обґрунтування нормативної грошової оцінки земельної ділянки можуть бути: технічна документація на спірну земельну ділянку, виготовлена компетентним органом для оформлення договору оренди, довідка з Державного земельного кадастру, витяг з Державного земельного кадастру, а також висновок судової експертизи про встановлення нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки, наданий відповідно до статей 98 – 103 Господарського процесуального кодексу України.

Як вбачається з матеріалів справи, на підтвердження вищезазначених обставин радою було подано, у тому числі, довідки про розмір нормативної грошової оцінки земельних ділянок і витяги з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок (а.с. 155 – 164 т. 1).

Разом з тим, незважаючи на вимоги чинного законодавства та умови вказаного договору оренди землі, господарські суди попередніх інстанцій не надали будь-якої правової оцінки наведеним позивачем обставинам і поданим на їх підтвердження доказам, лише пославшись на те, що з 01.01.2017 нормативна грошова оцінка земель м. Києва розраховується відповідно до Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25.11.2016 року №489, а також на те, що з 01.01.2017 рішенням Київської міської ради від 10.03.2016 №217/217 «Про внесення змін до рішення Київської міської ради від 03.07.2014 №23/23 «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва» внесені зміни до додатка 3 до цього рішення, а відтак суди фактично не дослідили обставини, якими рада обґрунтовувала свої позовні вимоги, тобто обставини, які мають істотне значення для правильного вирішення спору.

## 2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Крім того, колегія суддів звертає увагу на те, що, визначаючи розмір заборгованості боржника, суд зобов'язаний належним чином дослідити подані стороною докази, перевірити їх, оцінити в сукупності та взаємозв'язку з іншими наявними у справі доказами, а в разі незгоди з ними повністю або частково – зазначити правові аргументи на їх спростування та навести в рішенні свій розрахунок, що є процесуальним обов'язком суду (подібний висновок щодо обов'язку суду перевірити розрахунок заявлених позовних вимог викладений у постанові Великої Палати Верховного Суду від 04.12.2019 у справі №917/1739/17).

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

### 2.3. Постанова ВС КГС від 04.04.2023 у справі №904/9070/21 (щодо способу захисту шляхом визнання відсутнім права користування земельною ділянкою та звільнення земельної ділянки)

Так Верховний Суд у постанові від 15.05.2018 у справі №922/2652/17 про визнання відсутнім права користування земельною ділянкою та звільнення земельної ділянки, переглядаючи у касаційному порядку судові рішення за позовом першого заступника керівника Чугуївської місцевої прокуратури в інтересах держави в особі Головного управління Держгеокадастру у Харківській області до товариства з обмеженою відповідальністю «Юрбор-Агро» не погодився з підставами для відмови у задоволенні позовних вимог, викладеними судом апеляційної інстанції, які мотивовано тим, що позовні вимоги не відповідають способу захисту, передбаченому статтею 16 Цивільного Кодексу України, оскільки прокурором обрано спосіб захисту, який не передбачений законом.

Суд касаційної інстанції з посиланням на положення статей 15, 16 Цивільного кодексу України та статті 20 Господарського кодексу України вказав, що наведена норма передбачає такий спосіб захисту як пред'явлення позову про визнання відсутнім права, і зазначив, що висновки апеляційного суду про те, що прокурором неправильно обрано спосіб захисту права, є такими, що не відповідають наведеним нормам матеріального права та не узгоджуються з правовою позицією Верховного Суду України, яка викладена у постанові від 12.06.2013 у справі №6-32цс13.

При цьому у справі №922/2652/17 вимога про визнання відсутнім права не є єдиною вимогою, а була заявлена поряд з вимогою про звільнення земельної ділянки, яка забезпечила ефективність обраного способу захисту права позивача.

Верховний Суд у складі палати для розгляду справ щодо земельних відносин і права власності Касаційного господарського суду у постанові від 22.06.2020 у справі №922/2155/18 зазначив, що визначення способів захисту прав на землю врегульовано спеціальними нормами статті 152 Земельного кодексу України, а також положеннями частин першої та другої статті 5 ГПК України, а тому не потребує застосування інших кодексів України.

При цьому судова палата вважала за необхідне уточнити висновок, викладений у постанові Верховного Суду від 15.05.2018 у справі №922/2652/17, виклавши його без посилання на норми інших кодексів України у такій редакції: «З огляду на встановлені ст. 152 Земельного кодексу України способи захисту прав на земельні ділянки та визначені ст. 5 ГПК України вимоги щодо ефективності способу захисту права, позивач у спорі про захист прав на земельну ділянку може пред'явити будь-яку позовну вимогу, яка не передбачена законом або договором, а суд може захистити порушене право у заявленій спосіб, у тому числі й шляхом визнання відсутнім права, але за умови, що такий спосіб захисту прав на земельну ділянку, обраний позивачем, відновлює (захищає) порушене право позивача або нівелює негативні для нього наслідки у зв'язку з порушенням права, тобто, є ефективним способом захисту і виключає у подальшому необхідність пред'явлення інших позовів для захисту (відновлення) порушеного права.».

Відтак колегія суддів у справі №904/9070/21 зазначає, що з урахуванням висновків Верховного Суду, викладених у справах №№922/2652/17 та 922/2155/18, суд може захистити порушене право шляхом визнання відсутнім права, але за умови, що такий спосіб захисту прав на земельну ділянку, обраний позивачем, відновлює (захищає) порушене право позивача або нівелює негативні для нього наслідки у зв'язку з порушенням права, тобто є ефективним способом захисту і виключає надалі необхідність пред'явлення інших позовів для захисту (відновлення) порушеного права.



## 2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Судами обох інстанцій встановлено, що відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності (індексний номер витягу 197752646) від 27.01.2020 проведена державна реєстрація права власності на земельну ділянку кадастровий номер 1222986000:01:027:0016 площею 176, 4506 га, номер запису 35198418; дата, час державної реєстрації 23.01.2020; підстава виникнення права власності: наказ, серія та номер: 4-851/15-20-СГ, виданий 17.01.2020, видавник: Головне управління Держгеокадастру у Дніпропетровській області; рішення, серія та номер: 1161-25/VII, виданий 20.12.2019, видавник: Червоногригорівська селищна рада Нікопольського району Дніпропетровської області; акт приймання-передання земельних ділянок сільськогосподарського призначення із державної власності у комунальну власність, серія на номер: б/н, виданий 17.01.2020, видавник: Головне управління Держгеокадастру у Дніпропетровській області, Червоногригорівська селищна об'єднана територіальна громада; форма власності: комунальна; розмір часток: 1/1; власник: Територіальна громада с. Придніпровське в особі Червоногригорівської селищної ради.

Зі свого боку позивач зазначав, що уповноважений представляти інтереси власника (територіальної громади Червоногригорівської селищної ради), не може реалізувати свої права на спірну земельну ділянку у зв'язку з існуванням документа (Державного акта на право постійного володіння землею площею 181,22 га, виданого Нікопольською районною державною адміністрацією Нікопольському міськвиконкому Дніпропетровської області, без номера від 27.10.1993, який згідно з даними, зазначеними в акті, зареєстрований у Книзі записів державних актів на право постійного володіння землею за №12/215), у якому зазначено про вже існуюче право постійного користування нею іншою особою (відповідача).

Крім цього, у постанові Великої Палати Верховного Суду від 12.12.2018 у справі №2-3007/11 міститься правовий висновок, відповідно до якого державні акти на право власності на земельні ділянки є документами, що посвідчують право власності й видаються на підставі відповідних рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень. У спорах, пов'язаних із правом власності на земельні ділянки, недійсними можуть визнаватися як зазначені рішення, на підставі яких видано відповідні державні акти, так і самі акти на право власності на земельні ділянки. Визнання недійсними державних актів на право власності вважається законним, належним та окремим способом поновлення порушених прав у судовому порядку.

У постанові Верховного Суду від 28.08.2019 у справі №911/2867/18 зазначено, що: «законодавчі обмеження матеріально-правових способів захисту цивільного права чи інтересу підлягають застосуванню з дотриманням основних принципів судочинства та положень статей 55, 124 Конституції України відповідно до яких кожна особа має право на ефективний спосіб правового захисту, не заборонений законом».

Оскільки позивач, як особа, що уповноважена у спірних правовідносинах представляти інтереси власника (відповідної громади) не може реалізувати свої права (у даному випадку отримувати орендну плату з належних йому земельних ділянок, а в цілому й інші правомочності) у зв'язку з існуванням документа, в якому зазначено про вже неіснуюче право постійного користування іншої особи-відповідача, Верховний Суд вважає, що права та інтереси позивача, враховуючи також правосвідомість, правову культуру та реалії сучасного українського суспільства, можуть бути ефективно захищені виключно у спосіб, що визначено останнім, а саме шляхом визнання державного акта про право постійного користування недійсним і саме такий спосіб гарантуватиме не тільки відновлення прав позивача, а й убезпечить їх від порушень в майбутньому, адже унеможливить використання оспорюваного акта для здійснення реєстраційних та будь-яких інших дій».

Відтак з огляду на обставини справи №907/9070/21 суд апеляційної інстанції дійшов передчасного висновку про неефективність обраного способу захисту порушеного права, оскільки предметом доказування у цій справі є наявність у відповідача права користування землею, обґрунтованість видання відповідачеві державного акта на право постійного володіння землею, наявність підстав для скасування запису про інше речове право у відповідача.

Таким чином, у цьому випадку не є належним способом захисту позивача звернення до суду з вимогами про витребування майна з чужого незаконного володіння. Зі свого боку вказані позовні вимоги охоплюються поняттям усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження майном, а тому висновок суду апеляційної інстанції в цій частині є помилковим.

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



## **2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ**

### **2.4. Постанова ВС КГС від 25.04.2023 у справі №916/3390/21 (щодо питання застосування положень статті 1212 ЦК України у відносинах з фактичного користування земельною ділянкою без оформленого права на цю ділянку)**

Рішення Одеської міської ради, яким було надано відповідачу дозвіл на викуп спірної земельної ділянки, без укладення відповідного договору купівлі-продажу, не свідчить про виникнення між позивачем і відповідачем права власності/користування.

При цьому матеріали справи №916/3390/21 не містять доказів належного оформлення права користування вказаною земельною ділянкою.

Оскільки відповідач у період з 01.09.2018 по 31.08.2021 використовував спірну земельну ділянку, яка перебуває у комунальній власності, без належних правових підстав (без виникнення права власності/користування та без державної реєстрації цих прав), а Одеська міська рада як власник спірної земельної ділянки мала обґрунтовані сподівання на отримання орендної плати за використання спірної земельної ділянки, однак не змогла їх реалізувати внаслідок відсутності між сторонами відносин щодо її використання в порядку, встановленому законом.

Колегія суддів погоджується з висновком судів попередніх інстанцій про те, що фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової підстави за рахунок власника земельної ділянки зберіг у себе кошти, які мав заплатити за користування нею, зобов'язаний повернути ці кошти власнику земельної ділянки на підставі частини першої статті 1212 ЦК України.

За змістом глави 15 Земельного кодексу України у редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин, право користування земельною ділянкою комунальної власності реалізується, зокрема, через право оренди.

Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цього права (стаття 125 Земельного кодексу України).

Отже, за змістом указаних приписів виникнення права власності на будинок, будівлю, споруду не є підставою для виникнення права оренди земельної ділянки, на якій вони розміщені та яка не була відведена в оренду попередньому власнику. Право оренди земельної ділянки виникає на підставі відповідного договору з моменту державної реєстрації цього права. Проте з огляду на приписи частини другої статті 120 Земельного кодексу України не вважається правопорушенням відсутність у власника будинку, будівлі, споруди зареєстрованого права оренди на земельну ділянку, яка має іншого власника і на якій розташоване це нерухоме майно.

Суди попередніх інстанцій установили, що відповідач є власником нерухомого майна, розміщеного на відповідній земельній ділянці, на підставі договорів купівлі-продажу від 24 грудня 2015 року №№200 і 204, укладених між приватним підприємством фірмою «Сандра-Інтернешнел» (продавець; далі – ППФ «Сандра-Інтернешнел») і ТОВ «Сінтрекс» (покупець).

При цьому матеріали справи не містять доказів належного оформлення права користування вказаною земельною ділянкою ні ППФ «Сандра-Інтернешнел» (попереднього землекористувача), ні ТОВ «Сінтрекс», зокрема укладення відповідних договорів оренди з Харківською міською радою та державної реєстрації такого права, а отже, при укладенні договору купівлі-продажу нерухомості право користування земельною ділянкою, якого не існувало у продавця на момент укладення договорів купівлі-продажу, до набувача не перейшло. Таким чином, відповідач користується цією земельною ділянкою без достатньої правової підстави.

Відтак Велика Палата Верховного Суду вважає, що немає підстав для застосування до спірних правовідносин приписів чинного законодавства України про відшкодування шкоди (збитків) власникам земельних ділянок, оскільки до моменту оформлення власником об'єкта нерухомого майна права оренди земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, відносини з фактичного користування земельною ділянкою без укладеного договору оренди та недоотримання її власником доходів у вигляді орендної плати є за своїм змістом кондиційними.

## 2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

При цьому матеріали справи №916/3390/21 не містять доказів належного оформлення права користування зазначеною земельною ділянкою.

Таким чином, Верховний Суд у своїй постанові від 20.11.2018 у справі №922/3412/17 виклав висновок щодо питання застосування положень статті 1212 ЦК України у відносинах з фактичного користування земельною ділянкою без оформленого права на цю ділянку (без укладеного договору оренди, договору купівлі-продажу) у подібних правовідносинах.

Враховуючи викладене та правову позицію, що міститься в мотивувальній частині постанови Великої Палати Верховного Суду від 12.10.2021 у справі №233/2021/19 щодо визначення подібності правовідносин у справах, то Верховний Суд дійшов висновку, що у вказаних справах правовідносини є подібними.

Аналіз наведеного дає підстави стверджувати, що наразі існує висновок Верховного Суду щодо застосування положень статті 1212 ЦК України у подібних правовідносинах, і здійснене судами у цій справі №916/3390/21 правозастосування повністю відповідає такому висновку, а тому Суд доходить висновку про закриття касаційного провадження в частині оскарження судових рішень з підстави касаційного оскарження, передбаченої пунктом 3 частини другої статті 287 ГПК України, з огляду на приписи пункту 4 частини першої статті 296 ГПК України, відповідно до якого суд касаційної інстанції закриває касаційне провадження, якщо після відкриття касаційного провадження виявилось, що Верховний Суд у своїй постанові викладав висновок щодо питання застосування норми права у подібних правовідносинах, порушеного в касаційній скарзі, або відступив від свого висновку щодо застосування норми права, наявність якого стала підставою для відкриття касаційного провадження, і суд апеляційної інстанції переглянув судові рішення відповідно до такого висновку (крім випадку, коли Верховний Суд вважає за необхідне відступити від такого висновку).

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

### 2.5. Постанова ВС КГС від 09.05.2023 у справі №910/2500/22 (щодо надання дозволу на розроблення проекту землеустрою про відведення земельної ділянки)

Верховний Суд вказав, що земельна ділянка, на яку позивач бажає отримати дозвіл на розроблення документації, вже є сформованою згідно з технічною документацією із землеустрою, площею 50,0518 га, з кадастровим номером №4622186200:10:000:0429, а відтак її формування надалі здійснюється лише за технічною документацією, а не за проектом землеустрою. За таких обставин колегія суддів погодилася з висновками судів попередніх інстанцій про те, що до спірних правовідносин в частині надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає застосуванню частина шоста статті 79-1 ЗК України, яка встановлює, що формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення, здійснюється на підставі відповідної технічної документації із землеустрою.

Разом з тим Верховний Суд зазначив, що належним способом захисту та відновлення прав позивача у цій справі буде зобов'язання відповідача повторно розглянути відповідну заяву позивача про надання йому дозволу на розроблення проекту землеустрою.

Таким чином, колегія суддів у справі №910/2500/22 зазначає, що у вказаних постановках Верховного Суду зроблені висновки, що проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок та технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок є різними за своєю суттю документами із землеустрою, не є тотожними за процедурою виконання цієї документації.

Згідно з положеннями ЗК України способами формування земельної ділянки є у порядку відведення земельної ділянки із земель державної, комунальної власності (за відсутності на цій частині земної поверхні сформованих і зареєстрованих земельних ділянок) шляхом поділу раніше сформованої земельної ділянки. На одній частині земної поверхні неможливим є існування двох одночасно зареєстрованих земельних ділянок, координати яких перетинаються, адже частина друга статті 79 ЗК України встановлює, що право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий шар.

## 2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Отже, надання дозволу на розроблення проекту землеустрою має на меті лише формування земельної ділянки як окремого об'єкта. Натомість, коли йдеться про формування земельної ділянки з частини вже сформованого земельного масиву, що має кадастровий номер, її відведення відбувається на підставі технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки.

Водночас, на відміну від цих справ, у справі №910/2500/22 позивач відповідні доводи не заявляв у позові і не посилався на положення статті 79-1 ЗК України. Так, у позові ПрАТ «Український конструкторсько-технологічний інститут зварювального виробництва» вказувало, що Київською міською радою відмовлено позивачу у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за адресою: вул. Польова, 24, літ. І, Солом'янський район, м. Київ, з тих підстав, що надання такого дозволу унеможлиблює наявність чинного договору оренди земельної ділянки від 04.10.2002 №72-6-00066.

Крім цього, Верховний Суд підтримує висновки судів обох інстанцій про те, що звертаючись з відповідним позовом до суду про визнання недійсним договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 04.10.2002, зареєстрованого 04.10.2002 Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради за №72-6-00066 (зі змінами, внесеними угодою, зареєстрованою Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 29.05.2008 за №72-6-00517), позивач фактично намагається переглянути рішення суду, прийняте у справі №910/11150/19.

При цьому, як встановлено судами, з інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно №261855571 від 16.06.2021 вбачається, що підставою для поновлення строку дії договору оренди земельної ділянки від 04.10.2002 №72-6-00066 є не договір про внесення змін до вказаного договору оренди, як окремий документ, а саме рішення Господарського суду міста Києва від 08.09.2020 у справі №910/11150/19 та постанова Північного апеляційного господарського суду від 16.03.2021 у справі №910/11150/19.

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

### 2.6. Постанова ВС КГС від 25.05.2023 у справі №925/1031/20 (щодо земель водного фонду)

За висновками Великої Палати Верховного Суду, викладеними у постанові від 30.05.2018 у справі №469/1393/16-ц, відповідно до частини першої статті 58 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) та статті 4 Водного кодексу України (далі – ВК України) до земель водного фонду належать землі, зайняті: морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами; землі зайняті прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм; гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них; береговими смугами водних шляхів, а також 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.

Відповідно до статті 59 ЗК України передбачено обмеження щодо набуття таких земель у приватну власність і встановлено можливість використання таких земель для визначених цілей на умовах оренди.

При цьому землі, зайняті поверхневими водами, природними водоймами (озера), водотоками (річки, струмки), штучними водоймами (водосховища, ставки), каналами й іншими водними об'єктами, та землі прибережних захисних смуг є землями водного фонду України, на які поширюється окремий порядок надання й використання.

Отже, прибережна захисна смуга – це частина водоохоронної зони визначеної законодавством ширини вздовж річки, моря, навколо водойм, на якій встановлено особливий режим.

Існування прибережних захисних смуг визначеної ширини передбачене нормами закону (стаття 60 ЗК України, стаття 88 ВК України). Відтак відсутність проекту землеустрою щодо встановлення прибережної захисної смуги не свідчить про відсутність самої прибережної захисної смуги, оскільки її розміри встановлені законом.

## 2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Системний аналіз наведених норм законодавства дає підстави для висновку про те, що при наданні земельної ділянки за відсутності проекту землеустрою зі встановлення прибережної захисної смуги необхідно виходити з нормативних розмірів прибережних захисних смуг, установлених статтею 88 ВК України, та орієнтовних розмірів і меж водоохоронних зон, що визначаються відповідно до Порядку визначення.

Надання у приватну власність земельних ділянок, які розташовані у прибережній захисній смузі, без урахування обмежень, зазначених у статті 59 ЗК України, суперечить нормам статей 83, 84 цього Кодексу.

І хоча у справах №№469/1393/16-ц та 925/1031/20 правовідносини не є тотожними, однак у них є спільне правове регулювання за їхнім змістом – щодо того, що існування прибережних захисних смуг визначеної ширини передбачене нормами закону, відтак колегія суддів застосовує висновок Верховного Суду, викладений у постанові від 30.05.2018 у справі №469/1393/16-ц, до правовідносин у справі, що розглядається.

При цьому колегія суддів зазначає, що Велика Палата Верховного Суду неодноразово підтверджувала висновки Верховного Суду України, викладені, зокрема, у постановою від 21.05.2014 у справі №6-16цс14, від 19.11.2014 у справі №6-175цс14 і від 24.12.2014 у справі №6-206цс14, про те, що існування прибережних захисних смуг визначеної ширини прямо передбачене нормами закону (стаття 60 ЗК України, стаття 88 ВК України).

Тому відсутність проекту землеустрою щодо встановлення прибережної захисної смуги не означає її відсутність за наявності встановлених законом розмірів і не вказує на правомірність передання в оренду чи у власність земельної ділянки (див. постанови від 30.05.2018 у справі №469/1393/16-ц, від 28.11.2018 у справі №504/2864/13-ц (пункт 44), від 12.06.2019 у справі №487/10128/14-ц (пункт 53), від 11.09.2019 у справі №487/10132/14-ц (пункт 63.2), від 07.04.2020 у справі №372/1684/14-ц (пункт 41)). Ця судова практика є стабільною, тобто відповідне правозастосування є передбачуваним як для органів державної влади та місцевого самоврядування, так і для приватних осіб.

Крім того, самим же судом апеляційної інстанції встановлено, що факт розташування спірної земельної ділянки у межах нормативно встановленої прибережної захисної смуги Кременчуцького водосховища також встановлений і висновком експерта №833/21/350-367/22-23 від 25.03.2022 за результатами проведення земельно-технічної експертизи у господарській справі №925/1031/20.

Відтак передчасним є висновок апеляційного господарського суду про те, що належні та допустимі докази на підтвердження того, що станом на 2015 рік землі, які надалі були передані відповідачу-2, мали землекористувача та визначене цільове призначення як землі водного фонду, про що була внесена інформація до Державного земельного кадастру, у матеріалах справи відсутні, оскільки вказане не впливає на її статус як такої, що розташована у межах прибережної захисної смуги, і не вказує на автоматичну правомірність передання її в оренду.

Вказане також призвело до того, що апеляційним судом взагалі не була надана оцінка доводам прокурора про те, що відповідно до статті 186-1 ЗК України (у відповідній редакції) проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, розташованої в межах прибережної захисної смуги, підлягає також погодженню з органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим у сфері охорони навколишнього природного середовища, структурним підрозділом обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері охорони навколишнього природного середовища.

Далі суд апеляційної інстанції послався на частину третю статті 85 ВК України (відповідно до якої у користування на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення та берегових смуг водних шляхів можуть надаватися підприємствам, установам, організаціям, об'єднанням громадян, релігійним організаціям, громадянам України, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам для сінокосіння, рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, а також для проведення науково-дослідних робіт) та дійшов висновку, що за змістом цієї норми права, а також частину четверту статті 59 ЗК України земельні ділянки прибережних захисних смуг можуть передаватися на умовах оренди юридичним особам, у тому числі для рекреаційних цілей. Проте, як вже було зазначено, апеляційним судом не було враховано посилання прокурора на статтю 186-1 ЗК України та положення статті 61 ЗК України щодо обмежень діяльності у прибережних захисних смугах.

---

## **2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ**

---

Відтак кожен із цих передчасних висновків суду апеляційної інстанції призвів до висновку про відсутність підстав для задоволення позову. Крім того, судом апеляційної інстанції взагалі не наведено мотивів відмови у позові в частині вимоги про скасування державної реєстрації права власності з одночасним припиненням відповідного речового права Черкаської районної державної адміністрації на земельну ділянку за кадастровим номером 7124986000:01:001:0043 площею 2,7607 га, розташованої в адміністративних межах Свидівоцької сільської ради Черкаського району за межами населеного пункту.

Вказане також призвело до того, що апеляційним судом не надано оцінки доводам прокурора про те, що відповідачі не мали перешкод у доступі до законодавства і через зовнішні, об'єктивні, явні і видимі природні ознаки спірних земельних ділянок, проявивши розумну обачність, могли і повинні були знати про те, що земельна ділянка перебуває у межах прибережної захисної смуги, що ставить їх добросовісність під обґрунтований сумнів.

Що ж до постанови Великої Палати Верховного Суду від 30.06.2022 у справі №19/028-10/13 (у якій прокурор звернувся до суду з позовом в інтересах держави в особі Бориспільської районної ради про визнання незаконними та скасування рішень Виконавчого комітету Бориспільської міської ради про оформлення права власності відповідачу на цілісний майновий комплекс, про надання поштової адреси об'єктам нерухомого майна, про оформлення права власності на нерухоме майно тощо), то вона прийнята взагалі за інших правовідносин, ніж ті, які мають місце у справі №925/1031/20, відмінних як за предметами спору, підставами позову, змістом позовних вимог та встановленими судом фактичними обставинами, а також матеріально-правовим регулюванням спірних правовідносин, у зв'язку з чим колегія суддів не розглядає посилання скаржника на неврахування відповідного висновку у ній.

Також колегія суддів приймає до уваги висновки Верховного Суду, викладені у постанові від 25.10.2022 у справі №925/764/21, у справі з подібними правовідносинами.

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



# 3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

## 3.1. Постанова ВС КЦС від 10.01.2023 у справі №607/19806/18 (отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не означає позитивного рішення про надання її у власність)

Відповідно до частини першої статті 50 Закону України «Про землеустрій» у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин, проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок складаються у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок. Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок погоджуються та затверджуються в порядку, встановленому ЗК України.

Отже, дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки означає дозвіл власника земельної ділянки здійснити певні дії на землі власника, аби мати змогу надалі точно визначити предмет оренди.

Тому цей дозвіл наділяє заінтересовану особу повноваженням ідентифікувати на землі власника земельну ділянку, яку ця особа бажає отримати в оренду в майбутньому. У постанові від 17 жовтня 2018 року справі №380/624/16-ц (провадження №14-301цс18) Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою не є правовстановлювальним актом і не гарантує особі чи невизначеному колу осіб набуття права власності чи користування на земельну ділянку.

Крім того, Велика Палата Верховного Суду у постанові від 29 вересня 2020 року у справі №688/2908/16-ц (провадження №14-28цс20) дійшла таких висновків: «Відсутність договірних відносин між сторонами до моменту укладення договору не означає, що на переддоговірній стадії сторони не несуть жодних обов'язків по відношенню одна до одної. Добросовісність та розумність належать до фундаментальних засад цивільного права (пункт 6 частини першої статті 3 ЦК України).

Отже, і на переддоговірній стадії сторони повинні діяти правомірно, зокрема, поводитися добросовісно, розумно враховувати інтереси одна одної, утримуватися від недобросовісних дій чи бездіяльності. Прояви таких обов'язків та недобросовісної чи нерозумної поведінки є численними і не можуть бути визначені у вичерпний спосіб. Зокрема, недобросовісну поведінку може становити необґрунтоване припинення переговорів, пропозиція нерозумних умов, які завідомо є неприйнятними для контрагента, вступ у переговори без серйозних намірів (зокрема з метою зірвати укладення договору з третьою особою, наприклад з конкурентом недобросовісної сторони переговорів), не розкриття необхідної контрагенту інформації тощо. При цьому обов'язок діяти добросовісно поширюється на обидві сторони.

Так, може кваліфікуватися як недобросовісна така поведінка власника земельної ділянки (в особі органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування), коли він необґрунтовано зволікає з наданням дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, не повідомляє чи несвоечасно повідомляє про відмову у наданні дозволу або не наводить вичерпні мотиви такої відмови, надає дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, завідомо знаючи про перешкоди у наданні земельної ділянки в оренду, необґрунтовано зволікає з розглядом у землеустрою щодо відведення, безпідставно відмовляє у його затвердженні і у той же час надає дозвіл на розробку проекту землеустрою та затверджує цей проект щодо іншої особи.

З іншого боку, якщо особа, отримавши дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, сама зволікає з його розробкою та поданням на затвердження, вона цілком може очікувати, що земельна ділянка буде надана в користування іншій особі. Не вважатиметься добросовісною і поведінка особи, яка отримала дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, розробила проект та подала його на затвердження, завідомо знаючи про перешкоди у наданні земельної ділянки в оренду.



### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Виходячи з викладеного, неможливо надати єдину універсальну відповідь на питання про те, чи є поведінка органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який надав дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки кільком особам, правомірною чи неправомірною. Відповідь на це питання залежить від оцінки такої поведінки як добросовісної чи недобросовісної, і така оцінка має здійснюватися у кожній справі окремо, виходячи з конкретних обставин справи».

Таким чином, рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою є стадією процедури отримання права власності (права користування) на земельну ділянку. Звернення особи до органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з метою отримання земельної ділянки у власність чи користування зумовлене інтересом особи на отримання цієї земельної ділянки за відсутності для цього законних перешкод.

Зазначений інтерес у випадку формування земельної ділянки за заявою такої особи та поданими документами підлягає правовому захисту.

Погодження та затвердження проекту землеустрою щодо відведення у власність земельної ділянки, яка раніше сформована на підставі проекту землеустрою іншої особи, порушує законний інтерес такої особи щодо можливості завершити розпочату ним відповідно до вимог чинного законодавства процедуру приватизації земельної ділянки та суперечить вимогам землеустрою. За наявності двох або більше охочих отримати земельну ділянку державної чи комунальної власності у власність при безоплатному переданні земельних ділянок у межах встановлених норм (стаття 121 ЗК України) першочергове право на таке отримання має особа, на підставі проекту землеустрою якої сформована відповідна ділянка, якщо для цього відсутні законні перешкоди.

Отже, правильними є висновки судів попередніх інстанцій про те, що отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не означає позитивного рішення про надання її у власність, а тому не створює правових наслідків, крім тих, що пов'язані з неправомірністю його прийняття, що узгоджується з висновками Великої Палати Верховного Суду, викладеними у постановках від 28 листопада 2018 року у справі №826/5735/16 (провадження №11-986ап18), від 17 жовтня 2018 року у справі №380/624/16-ц (провадження №14-301цс18) і підставі відступу від яких колегія суддів не вбачає.

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

#### **3.2. Постанова ВС КЦС від 18.01.2023 у справі №361/1308/19 (щодо розмежування віндикаційного та негаторного позовів)**

Власник земельної ділянки може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків (частина друга статті 152 ЗК України).

Як правило, власник порушеного права може скористатися не будь-яким, а конкретним способом захисту свого права, зокрема визначеним зазначеною частиною, або ж іншим способом, який передбачений законом.

Власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним (стаття 387 ЦК України).

Віндикація застосовується до відносин речово-правового характеру, зокрема, якщо між власником і володільцем майна немає договірних відносин і майно перебуває у володільця не на підставі укладеного з власником договору. У цьому разі майно може бути витребуване від особи, яка не є стороною недійсного правочину, шляхом подання віндикаційного позову, зокрема, від добросовісного набувача, з підстав, передбачених частиною першою статті 388 ЦК України.

Негаторний позов – це позов власника, який є фактичним володільцем майна, до будь-якої особи про усунення перешкод, які ця особа створює у користуванні чи розпорядженні відповідним майном. Позивач за негаторним позовом вправі вимагати усунути наявні перешкоди чи зобов'язати відповідача утриматися від вчинення дій, що можуть призвести до виникнення таких перешкод. Означений спосіб захисту спрямований на усунення порушень прав власника, які не пов'язані з позбавленням його володіння майном.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

На негаторний позов не поширюються вимоги щодо позовної давності, оскільки з таким позовом можна звернутися в будь-який час, допоки існують правовідносини та правопорушення.

Отже, зайняття спірної земельної ділянки з порушенням норм ЗК України треба розглядати як таке, що не пов'язане з позбавленням володіння порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади. У такому разі позовну вимогу про зобов'язання повернути земельну ділянку потрібно розглядати як негаторний позов, який можна заявити впродовж усього часу, допоки триватиме порушення прав законного володільця земельної ділянки.

Велика Палата Верховного Суду у постанові від 23 листопада 2021 року у справі №359/3373/16-ц (провадження №14-2цс21) вказала, що питання розмежування віндикаційного та негаторного позовів висвітлювалося і в постанові Великої Палати Верховного Суду від 04 липня 2018 року у справі №653/1096/16-ц (провадження №14-181цс18).

Зокрема, у пункті 39 зазначено, що визначальним критерієм для розмежування віндикаційного та негаторного позовів є наявність або відсутність в особи права володіння майном на момент звернення з позовом до суду; у пункті 89 зазначено, що особа, яка зареєструвала право власності на об'єкт нерухомості, набуває щодо нього всі правоможності власника.

З огляду на усталену практику Великої Палати Верховного Суду, з метою більш чіткого і ясного викладення своєї правової позиції Велика Палата Верховного Суду вважає доцільним частково відступити від зазначених висновків шляхом такого уточнення:

- визначальним критерієм для розмежування віндикаційного та негаторного позовів є відсутність або наявність у позивача володіння майном;
- відсутність або наявність в особи володіння нерухомим майном визначається з огляду на принцип реєстраційного підтвердження володіння;
- особа, до якої перейшло право власності на об'єкт нерухомості, набуває щодо нього всі правоможності власника, включаючи право володіння.

У пункті 46 постанови від 07 квітня 2020 року у справі №372/1684/14-ц (провадження №14-740цс19), пункті 81 постанови від 12 червня 2019 року у справі №487/10128/14-ц (провадження №14-473цс18) Велика Палата Верховного Суду зазначила, що 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 про зобов'язання повернути земельну ділянку слід розглядати як негаторний позов, який можна заявити впродовж усього часу тривання порушення прав законного володільця відповідної земельної ділянки водного фонду, тобто на вказану вимогу не поширюється позовна давність.

Доводи касаційної скарги щодо незастосування судом апеляційної інстанції положень статті 267 ЦК України, за наявності заяви про вплив позовної давності, поданої відповідачем до суду першої інстанції щодо вимог про оскарження розпорядження, колегія суддів до уваги не бере з огляду на таке.

У спорі з декількома належними відповідачами, в яких немає солідарного обов'язку (до яких не звернута солідарна вимога), один з них може заявити суду про застосування позовної давності тільки щодо тих вимог, які звернуті до нього, а не до інших відповідачів. Останні не позбавлені, зокрема, прав визнати ті вимоги, які позивач ставить до них, чи заявити про застосування до цих вимог позовної давності.

Отже, для застосування позовної давності за заявою сторони у спорі суд має дослідити питання її перебігу окремо за кожною звернутою до цієї сторони позовною вимогою, і залежно від установленого дійти висновку про те, чи спливла позовна давність до відповідних вимог (постанова Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 року у справі №183/1617/16 (провадження №14-208цс18)).

Верховний Суд доходить висновку про те, що у цій справі обраний позивачем спосіб захисту порушеного права у вигляді витребування земельної ділянки є неефективним, що є самостійною підставою для відмови у позові.

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

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

#### **3.3. Постанова ВС КЦС від 25.01.2023 у справі №372/3857/19 (щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій)**

При приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, установ та організацій, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю). Рішення про приватизацію земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій приймають органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень за клопотанням працівників цих підприємств, установ та організацій. Землі у приватну власність особам, зазначеним у частині першій цієї статті, передаються безоплатно (частини перша – третя статті 25 ЗК України).

Кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання. Кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу (частина перша статті 15 ЦК України, частина перша статті 16 ЦК України).

Порушення права пов'язане з позбавленням його суб'єкта можливості здійснити (реалізувати) своє право повністю або частково.

Для застосування того чи іншого способу захисту необхідно встановити, які ж права (інтереси) позивача порушені, невизнані або оскаржені відповідачем і за захистом яких прав (інтересів) позивач звернувся до суду.

При оцінці обраного позивачем способу захисту потрібно враховувати його ефективність, тобто спосіб захисту має відповідати змісту порушеного права, характеру правопорушення та забезпечити поновлення порушеного права.

При виборі і застосуванні норми права до спірних правовідносин суд враховує висновки щодо застосування відповідних норм права, викладені в постановах Верховного Суду (частина четверта статті 263 ЦПК України)

У постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду від 05 березня 2021 року у справі №372/2876/17 (провадження №61-9568св20) зазначено, що: «Передумовами та матеріальними підставами для захисту права власності або права користування земельною ділянкою у судовому порядку є наявність підтвердженого належними доказами права особи (власності або користування) щодо земельної ділянки, а також підтвердженого належними доказами факту порушення (невизнання або оспорювання) цього права на земельну ділянку».

Зазначений висновок щодо застосування норм права у подібних правовідносинах наведено у постанові Верховного Суду від 27 січня 2021 року у справі №175/4348/17 (провадження №61-12868св19).

У постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду від 05 березня 2021 року у справі №372/2876/17 (провадження №61-9568св20) вказано: «Щодо доводів касаційної скарги про незаконну зміну цільового призначення земельних ділянок необхідно зазначити наступне.

У постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду від 21 вересня 2022 року у справі №372/2112/20 (провадження №61-11675св21) зазначено: «Суд першої інстанції встановив, що відповідачам – фізичним особам були надані у власність спірні земельні ділянки як працівникам радгоспу-комбінату «Обухівський» на підставі проекту приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, без розроблення іншого виду документації із землеустрою».

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

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

#### **3.4. Постанова ВС КЦС від 01.02.2023 у справі №344/16785/19 (щодо законності державної реєстрації права власності на спірну земельну ділянку, яка перебувала на торгах)**

Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом:

- а) визнання прав;
- б) відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав;
- в) визнання угоди недійсною;
- г) визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування;
- ґ) відшкодування заподіяних збитків;
- д) застосування інших передбачених законом способів.

Підставами для визнання недійсним акта (рішення) є його невідповідність вимогам законодавства або визначеній законом компетенції органу, який видав цей акт, порушення у зв'язку з прийняттям відповідного акта прав та охоронюваних законом інтересів позивача у справі.

Відповідно до частини першої статті 155 ЗК України у разі видання органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування акта, яким порушуються права особи щодо володіння, користування чи розпорядження належною їй земельною ділянкою, такий акт визнається недійсним.

Звертаючись до суду з позовом, особа посилалася на порушення оскаржуваними рішеннями органів місцевого самоврядування про передання земельної ділянки на земельні торги його права на отримання у користування чи у власність спірної земельної ділянки у порядку статті 120 ЗК України, статті 377 ЦК України, як власника об'єкта нерухомого майна, який розташований на такій земельній ділянці, а також особи, якій надано дозвіл на розроблення проекту землеустрою на земельну ділянку.

Відповідно до частини другої статті 124 ЗК України в редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин, передання в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою статті 134 цього Кодексу.

Згідно з частиною другою статті 134 ЗК України у зазначеній вище редакції не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі, зокрема, розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Згідно з частиною третьою статті 134 ЗК України земельні торги не проводяться при наданні (переданні) земельних ділянок громадянам у випадках, передбачених статтями 34, 36 та 121 цього Кодексу, а також передання земель загального користування садівницькому товариству та дачному кооперативу. Земельні торги не проводяться при безоплатному переданні земельних ділянок особам, статус учасника бойових дій яким надано відповідно до пунктів 19 і 20 частини першої статті 6 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту».

У частині першій статті 377 ЦК України, у редакції, чинній на час ухвалення оскаржуваних рішень органу місцевого самоврядування, передбачено, що 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, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).

Стаття 120 ЗК України закріплює загальний принцип цілісності об'єкта нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований.

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 16 лютого 2021 року у справі №910/2861/18 (провадження №12-140гс19) наголошено, що Велика Палата Верховного Суду вже звертала увагу на важливість принципу *superficies solo cedit* (збудоване на землі слідує за нею). Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди, який хоча безпосередньо і не закріплений у загальному вигляді в законі, тим не менш знаходить свій вияв у правилах статті 120 ЗК України, статті 377 ЦК України, інших положеннях законодавства.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Перехід майнових прав до іншої особи зумовлює перехід до неї і прав на ту частину земельної ділянки, на якій безпосередньо розташований відповідний об'єкт нерухомості, та частину земельної ділянки, яка необхідна для його обслуговування.

Аналогічні висновки викладені у постанові Великої Палати Верховного Суду від 16 червня 2020 року у справі №689/26/17.

Встановивши, що спірна земельна ділянка є сформованою, вільною від забудов, належить на праві власності територіальній громаді м. Івано-Франківська та не передана у власність чи користування іншим особам, суди попередніх інстанцій дійшли правильного висновку про відсутність винятків, передбачених частинами другою, третьою статті 134 ЗК України, для заборони передання такої земельної ділянки на земельні торги.

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

#### **3.5. Постанова ВС КЦС від 01.02.2023 у справі №686/17900/19 (щодо визнання недійсним державного акта на право приватної власності на земельну ділянку)**

Підставами для визнання недійсним акта (рішення) є його невідповідність вимогам законодавства або визначеній законом компетенції органу, який видав цей акт, порушення у зв'язку з прийняттям відповідного акта прав та охоронюваних законом інтересів позивача у справі.

Відповідно до частини першої статті 155 ЗК України у разі видання органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування акта, яким порушуються права особи щодо володіння, користування чи розпорядження належною їй земельною ділянкою, такий акт визнається недійсним.

Спірні правовідносини стосуються захисту права власності суміжних користувачів щодо належних їм земельних ділянок, зокрема в частині користування ними та встановлення їх меж. Вирішення спору залежить від обставин, встановлених судом.

Статтею 107 ЗК України передбачено, що основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації. У разі неможливості виявлення дійсних меж їх встановлення здійснюється за фактичним використанням земельної ділянки. Якщо фактичне використання ділянки неможливо встановити, то кожному виділяється однакова за розміром частина спірної ділянки. У випадках, коли в такий спосіб визначення меж не узгоджується з виявленими обставинами, зокрема зі встановленими розмірами земельних ділянок, то межі визначаються з урахуванням цих обставин.

Суди встановили, що ОСОБА\_1 та ОСОБА\_2 є суміжними землекористувачами, набули право власності на належні їм земельні ділянки на підставі цивільно-правових угод – договорів купівлі-продажу від 01 квітня 2003 року (ОСОБА\_1) та від 23 квітня 2003 року (ОСОБА\_2), при цьому 05 червня 2003 року ОСОБА\_1 було видано державний акт на право власності на земельну ділянку площею 0,053 га (з погодженням її меж із попереднім власником сусідньої спірної земельної ділянки), а ОСОБА\_2 отримав оспорюваний державний акт про право власності на земельну ділянку, площею 0,051 га, 29 серпня 2012 року. Межі земельної ділянки ОСОБА\_2 згідно з оспорюваним державним актом накладаються на межі земельної ділянки ОСОБА\_1, не відповідають фактичному порядку користування суміжними земельними ділянками, оскільки огорожа, частина системи газопостачання та частина будинку ОСОБА\_1 опинилися на земельній ділянці ОСОБА\_2. Оцінивши вказані обставини, а також відсутність доказів зміни меж спірних земельних ділянок після отримання ОСОБА\_2 оспорюваного державного акта (перенесення огорожі, здійснення позивачкою самочинного будівництва та незаконного встановлення будинкового регулятора тиску, який є частиною системи газопостачання належного ОСОБА\_1 житлового будинку), суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку про наявність підстав для задоволення позовних вимог ОСОБА\_1 та відмову у задоволенні зустрічних позовних вимог ОСОБА\_2.

Суди надали належну оцінку наявним у матеріалах справи доказам у їх сукупності (у тому числі висновку експерта за результатами проведення у цій справі судової земельно-технічної експертизи від 28 лютого 2020 року №728/019), зазначили мотиви висновків про ефективність заявленого ОСОБА\_1 способу захисту її прав, а також необґрунтованість доводів ОСОБА\_2 щодо порушення його права власності у зв'язку із встановленням позивачкою огорожі, частини належних їй приміщень і частини системи газопостачання її будинку.



### 3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

Колегія суддів додатково звертає увагу на чинну на час видання відповідачу оспорюваного державного акта на право власності на земельну ділянку редакцію статті 126 ЗК України, згідно з пунктом «а» частини другої якої право власності на земельну ділянку, набуту у власність із земель приватної власності без зміни її меж, цільового призначення, посвідчується цивільно-правовою угодою щодо відчуження земельної ділянки, укладеною в порядку, встановленому законом, у разі набуття права власності на земельну ділянку за такою угодою.

Судами фактично встановлено, що розроблена за замовленням ОСОБА\_2 технічна документація на земельну ділянку кадастровий номер 681010000:35:001:1263 не відповідає фактичному порядку користування суміжними земельними ділянками, і ця технічна документація стала підставою для видання йому оспорюваного державного акта. Визнання недійсним державного акта на право приватної власності на земельну ділянку не позбавляє ОСОБА\_2 права власності на земельну ділянку, набутого на підставі договору купівлі-продажу від 23 квітня 2003 року.

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

#### 3.6. Постанова ВС КЦС від 15.02.2023 у справі №173/1056/20 (щодо поновлення договору оренди)

Майнові відносини, що виникають з договору найму (оренди) земельної ділянки, є цивільно-правовими, ґрунтуються на засадах рівності, вільного волевиявлення та майнової самостійності сторін договору та, крім загальних норм цивільного законодавства, щодо договору, договору найму регулюються актами земельного законодавства – ЗК України, Законом України «Про оренду землі».

Відповідно до частин першої – п'ятої статті 33 цього Закону по закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі).

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі. У разі смерті орендодавця до спливу строку дії договору оренди землі орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це спадкоємця земельної ділянки протягом місяця з дня, коли йому стало відомо про перехід права власності на земельну ділянку.

До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди.

При поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, за відсутності заперечень, приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

Частинами восьмою та одинадцятю статті 33 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку. Відмова, а також наявне зволікання в укладенні додаткової угоди можуть бути оскаржені в суді.

Тобто реалізація переважного права на поновлення договору оренди, яка передбачена частиною першою статті 33 Закону України «Про оренду землі», можлива лише за умови дотримання встановленої цією нормою процедури поновлення договору оренди землі.

Ці положення узгоджуються із загальною нормою частини першої статті 777 ЦК України.



### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Згідно з частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі», у разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

Відповідно до частини четвертої статті 263 ЦПК України при виборі і застосуванні норми права до спірних правовідносин суд враховує висновки щодо застосування відповідних норм права, викладені в постановках Верховного Суду.

У постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 24 грудня 2021 року у справі №709/1830/19 (провадження №61-6388св21) зроблено висновок: «Частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі» передбачено іншу підставу поновлення договору оренди землі, зокрема, у разі, якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі, такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Отже, аналіз зазначених правових норм дає підстави для висновку, що переважне право орендаря, яке підлягає захисту відповідно до статті 3 ЦПК України, буде порушене в разі укладення договору оренди з новим орендарем при дотриманні процедури повідомлення попереднього орендаря про намір реалізувати переважне право, продовження користування земельною ділянкою після закінчення строку дії договору оренди і відсутності протягом місяця після закінчення строку дії договору оренди заперечень орендодавця щодо поновлення договору».

Отже, статтею 33 Закону України «Про оренду землі» визначено алгоритм дій орендаря та орендодавця за наявності наміру поновити договір оренди землі та певні правові запобіжники для захисту орендаря, як більш уразливої сторони в цих правовідносинах, від умисного й безпідставного ухилення орендодавця від продовження орендних правовідносин за відсутності для цього підстав та за наявності добросовісної поведінки орендаря. При цьому законодавець ототожнив поняття «переважне право на укладення договору оренди землі на новий строк» та «поновлення договору оренди землі», використовуючи конструкцію «поновлення договору оренди землі» як для підстави такого поновлення, передбаченої частинами першою-п'ятою, так і для підстави, передбаченої частиною шостою цієї статті, що свідчить про їх логічну послідовність.

Так, дійсний орендар, який добросовісно виконував свої обов'язки за договором оренди землі, має переважне право перед іншими особами на продовження цих орендних правовідносин. Маючи такий намір, він (орендар) зобов'язаний до закінчення строку оренди землі (у строки, визначені частиною другою статті 33 вказаного Закону) повідомити про це орендаря та надіслати проект додаткової угоди. Мета такого повідомлення - запобігання укладення орендодавцем договору оренди з іншою особою у зв'язку з відсутністю в нього інформації про наявність наміру в дійсного орендаря продовжувати орендні правовідносини. При цьому таке завчасне повідомлення з надсиланням проекту додаткової угоди є передумовою для зміни сторонами умов договору оренди під час його поновлення (укладення на новий строк). Орендодавець, розглянувши у місячний термін таке повідомлення і проект додаткової угоди, за необхідності узгодивши з орендарем істотні умови, зобов'язаний або укласти додаткову угоду про поновлення договору оренди землі, або повідомити орендаря про наявність обґрунтованих заперечень щодо поновлення договору оренди землі шляхом надсилання листа-повідомлення про прийняте рішення (частини перша – п'ята статті 33 Закону України «Про оренду землі»).

У разі якщо орендодавець протягом одного місяця після закінчення строку договору оренди землі не надіслав орендареві такого листа-повідомлення про наявність заперечень щодо поновлення договору, про яке йшлося вище, а орендар продовжував користуватися земельною ділянкою після його закінчення, то такий договір вважатиметься поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, без можливості внесення змін до умов договору оренди (частина шоста статті 33 Закону України «Про оренду землі»).

При цьому додаткова угода про поновлення договору оренди землі має бути укладена в обов'язковому порядку, а за наявності відмови чи ухилення орендодавця від її укладення після дотримання усіх перелічених вище умов – орендар може оскаржити такі дії орендодавця в судовому порядку.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Тобто виникненню в орендодавця обов'язку прийняти рішення про поновлення договору оренди землі або про наявність заперечень щодо такого поновлення договору з надсиланням відповідного листа-повідомлення має передувати звернення орендаря з повідомленням про намір продовжити орендні правовідносини, до якого має бути додано проект додаткової угоди. Факт порушення орендодавцем місячного терміну для направлення орендареві листа-повідомлення про прийняте ним рішення у відповідь на вчасно надісланій орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди дає орендареві підстави розраховувати на можливість поновлення договору оренди землі відповідно до частини шостої статті 33 Закону України «Про оренду землі». І саме у такому випадку відсутність листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі можна кваліфікувати як «мовчазну згоду» орендодавця на поновлення договору на той самий строк, і на тих самих умовах, що були передбачені договором.

Подібний за змістом правовий висновок викладено в постановвах Великої Палати Верховного Суду від 10 квітня 2018 року у справі №594/376/17-ц (провадження №14-65цс18), від 21 листопада 2018 року у справі №530/212/17 (провадження №14-330цс18), згідно з яким для поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі», необхідна наявність таких юридичних фактів: орендар належно виконує свої обов'язки за договором оренди; до закінчення строку дії договору він повідомив орендодавця в установлені строки про свій намір скористатися переважним правом на укладення договору на новий строк; до листа-повідомлення орендар додав проект додаткової угоди, продовжує користуватись виділеною земельною ділянкою; орендодавець письмово не повідомив орендаря про відмову в поновленні договору оренди.

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

#### **3.7. Постанова ВС КЦС від 22.02.2023 у справі №495/1427/18 (щодо порядку здійснення безоплатної приватизації земельної ділянки)**

Порядок безоплатної приватизації громадянами земельних ділянок визначений статтею 118 ЗК України.

Згідно з частинами першою, другою, четвертою, шостою, сьомою, дев'ятою статті 118 ЗК України громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у його користуванні, подає заяву до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу. У разі якщо земельна ділянка державної власності розташована за межами населених пунктів і не входить до складу певного району, заява подається до Ради міністрів Автономної Республіки Крим.

Рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо приватизації земельних ділянок приймається у місячний строк на підставі технічних матеріалів та документів, що підтверджують розмір земельної ділянки.

Відповідний орган місцевого самоврядування або орган виконавчої влади в місячний термін розглядає клопотання і надає дозвіл підприємствам, установам та організаціям на розроблення проекту приватизації земель.

Громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм безоплатної приватизації, подають клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу. У клопотанні зазначаються цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки, погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб) та документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі (у разі надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства). У разі якщо земельна ділянка державної власності розташована за межами населених пунктів і не входить до складу певного району, заява подається до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, Верховній Раді Автономної Республіки Крим, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, органам виконавчої влади або органам місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, забороняється вимагати додаткові матеріали та документи, не передбачені цією статтею.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється за замовленням громадян суб'єктами господарювання, що є виконавцями робіт із землеустрою згідно із законом, у строки, що обумовлюються угодою сторін.

Згідно з частинами першою та другою статті 79-1 ЗК України формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж і внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Формування земельних ділянок здійснюється: у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності; шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок; шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; шляхом інвентаризації земель державної чи комунальної власності у випадках, передбачених законом; за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).

З огляду на аналіз положень частин п'ятої – десятої статті 79-1 ЗК України можна дійти висновку, що підставою для формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення, є технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

Крім того, згідно з частиною першою статті 50 Закону України «Про землеустрій» проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок складаються у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок. Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі.

Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Формування земельних ділянок (крім випадків, визначених у частинах шостій – сьомій цієї статті) здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюється за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

Винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування.

У разі встановлення (відновлення) меж земельних ділянок за їх фактичним використанням у зв'язку з неможливістю виявлення дійсних меж, формування нових земельних ділянок не здійснюється, а зміни до відомостей про межі земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру.

Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Отже, формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення, здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

Крім того, згідно з частиною першою статті 50 Закону України «Про землеустрій» проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок складаються у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок.

На підставі технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, відсутні підстави вважати наявність порушень земельного законодавства.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється у разі, якщо земельна ділянка є не сформованою, або у разі зміни її цільового призначення.

З огляду на відсутність вказаних обставин для отримання ОСОБА\_1 земельної ділянки у порядку безоплатної приватизації за встановлених у цій справі обставин не було необхідності розробляти проект землеустрою.

Аналогічний висновок зроблено Верховним Судом у постанові від 24 листопада 2021 року у справі №495/1439/18-ц (провадження №61-11915св21).

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

#### **3.8. Постанова ВС КЦС від 22.02.2023 у справі №954/1000/20 (щодо поновлення договору оренди)**

Відповідно до вимог частини другої статті 792 ЦК України відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом, зокрема ЗК України, Законом України «Про оренду землі».

Відповідно до частин першої – третьої, п'ятої та шостої 33 Закону України «Про оренду землі» (тут і далі в редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) по закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі).

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі.

До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди.

Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і за відсутності заперечень приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

У разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. У цьому випадку укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди землі здійснюється з уповноваженим керівником органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування без прийняття рішення органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної або комунальної власності).

Таким чином, реалізація переважного права на поновлення договору оренди, яка передбачена частиною першою статті 33 Закону України «Про оренду землі», можлива лише за умови дотримання встановленої цієї нормою процедури та наявності волевиявлення сторін.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Для поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі», необхідна наявність таких юридичних фактів: орендар належно виконує його обов'язки за цим договором; він повідомив орендодавця в установлені законом строки про намір поновити договірні відносини на новий строк; до листа-повідомлення додав проект додаткової угоди про поновлення договору оренди землі; продовжує користуватися виділеною земельною ділянкою; орендодавець упродовж місяця після закінчення строку договору оренди землі письмово не повідомив орендаря про заперечення у поновленні цього договору.

Такі висновки викладені Великою Палатою Верховного Суду в постановках від 10 квітня 2018 року у справі №594/376/17-ц, від 22 вересня 2020 року у справах №№313/350/16-ц і 159/5756/18, від 31 серпня 2021 року в справі №903/1030/19.

Установивши, що позивач не дотримався вимог статті 33 Закону України «Про оренду землі», до спливу строку договору оренди не повідомив відповідача про свій намір укласти договір оренди на новий строк, суд першої інстанції, з яким погодився апеляційний суд, дійшов обґрунтованого висновку про відмову в задоволенні позову.

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

#### **3.9. Постанова ВС КЦС від 01.03.2023 у справі №495/6098/17 (щодо випадків необхідності розроблення проекту землеустрою для відведення земельної ділянки)**

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, розглядає клопотання у місячний строк і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється за замовленням громадян суб'єктами господарювання, що є виконавцями робіт із землеустрою згідно із законом, у строки, що обумовлюються угодою сторін.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджується в порядку, встановленому статтею 186-1 цього Кодексу.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, у двотижневий строк з дня отримання погодженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землепорядної документації згідно із законом – після отримання позитивного висновку такої експертизи) приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність.

Згідно з частинами першою та другою статті 79-1 ЗК України формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж і внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Формування земельних ділянок здійснюється: у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності; шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок; шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; шляхом інвентаризації земель державної чи комунальної власності у випадках, передбачених законом; за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).



### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

З огляду на аналіз положень частин п'ятої – десятої статті 79-1 ЗК України можна дійти висновку, що підставою для формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення, є технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

Крім того, згідно з частиною першою статті 50 Закону України «Про землеустрій» проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок складаються у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок.

Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Формування земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок. Формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюється за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

Винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування.

У разі встановлення (відновлення) меж земельних ділянок за їх фактичним використанням у зв'язку з неможливістю виявлення дійсних меж формування нових земельних ділянок не здійснюється, а зміни до відомостей про межі земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру.

Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Отже, формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення, здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється у разі, якщо земельна ділянка є не сформованою, або у разі зміни її цільового призначення.

З огляду на відсутність вказаних обставин для отримання ОСОБА\_1 земельної ділянки у порядку безоплатної приватизації за встановлених у цій справі обставин не було необхідності розробляти проект землеустрою.

Аналогічний висновок зроблено Верховним Судом у постановках від 24 листопада 2021 року у справі №495/1439/18-ц (провадження №61-11915св21), від 22 лютого 2023 року у справі №495/1427/18 (провадження №61-10511св21).

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

#### **3.10. Постанова ВС КЦС від 01.03.2023 у справі №143/1356/21 (щодо підсудності спорів за участю ФГ)**

Предметом спору у цій справі є визнання протиправним і скасування наказу МІОУ №3564/5 від 17 жовтня 2021 року, яким було задоволено скаргу ОСОБА\_16 та скасовано рішення державних реєстраторів, на підставі яких позивачем було набуто право оренди на земельні ділянки.

При виборі і застосуванні норми права до спірних правовідносин суд враховує висновки щодо застосування відповідних норм права, викладені в постановках Верховного Суду (частина четверта статті 263 ЦПК України).



### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 19 червня 2019 року у справі №802/385/18-а (провадження №11-369апп19) зазначено: «Спір про скасування наказу Мін'юсту, яким скасовано рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права оренди земельних ділянок, має розглядатися як спір, пов'язаний з порушенням цивільних прав позивача на земельну ділянку іншою особою, за якою було зареєстровано аналогічне право щодо тих же земельних ділянок. Належним відповідачем у такій справі є особа, право на майно якої оспорується та щодо якої було здійснено аналогічний запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Участь Мін'юсту та державного реєстратора як співвідповідача (якщо позивач чи третя особа вважають їх винними у порушенні прав) у спорі не змінює його цивільно-правового характеру. Отже, спір у цій справі не є публічно-правовим. Оскарження рішення про скасування наказу Мін'юсту безпосередньо пов'язане із захистом позивачем свого цивільного права у спорі щодо земельних ділянок з ПАФ «Вікторія», яка заперечує законність дій державного реєстратора з реєстрації за СТОВ «Подільська зоря» права оренди цих же земельних ділянок. Такий спір має приватноправовий характер. З огляду на суб'єктивної склад сторін спору його слід вирішувати за правилами господарського чи цивільного судочинства».

Аналогічна правова позиція викладена в постанові Великої Палати Верховного Суду від 12 лютого 2020 року у справі №1840/3241/18 (провадження №11-958апп19), та Великої Палати Верховного Суду від 17 лютого 2021 року у справі №821/669/17 (провадження №11-309апп20).

Згідно зі статтею 45 ГПК України позивачами є юридичні особи та фізичні особи – підприємці, фізичні особи, які не є підприємцями, державні органи, органи місцевого самоврядування, що подали позов про захист порушеного чи оспоруваного права або охоронюваного законом інтересу, а відповідачами є особи, яким пред'явлено позовну вимогу.

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 19 червня 2019 року у справі №802/385/18-а (провадження №11-369апп19) зазначено: «Спір про скасування наказу Мін'юсту, яким скасовано рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права оренди земельних ділянок, має розглядатися як спір, пов'язаний з порушенням цивільних прав позивача на земельну ділянку іншою особою, за якою було зареєстровано аналогічне право щодо тих же земельних ділянок. Належним відповідачем у такій справі є особа, право на майно якої оспорується та щодо якої було здійснено аналогічний запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Участь Мін'юсту та державного реєстратора як співвідповідача (якщо позивач чи третя особа вважають їх винними у порушенні прав) у спорі не змінює його цивільно-правового характеру. Отже, спір у цій справі не є публічно-правовим.

Оскарження рішення про скасування наказу Мін'юсту безпосередньо пов'язане із захистом позивачем свого цивільного права у спорі щодо земельних ділянок з ПАФ «Вікторія», яка заперечує законність дій державного реєстратора з реєстрації за СТОВ «Подільська зоря» права оренди цих же земельних ділянок. Такий спір має приватноправовий характер. З огляду на суб'єктивної склад сторін спору його слід вирішувати за правилами господарського чи цивільного судочинства».

Аналогічна правова позиція викладена в постанові Великої Палати Верховного Суду від 12 лютого 2020 року у справі №1840/3241/18 (провадження №11-958апп19), та Великої Палати Верховного Суду від 17 лютого 2021 року у справі №821/669/17 (провадження №11-309апп20).

Згідно зі статтею 45 ГПК України позивачами є юридичні особи та фізичні особи – підприємці, фізичні особи, які не є підприємцями, державні органи, органи місцевого самоврядування, що подали позов про захист порушеного чи оспоруваного права або охоронюваного законом інтересу, а відповідачами є особи, яким пред'явлено позовну вимогу.

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 20 березня 2019 року у справі №615/2197/15-ц (провадження №14-533цс18) зазначено, що з моменту державної реєстрації селянського (фермерського) господарства (фермерського господарства) та набуття ним прав юридичної особи таке господарство на основі норм права набуває як правомочності володіння і користування, так і юридичні обов'язки щодо використання земельної ділянки.

### 3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

У відносинах, а також спорах з іншими суб'єктами, голова фермерського господарства, якому була передана у власність, постійне користування чи оренду земельна ділянка, виступає не як самостійна фізична особа, власник, користувач чи орендар земельної ділянки, а як представник (голова, керівник) фермерського господарства. У таких правовідносинах їх суб'єктом є не фізична особа – голова чи керівник фермерського господарства, а фермерське господарство як юридична особа.

Оскільки фермерські господарства є юридичними особами, їхні земельні спори з іншими юридичними особами, зокрема з органом державної влади, щодо користування земельними ділянками, наданими із земель державної або комунальної власності, підвідомчі господарським судам (близькі за змістом висновки щодо застосування норм права у подібних правовідносинах сформульовані у постановках Великої Палати Верховного Суду від 13 березня 2018 року у справі №348/992/16-ц, від 20 червня 2018 року у справі №317/2520/15-ц, від 22 серпня 2018 року у справі №606/2032/16-ц, від 16 січня 2019 року у справі №483/1863/17, від 16 січня 2019 року у справі №695/1275/17).

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

#### 3.11. Постанова ВС КЦС від 01.03.2023 у справі №712/11348/19 (щодо випадків застосування такого способу захисту як витребування (віндикація))

Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для визнання недійсними рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування про надання (передання) земельних ділянок громадянам та юридичним особам; визнання недійсними угод щодо земельних ділянок; відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною; притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель (стаття 21 ЗК України).

Згідно з частинами першою, другою статті 83 ЗК України землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю. У комунальній власності перебувають:

- а) усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності;
- б) земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування.

Згідно з частиною шостою статті 118 ЗК України громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм безоплатної приватизації, подають клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

У справі, яка переглядається, встановлено, що згідно з генеральним планом м. Черкаси, затвердженим рішенням Черкаської міської ради від 29 грудня 2011 року №3-505, на спірних земельних ділянках передбачено розміщення лікувальних закладів і санітарно-захисних зелених насаджень.

Відповідно до плану зонування території м. Черкаси, затвердженого рішенням Черкаської міської ради від 04 грудня 2014 року №2-513, спірні земельні ділянки належали до лікувальної зони «Г-4» та перспективної зони зелених насаджень у санітарно-захисних зонах «С-6п».

На час прийняття Черкаською міською радою рішень від 20 вересня 2016 року №№2-1091 та 2-1096 спірні земельні ділянки згідно з довідкою з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями (за даними форми б-зем), обліковувалися як землі загального користування зелені насадження.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

За загальним правилом, закріпленим у статті 387 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України), власник має необмежене право витребувати майно із чужого незаконного володіння. Витребування майна шляхом виндикації застосовується до відносин речово-правового характеру, зокрема якщо між власником і володільцем майна немає договірних відносин і майно перебуває у володільця не на підставі укладеного з власником договору.

Право власника на витребування майна від добросовісного набувача на підставі частини першої статті 388 ЦК України пов'язується з тим, у який спосіб майно вибуло з його володіння. Указана норма передбачає вичерпне коло підстав, коли за власником зберігається право на витребування свого майна від добросовісного набувача. Однією з таких підстав є вибуття майна з володіння власника або особи, якій він передав майно, не з їхньої волі іншим шляхом.

За змістом статті 388 ЦК України випадки витребування майна власником від добросовісного набувача обмежені й можуть мати місце за умови, що майно вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно, поза їх волю. Наявність у діях власника волі на передання майна іншій особі виключає можливість його витребування від добросовісного набувача.

Отже, вирішуючи спір про витребування майна із чужого незаконного володіння, суди повинні встановити, чи вибуло спірне майно з володіння власників через обставини, передбачені частиною першою статті 388 ЦК України, зокрема чи з їхньої волі вибуло це майно з їх володіння. Оскільки добросовісне набуття в розумінні статті 388 ЦК України можливе лише тоді, коли майно придбане не безпосередньо у власника, а в особи, яка не мала права відчужувати це майно, то наслідком угоди, укладеної з таким порушенням, є повернення майна із чужого володіння.

Такі правові висновки викладено в постанові Великої Палати Верховного Суду від 09 листопада 2021 року у справі №466/8649/16-ц.

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

#### **3.12. Постанова ВС КЦС від 17.03.2023 у справі №710/417/21 (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 з землекористувачів чи землевласників).**

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 з 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 передання земельної ділянки у власність відповідачу за обставин виготовлення відповідної технічної документації. Непідписання суміжним власником та/або землекористувачем акта узгодження меж земельної ділянки саме собою не є підставою для визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку.

Зокрема, у справі №619/1415/19 Верховний Суд акцентував увагу на тому, що позивач повинен довести належними та допустимими доказами порушення його права користування земельною ділянкою внаслідок прийняття сільською радою оскаржуваного рішення, а саме собою не підписання позивачем як суміжним землекористувачем акта погодження меж земельної ділянки не є підставою для визнання цього рішення недійсним.

Дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки означає дозвіл власника земельної ділянки здійснити певні дії на землі власника, аби мати змогу надалі точно визначити предмет оренди. Цей дозвіл наділяє заінтересовану особу повноваженням ідентифікувати на землі власника земельну ділянку, яку ця особа бажає отримати в оренду в майбутньому.

У постанові від 17 жовтня 2018 року у справі №380/624/16-ц (провадження №14-301цс18) Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою не є правостановлюючим актом і не гарантує особі чи невизначеному колу осіб набуття права власності чи користування на земельну ділянку.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Велика Палата Верховного Суду у постанові від 29 вересня 2020 року у справі №688/2908/16-ц (провадження №14-28цс20) дійшла таких висновків: «Відсутність договірних відносин між сторонами до моменту укладення договору не означає, що на переддоговірній стадії сторони не несуть жодних обов'язків по відношенню одна до одної. Добросовісність та розумність належать до фундаментальних засад цивільного права (пункт б частини першої статті 3 ЦК України).

На переддоговірній стадії сторони повинні діяти правомірно, зокрема, поводитися добросовісно, розумно враховувати інтереси одна одної, утримуватися від недобросовісних дій чи бездіяльності. Прояви таких обов'язків та недобросовісної чи нерозумної поведінки є численними і не можуть бути визначені у вичерпний спосіб.

Зокрема, недобросовісну поведінку може становити необґрунтоване припинення переговорів, пропозиція нерозумних умов, які завідомо є неприйнятними для контрагента, вступ у переговори без серйозних намірів (зокрема з метою зірвати укладення договору з третьою особою, наприклад з конкурентом недобросовісної сторони переговорів), не розкриття необхідної контрагенту інформації тощо. При цьому обов'язок діяти добросовісно поширюється на обидві сторони.

Таким чином, рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою є стадією процедури отримання права власності (права користування) на земельну ділянку. Звернення особи до органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з метою отримання земельної ділянки у власність чи користування зумовлене інтересом особи на отримання цієї земельної ділянки, за відсутності для цього законних перешкод».

Отже, отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не означає позитивного рішення про надання її у власність, а тому не створює правових наслідків, крім тих, що пов'язані з неправомірністю його прийняття, що узгоджується з висновками Великої Палати Верховного Суду, викладеними у постановках від 28 листопада 2018 року у справі №826/5735/16 (провадження №11-986ап18), від 17 жовтня 2018 року у справі №380/624/16-ц (провадження №14-301цс18), та у постанові Верховного Суду від 10 січня 2023 року у справі №607/19806/18 (провадження №61-1746св22).

Згідно з правовою позицією Верховного Суду щодо застосування норм права у подібних правовідносинах, викладеною у постанові Верховного Суду від 06 березня 2019 року у справі №1640/2594/18 (адміністративне провадження №К/9901/67463/18), системний аналіз норм статей 22, 116, 118 Земельного кодексу України дає можливість дійти висновку, що законом передбачено певний алгоритм і поетапність процесу безоплатного передання земельних ділянок державної та комунальної власності у власність громадян, а саме:

- 1) подання зацікавленою особою клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування щодо отримання земельної ділянки у власність;
- 2) отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (або мотивовану відмову у його наданні);
- 3) після розроблення проекту землеустрою такий проект погоджується, зокрема з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин відповідно до приписів статті 186-1 Земельного кодексу України;
- 4) здійснення державної реєстрації сформованої земельної ділянки у Державному земельному кадастрі;
- 5) подання зацікавленою особою погодженого проекту землеустрою до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність, про що зі свого боку такий орган у двотижневий строк зобов'язаний прийняти відповідне рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність або рішення про відмову передання земельної ділянки у власність чи залишення клопотання без розгляду.

Отже, отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність або у користування є лише першою стадією у процедурі вирішення питання про передання земельної ділянки зацікавленій особі.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Надання дозволу на розроблення проекту землеустрою не є правовстановлювальним актом і не гарантує особі чи невизначеному колу осіб набуття права власності чи користування на земельну ділянку.

Схожі висновки викладено у постанові Великої Палати Верховного Суду від 17 жовтня 2018 року у справі №380/624/16-ц (провадження №14-301цс18) та постанові Верховного Суду від 08 серпня 2022 року у справі №240/16949/20 (адміністративне провадження №К/9901/48479/21).

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

#### **3.13. Постанова ВС КЦС від 22.03.2023 у справі №569/23068/21 (щодо порядку користування земельною ділянкою з дотриманням часток кожного співвласника у нерухомому майні)**

Відповідно до частини першої статті 106 ЗК України власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки сприяння встановленню твердих меж, а також відновленню межових знаків у випадках, коли вони зникли, перемістились або стали невиразними.

Частиною першою статті 107 ЗК України передбачено, що основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації.

На час виникнення спірних правовідносин (прийняття рішення Рівненської міської ради від 17 вересня 2020 року №7932) механізм встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у природі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками був визначений Інструкцією про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок у природі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженою наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18 травня 2010 року №376 (далі – Інструкція).

У постанові Верховного Суду у складі Об'єднаної Палати Касаційного цивільного суду від 23 січня 2019 року у справі №580/168/16-ц (провадження №НОМЕР\_1) зроблено правовий висновок про те, що погодження меж є виключно допоміжною стадією у 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 акту узгодження меж земельної ділянки саме собою не є підставою для визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку.

Статтею 152 ЗК України передбачено, що держава забезпечує громадянам і юридичним особам рівні умови захисту прав власності на землю. Власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків. Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом: а) визнання прав; б) відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; в) визнання угоди недійсною; г) визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування; г) відшкодування заподіяних збитків; д) застосування інших, передбачених законом, способів.

Відповідно до частини першої статті 377 ЦК України, у редакції, чинній на час набуття ОСОБА\_3 та ОСОБА\_2 права власності на домоволодіння на АДРЕСА\_1, 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, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).



### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Згідно зі статтею 73 Земельного кодексу Української РСР 1922 року, у редакції, чинній на час набуття ОСОБА\_5 та ОСОБА\_6 права власності на домоволодіння на АДРЕСА\_1 (далі – ЗК УРСР 1922 року), кожен двір та зміни у його складі реєструються сільрадою у подвірних книгах, з поіменним зазначенням всіх членів двору і голови господарства.

Згідно з частинами першою, другою, четвертою статті 120 ЗК України, у редакції, чинній на час набуття ОСОБА\_3 та ОСОБА\_2 права власності на домоволодіння на АДРЕСА\_1, 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. Якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача. У разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду кількома особами право на земельну ділянку визначається пропорційно до часток осіб у праві власності жилого будинку, будівлі або споруди.

При вирішенні спору, визначаючи варіанти користування земельною ділянкою, суд повинен виходити з розміру часток кожного зі співвласників на нерухоме майно, наявності порядку користування земельною ділянкою, погодженого власниками або визначеного на підставі відповідного договору, оформленого у встановленому законом порядку. Якщо суд установить, що співвласники визначили порядок користування й розпорядження земельною ділянкою, для зміни якого підстав немає, він ухвалює рішення про встановлення саме такого порядку. Якщо ж погодженого або встановленого порядку користування земельною ділянкою немає, то суд установлює порядок користування земельною ділянкою з дотриманням часток кожного співвласника у нерухомому майні та забезпеченням вільного користування кожним зі співвласників належним йому майном.

Такі правові висновки викладено в постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 13 липня 2022 року у справі №569/14731/17, якою касаційну скаргу ОСОБА\_2, ОСОБА\_3 було задоволено частково, рішення Рівненського міського суду Рівненської області від 04 листопада 2019 року та постанову Рівненського апеляційного суду від 15 червня 2021 року в частині вирішення зустрічних позовних вимог ОСОБА\_2, ОСОБА\_3 про визначення порядку користування земельною ділянкою скасовано і ухвалено в цій частині нове рішення. У задоволенні зустрічних позовних вимог ОСОБА\_2, ОСОБА\_3 до ОСОБА\_4, ОСОБА\_1, третя особа – Рівненська міська рада, про визначення порядку користування земельною ділянкою відмовлено (<https://reyestr.court.gov.ua/Review/105438129>).

Крім того, у вищевказаній постанові Верховного Суду зазначено, що суди також установили, що у фактичному користуванні ОСОБА\_1 перебуває земельна ділянка площею 500,0 кв. м, решта земельної ділянки площею 636,0 кв. м перебуває у фактичному користуванні позивача ОСОБА\_4, заявників ОСОБА\_3, ОСОБА\_2. Зазначені земельні ділянки є огороженими. Після направлення Верховним Судом постановою від 02 грудня 2020 року цієї справи на новий розгляд до суду апеляційної інстанції позивач ОСОБА\_4 у своїх письмових поясненнях повідомляв апеляційний суд про існування усталеного порядку користування спірною земельною ділянкою між сторонами. Апеляційний суд у мотивувальній частині оскаржуваної постанови, зокрема, вказував, що ОСОБА\_3, ОСОБА\_2, які подали апеляційні скарги, не спростували факт існування усталеного порядку користування земельною ділянкою її попередніми власниками, спір між якими з цього приводу був відсутній і не навели такого варіанта розподілу, який би його не порушував. Таким чином, за умови встановленого судами усталеного порядку користування спірною земельною ділянкою, що є самостійною підставою для відмови у задоволенні відповідного позову, суди попередніх інстанцій помилково відмовили у задоволенні зустрічної позовної вимоги заявників з підстав відсутності доказів того, що ця земельна ділянка знаходиться у власності чи користуванні сторін.

Суди не врахували обов'язкову умову для категорії таких спорів – лише тоді, коли погодженого або встановленого порядку користування земельною ділянкою немає, суд установлює порядок користування земельною ділянкою з дотриманням часток кожного співвласника у нерухомому майні та забезпеченням вільного користування кожним зі співвласників належним йому майном.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Відсутність оформлення права користування чи права власності на спірну земельну ділянку у особи не є перепорою для визначення порядку її користування за умови належності такій особі на праві власності об'єкта нерухомого майна, що розташований на ній, з огляду на загальний принцип цілісності об'єкта нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований, а тому посилання судів на відсутність правовстановлюючих документів на спірну земельну ділянку як на підставу для відмови у задоволенні позовних вимог про визначення порядку користування земельною ділянкою є неправильним.

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

#### **3.14. Постанова ВС КЦС від 23.03.2023 у справі №686/1404/19 (щодо поділу спірної земельної ділянки)**

При вирішенні спору про поділ в натурі земельної ділянки, визначаючи варіанти такого поділу, суд повинен виходити з розміру часток кожного зі співвласників на нерухоме майно, наявності порядку користування земельною ділянкою, погодженого власниками або визначеного на підставі відповідного договору, оформленого у встановленому законом порядку. Якщо суд установить, що співвласники визначили порядок користування й розпорядження земельною ділянкою, для зміни якого відсутні підстави, він ухвалює рішення про застосування саме такого варіанту поділу. Якщо ж відсутній погоджений або встановлений порядку користування земельною ділянкою, то суд здійснює поділ у натурі земельної ділянки з дотриманням розміру часток кожного співвласника у нерухомому майні та забезпеченням вільного користування кожним зі співвласників належним йому майном.

У частині четвертій статті 120 ЗК України вказано, що при переході права власності на будівлю та споруду до кількох осіб право на земельну ділянку визначається пропорційно часткам осіб у вартості будівлі та споруди, якщо інше не передбачено у договорі відчуження будівлі і споруди.

Зазначена норма закріплює загальний принцип цілісності об'єкта нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований. За цією нормою визначення правового режиму земельної ділянки перебуває у прямій залежності від права власності на будівлю і споруду та передбачається механізм роздільного правового регулювання нормами цивільного законодавства майнових відносин, що виникають при укладенні правочинів щодо набуття права власності на нерухомість, і правового регулювання нормами земельного і цивільного законодавства відносин при переході прав на земельну ділянку у разі набуття права власності на нерухомість.

Статтею 110 ЦПК України визначено, що висновок експерта для суду не має заздалегідь встановленої сили і оцінюється судом разом із іншими доказами за правилами, встановленими статтею 89 цього Кодексу. Відхилення судом висновку експерта повинно бути мотивоване в судовому рішенні.

Згідно зі статтею 113 ЦПК України, якщо висновок експерта буде визнано неповним або неясним, судом може бути призначена додаткова експертиза, яка доручається тому самому або іншому експерту (експертам). Якщо висновок експерта буде визнано необґрунтованим або таким, що суперечить іншим матеріалам справи або викликає сумніви в його правильності, судом може бути призначена повторна експертиза, яка доручається іншому експертові (експертам).

Разом із тим ОСОБА\_2, знаючи, що сторони не згодні разом з одним із запропонованих експертом варіантів поділу земельної ділянки, не скористалася своїм правом і не заявила клопотання про призначення повторної експертизи.

При цьому, аналізуючи варіанти поділу земельної ділянки, визначені експертом, суд апеляційної інстанції дійшов правомірного висновку, що варіант №2 є найбільш обтяжливим для обох співвласників, оскільки передбачає встановлення сервітуту для відповідача з боку позивача, тобто фактично містить відповідні обтяження як для позивача, так і для відповідача. При цьому обґрунтовано враховано, що жоден з учасників справи не просив суд поділити земельну ділянку саме за цим варіантом.

Як вбачається з висновку експерта частина земельної ділянки, що пропонується передати у власність ОСОБА\_2 за вказаним варіантом, площею 0,0015 га за точками 8,9,28,27,8, розташована прямо перед частиною будинку належного ОСОБА\_1 на відстані 1 метра від будинку та вікон.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

ОСОБА\_2 вказувала, що має намір використовувати цю земельну ділянку для стоянки автомобіля, така земельна ділянка межує виключно із земельною ділянкою, яка виділяється ОСОБА\_1 та лише прилягає до земельної ділянки загального користування, на ній не розміщено жодних об'єктів нерухомості, належних ОСОБА\_2, та вона не містить проходу чи проїзду до земельної ділянки ОСОБА\_2.

Враховуючи вказаний варіант поділу, апеляційний суд правомірно зазначив, що такий поділ призведе до порушення прав ОСОБА\_1 на вільне володіння та користування своїх майном, є обтяжливим для неї, позаяк використання земельної ділянки для стоянки автомобіля перед фасадом її будинку на відстані лише одного метра створить останній незручності в користуванні будинком, обслуговуванні будинку та прибудинкової території.

Крім того, при такому поділі ОСОБА\_2 має право здійснювати на цій земельній ділянці будівництво об'єктів нерухомості, що зі свого боку може призвести до виникнення конфліктних ситуацій між сторонами з урахуванням їхніх відносин на цей час і спору між ними з приводу поділу земельної ділянки тощо.

Отже, з урахуванням аналізу запропонованих варіантів поділу земельної ділянки колегія суддів погоджується з висновками судів попередніх інстанцій щодо можливості її поділу за варіантом №1, оскільки він враховує інтереси сторін, є справедливим з огляду на праводіносини, які виникли між сторонами, та найбільш прийнятним, а отже, забезпечить ефективний варіант захисту прав та інтересів сторін.

Відхиляються доводи касаційної скарги заявника про те, що вона згідна на зменшення належної їй ідеальної частки у праві власності з грошовою компенсацією за умови, що їй буде виділено частину фасадної земельної ділянки, межа якої позначена літ. «Б» та «В» зі сторони земель комунальної власності, а саме АДРЕСА\_2, оскільки під час розгляду справи в суді першої інстанції до закінчення підготовчого засідання заявник не скористалася своїм правом, передбаченим статтею 49 ЦПК України, відповідних клопотань не заявляла.

Також відхиляються посилання заявника на неврахування судами попередніх інстанцій висновків, викладених у постанові Верховного Суду України від 16 листопада 2016 року у справі №6-1443цс16, у постановках Верховного Суду від 05 вересня 2018 року у справі №143/444/15-ц; від 24 березня 2021 року у справі №459/2226/16; від 19 травня 2021 року у справі №501/2148/17, оскільки судові рішення у справі, яка переглядається, не суперечать висновкам, викладеним у вказаних постановках.

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

#### **3.15. Постанова ВС КЦС від 28.03.2023 у справі №700/313/20 (щодо надання дозволу на розроблення проекту землеустрою декільком особам одночасно)**

Згідно з частиною сьомою статті 118 ЗК України відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, розглядає клопотання у місячний строк і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Отже, перелік підстав для відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність є вичерпним, відповідний орган у разі ухвалення рішення про відмову у наданні такого дозволу зобов'язаний належним чином мотивувати причини цієї відмови.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, у двотижневий строк з дня отримання погодженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законом – після отримання позитивного висновку такої експертизи) приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність (частина дев'ята статті 118 ЗК України).

Відповідно до частин четвертої, п'ятої та шостої статті 186-1 ЗК України розробник проекту землеустрою подає на погодження до органу, визначеного в частині першій цієї статті, за місцем розташування земельної ділянки оригінал проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Орган, зазначений у частині першій цієї статті, зобов'язаний протягом десяти робочих днів з дня одержання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або копії такого проекту безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про його погодження або про відмову в такому погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері. Підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації.

Згідно з частиною першою статті 79-1 ЗК України формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж і внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера. Формування земельних ділянок (крім випадків, визначених у частинах шостій – сьомій цієї статті) здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Відповідно до частини першої статті 50 Закону України «Про землеустрій» проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок складаються лише у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок.

Дозвіл на розроблення проекту землеустрою означає дозвіл власника земельної ділянки здійснити певні дії на землі власника, щоб мати змогу надалі точно визначити предмет оренди. Отже, цей дозвіл наділяє заінтересовану особу повноваженням ідентифікувати на землі власника земельну ділянку, яку ця особа бажає отримати в оренду у майбутньому.

Рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою не є правовстановлюючим актом і не гарантує особі чи невизначеному колу осіб набуття права власності чи користування на земельну ділянку (постанови Великої Палати Верховного Суду від 17 жовтня 2018 року у справі №380/624/16-ц, провадження №14-301цс18, від 29 вересня 2020 року у справі №688/2908/16-ц, провадження №14-28 цс 20).

Добросовісність і розумність належать до фундаментальних засад цивільного права (пункт 6 частини першої статті 3 ЦК України).

Верховний Суд зазначає, що на будь-якому етапі надання земельної ділянки у власність чи користування сторони повинні діяти правомірно, зокрема поводитися добросовісно, розумно враховувати інтереси одна одної, утримуватися від недобросовісних дій чи бездіяльності.

Подібні правові висновки Велика Палата Верховного Суду сформулювала у постанові від 29 вересня 2020 року у справі №688/2908/16-ц, провадження №14-28цс20, на яку посилалися суди попередніх інстанцій, що неможливо надати єдину універсальну відповідь на питання про те, чи є поведінка органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який надав дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки кільком особам, правомірною чи неправомірною. Відповідь на це питання залежить від оцінки такої поведінки як добросовісної чи недобросовісної, і така оцінка має здійснюватися у кожній справі окремо, з огляду на конкретних обставин справи.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Звернення особи до органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з метою отримання земельної ділянки в оренду зумовлене інтересом особи на отримання цієї земельної ділянки, за відсутності для цього законних перешкод.

Отже, рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою є стадією процесу отримання права власності чи користування на земельну ділянку. Звернення особи до органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з метою отримання земельної ділянки у власність чи користування зумовлене інтересом особи на отримання цієї земельної ділянки, за відсутності для цього законних перешкод. Зазначений інтерес у разі формування земельної ділянки за заявою такої особи та поданими документами підлягає правовому захисту. Погодження та затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність, яка раніше сформована на підставі проекту землеустрою іншої особи, порушує законний інтерес такої особи щодо можливості завершити розпочату ним відповідно до вимог чинного законодавства процедуру приватизації земельної ділянки та суперечить вимогам землеустрою. За наявності двох або більше охочих отримати земельну ділянку державної чи комунальної власності у власність при безоплатній переданні земельних ділянок в межах встановлених норм (стаття 121 ЗК України), першочергове право на таке отримання має особа, на підставі проекту землеустрою якої сформована відповідна ділянка, якщо для цього немає законних перешкод.

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

#### **3.16. Постанова ВС КЦС від 03.04.2023 у справі №643/18679/18 (щодо погодження технічної документації із землеустрою про поділ земельної ділянки)**

Відповідно до статті 152 ЗК України держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту прав власності на землю. Власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків. Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом:

- а) визнання прав;
- б) відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав;
- в) визнання угоди недійсною;
- г) визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування;
- ґ) відшкодування заподіяних збитків;
- д) застосування інших, передбачених законом, способів.

Суд визнає незаконним і скасовує правовий акт індивідуальної дії, виданий органом державної влади або органом місцевого самоврядування, якщо він суперечить актам цивільного законодавства і порушує цивільні права або інтереси (частина перша статті 21 ЦК України).

У разі видання органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування акта, яким порушуються права особи щодо володіння, користування чи розпорядження належною їй земельною ділянкою, такий акт визнається недійсним (частина перша статті 155 ЗК України).

Результат аналізу наведених норм права дає підстави для висновку, що правом на звернення до суду за захистом наділена особа у разі порушення, невизнання або оспорювання її прав, свобод та інтересів, а тому суд повинен установити, чи були порушені або невизнані права, свободи чи інтереси особи, яка звернулася до суду за їх захистом, і залежно від установленого вирішити питання про задоволення позовних вимог або про відмову в їх задоволенні.

Подібний висновок викладено у постанові Верховного Суду від 16 лютого 2022 року у справі №278/1191/18.



### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

У частинах першій – другій статті 120 ЗК України та статті 377 ЦК України, у редакціях, чинних на момент набуття ОСОБА\_1 права власності на нерухоме майно – нежитлову будівлю літ. П-1, загальною площею 210,7 кв. м, за АДРЕСА\_1, до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором. Якщо договором про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди розмір земельної ділянки не визначений, до набувача переходить право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка є необхідною для їх обслуговування. Якщо житловий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, наданій у користування, то у разі їх відчуження до набувача переходить право користування тією частиною земельної ділянки, на якій вони розміщені, та частиною ділянки, яка необхідна для їх обслуговування.

Зазначені норми закріплюють загальний принцип цілісності об'єкта нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований (принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будинку, споруди). За цими нормами визначення правового режиму земельної ділянки перебуває у прямій залежності від права власності на будівлю і споруду та передбачається механізм роздільного правового регулювання нормами цивільного законодавства майнових відносин, що виникають при укладенні правочинів щодо набуття права власності на нерухомість, і правового регулювання нормами земельного і цивільного законодавства відносин при переході прав на земельну ділянку у разі набуття права власності на нерухомість. Враховуючи принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будинку, споруди, слід зробити висновок, що земельна ділянка слідує за нерухомим майном, яке придбаває особа, якщо інший спосіб переходу прав на земельну ділянку не визначено умовами договору чи приписами законодавства.

Враховуючи вказані норми права суди попередніх інстанцій дійшли правильного висновку, що для безперешкодного та повноцінного використання об'єкта нерухомого майна позивач має право отримати від власника земельної ділянки відповідне речове право на земельну ділянку у розмірі, необхідному для експлуатації та обслуговування належного йому об'єкта нерухомого майна.

Суд першої інстанції, з яким погодився й апеляційний суд, виходив з того, що оскаржувані рішення Харківської міської ради в частині погодження технічної документації із землеустрою щодо поділу та затвердження поділу земельної ділянки з кадастровим номером 6310137500:02:043:0032 порушують законні інтереси позивача на користування земельною ділянкою, яке існує з 07 серпня 2008 року в силу нерозривного поєднання нерухомого майна із земельною ділянкою, на якій воно розташоване; поділ земельної ділянки з кадастровим номером 6310137500:02:043:0032 та реєстрація новоутворених земельних ділянок здійснена без врахування прав позивача на часткове користування вказаною земельною ділянкою.

Вказані висновки суду підтверджені зібраними у справі доказами, зокрема, висновком експерта Українського науково-дослідного інституту спеціальної техніки та судових експертиз Служби безпеки України від 19 липня 2019 року №65/8, згідно з яким належна позивачу нежитлова будівля літ. П-1, загальною площею 210,7 кв. м, площею забудови 214,5 кв. м, за АДРЕСА\_1 повністю розташована в межах раніше існуючої земельної ділянки з кадастровим номером 6310137500:02:043:0032, яка на цей час розділена на земельні ділянки з кадастровими номерами 6310137500:02:043:0069 і 6310137500:02:043:0070, при цьому частини нежитлової будівлі літ. П-1, площею 139,0 кв. м та площею 83,0 кв. м, розташовані в межах новоутворених земельних ділянках; у змісті технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки з кадастровим номером 6310137500:02:043:0032 відсутні відомості розташованого на її території об'єкта нерухомого майна (будівлі літ. П-1, реєстраційний номер нерухомого майна 21236191), що не відповідає вимогам частини першої статті 34 Закону України «Про Державний земельний кадастр», пункту «в» статті 56 та абзацу 9 частини першої Закону України «Про землеустрій», пунктам 2.1, 2.5 Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої наказом Держкомзему від 18 травня 2010 року №376, пунктам 1.3.1, 1.3.2 Інструкції з топографічного знімання у масштабах 1:5000, 1:2000, 1:1000 та 1:500 (ГКНТА-2.04-02-98), затвердженої наказом Укргеодезкартографії від 09 квітня 1998 року №56, відповідно така документація не містить достатнього переліку відомостей, наявність яких передбачена вимогами земельного законодавства та інших нормативних актів з питань землеустрою та землекористування, необхідних для її затвердження, а також безпосереднього розподілу земельної ділянки з кадастровим номером 6310137500:02:043:0032.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Суди попередніх інстанцій дослідили висновок експерта Українського науково-дослідного інституту спеціальної техніки та судових експертиз Служби безпеки України від 19 липня 2019 року №65/8 у сукупності з іншими доказами, перевірили й оцінили його за внутрішнім переконанням, яке ґрунтувалося на всебічному, повному й об'єктивному розгляді всіх обставин справи в сукупності. При цьому суди обґрунтовували своє рішення не лише висновком експертизи.

Так, беручи до уваги вказаний експертний висновок, суди правильно звернули увагу на той факт, що він узгоджується з іншими матеріалами справи, зокрема актами обстеження земельної ділянки від 05 червня 2018 року та від 07 листопада 2018 року з додатком, складеними Харківською міською радою, якими встановлено, що належна ОСОБА\_1 нежитлова будівля літ. П-1 розташована на земельних ділянках із кадастровими номерами 6310137500:02:043:0069 та 6310137500:02:043:0070, які утворилися в результаті поділу земельної ділянки з кадастровим номером 6310137500:02:043:0032; геодезичними документами, планами накладення нежитлової будівлі літ. П-1 за АДРЕСА\_1, виготовленими сертифікованим інженером-геодезистом ФОП ОСОБА\_6, із яких убачається, що зазначена нежитлова будівля розташована на земельних ділянках з кадастровими номерами 6310137500:02:043:0069 та 6310137500:02:043:0070, площа накладення вказаної нежитлової будівлі на земельну ділянку з кадастровим номером 6310137500:02:043:0069 становить 139 кв. м, на земельну ділянку кадастровим номером 6310137500:02:043:0070 – 83 кв. м.

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

#### **3.17. Постанова ВС КЦС від 10.04.2023 у справі №352/2403/17 (щодо непогодження меж земельної ділянки із суміжними власниками)**

Відповідно до статті 391 ЦК України власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпоряджання своїм майном.

Право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений (частини перша, четверта статті 98 ЗК України).

Суди встановили, що ОСОБА\_1 і ОСОБА\_2 є сусідами та суміжними землекористувачами.

У цій справі позивач бажає встановити сервітут (проїзд) до його земельної ділянки через земельну ділянку відповідачки та не погоджується з межами її земельної ділянки.

Згідно з частиною першою статті 76 ЦПК України доказами є будь-які дані, на підставі яких суд встановлює наявність або відсутність обставин (фактів), що обґрунтовують вимоги і заперечення учасників справи, та інших обставин, які мають значення для вирішення справи.

Верховний Суд зазначає, що погодження меж полягає у тому, щоб суміжному землевласнику або землекористувачу було запропоновано підписати відповідний акт. Якщо він відмовляється це робити, уповноважений орган повинен виходити не з факту відмови від підписання акта, а з мотивів такої відмови.

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 суміжними власниками та землекористувачами не може бути підставою для відмови уповноваженим органом у затвердженні технічної документації, за умови правомірності дій кожного із землекористувачів.

Подібні правові висновки викладено у постановках Великої Палати Верховного Суду від 20 березня 2019 року у справах №350/67/15-ц, провадження №14-652цс18, №514/1571/14-ц, провадження №14-552цс18, від 12 лютого 2020 року у справі №545/1149/17, провадження №14-730цс19.

Щодо доводів касаційної скарги про неправильне трактування судових рішень у справі №352/2774/13-ц Верховний Суд зазначає таке.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Обставини, встановлені рішенням суду у господарській, цивільній або адміністративній справі, що набрало законної сили, не доказуються при розгляді іншої справи, у якій беруть участь ті самі особи або особа, щодо якої встановлено ці обставини, якщо інше не встановлено законом (частина четверта статті 82 ЦПК України).

У постанові Верховного Суду від 11 грудня 2019 року у справі №320/4938/17, провадження №61-26396св18, викладено правовий висновок, що «преюдиційні факти – це факти, встановлені рішенням чи вироком суду, що набрали законної сили. Преюдиційність ґрунтується на правовій властивості законної сили судового рішення і визначається його суб'єктивними і об'єктивними межами, за якими сторони та інші особи, які брали участь у справі, а також їх правонаступники не можуть знову оспорювати в іншому процесі встановлені судовим рішенням у такій справі правовідносини».

Аналогічний правовий висновок викладений Верховним Судом у постановках від 29 вересня 2021 року у справі №369/11118/17, провадження №61-18843св20, від 08 листопада 2022 року у справі №457/174/16-ц, провадження №61-12155св21, від 26 січня 2022 року у справі №522/4958/16-ц, провадження №61-10124св21.

Преюдиційне значення у справі надається обставинам, встановленим судовим рішенням, а не правовій оцінці таких обставин, здійсненій іншим судом. Преюдиційне значення мають лише рішення зі справи, в якій беруть участь ті самі особи або особи, щодо якої встановлено ці обставини. Преюдицію утворюють виключно ті обставини, які безпосередньо досліджувалися і встановлювалися судом, що знайшло своє відображення у мотивувальній частині судового рішення. Преюдиційні факти відрізняються від оцінки іншим судом обставин справи (постанови Великої Палати Верховного Суду від 03 липня 2018 року у справі №917/1345/14, провадження №12-144гс18, від 20 квітня 2022 року у справі №910/2615/18, провадження №12-75гс21).

Згідно із судовими рішеннями у справі №352/2774/13-ц між відповідачкою та матір'ю позивача (як власником прав на житловий будинок) було встановлено добровільний розподіл будинку володіння та земельних ділянок. Сторони встановили межу, яка розділяє їхні земельні ділянки, згідно з кадастровим планом земельної ділянки, виготовленим на замовлення ОСОБА\_12, матері позивача.

У матеріалах справи немає доказів того, що збільшення площі земельної ділянки ОСОБА\_2 до 0,1334 га за рахунок земель запасу порушено права позивача, зокрема доказів того, що площі чи межі його земельних ділянок зменшилися/змінилися внаслідок ухвалення оскаржуваних рішень Підпечерівської сільської ради.

Доводи касаційної скарги зводяться до незгоди з тим, що відповідачка приватизує земельну ділянку площею 0,1334 га, при цьому вимоги, заявлені позивачем, стосуються надання йому права сервітуту (проїзду) до його земельної ділянки.

Верховний Суд зауважує, що користування земельною ділянкою без правової підстави як заїздом (проїздом) не створює правових підстав для виникнення у позивача законних прав на неї та підстав для їхнього захисту, оскільки немає доказів того, що позивач звертався до компетентних органів із заявами про отримання цієї частини земельної ділянки у користування чи власність та отримав згоду Підпечерівської сільської ради. Водночас суди встановили, що відповідачка таку згоду отримала, розробила технічну документацію та зареєструвала земельну ділянку площею 0,1334 га (включно з тією частиною, на яку претендує позивач як земельний сервітут для проїзду) у Державному земельному кадастрі.

З повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [ПОСИЛАННЯМ](#).

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

#### **3.18. Постанова ВС КЦС від 12.04.2023 у справі №175/642/19 (щодо нормативно грошової оцінки землі та перераховування розміру орендної плати)**

Згідно зі статтею 13 цього Закону договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Відповідно до статті 21 Закону України «Про оренду землі» орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі. Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди. Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

Відповідно до пункту 289.1 статті 289 ПК України для визначення розміру податку та орендної плати використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок.

Відповідно до положень пункту 289.2 статті 289 ПК України центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення за станом на 1 січня поточного року.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель.

Положеннями пункту 2 частини першої статті 13, частини першої статті 15 Закону України «Про оцінку земель» визначено, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності. Підставою для проведення оцінки земель (бонітування ґрунтів, економічної оцінки земель та нормативної грошової оцінки земельних ділянок) є рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.

Згідно з пунктом 3 частини першої статті 15 Закону України «Про оренду землі» істотною умовою договору оренди землі є орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення, перегляду та відповідальності за її несплату.

Таким чином, нормативна грошова оцінка земель є основою для визначення розміру орендної плати, а зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для перегляду розміру орендної плати.

Отже, орендар зобов'язаний самостійно за наявності відомостей про нормативну грошову оцінку землі перераховувати розмір орендної плати.

Аналогічна правова позиція викладена у постановках Верховного Суду України від 03 грудня 2013 року у справі №3-34гс13 та від 20 серпня 2013 року у справі №3-21гс13 та підтримана Верховним Судом, зокрема у постанові від 26 травня 2021 року у справі №540/544/18 (провадження №61-13979св19).

Умовами укладеного 24 травня 2016 року між ОСОБА\_2 (першим орендодавцем, спадкодавцем) та ТОВ «Агро Дар Миколаївка» договору оренди землі у пункті 9 передбачено, що сторони погодили розмір орендної плати у грошовій формі, що не може перевищувати 5% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що становить на момент укладання договору 11 976,05 грн. Пунктом 10 указанного договору встановлено, що обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки приватної власності здійснюється з урахуванням індексації.

Згідно з відомостями Держгеокадастру про індексацію нормативної грошової оцінки земель за 2021 рік, які розміщено у вільному доступі на сайті Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (<https://land.gov.ua/derzhheokadastr-povidomliaie-pro-indeksatsiiu-normatyvnoi-hroshovoi-otsinky-zemel-za-2021-rik/>), встановлено, що у 2016 – 2018 роках індексація нормативної грошової оцінки землі проводилася.

Відповідно до інформації, наданої Державною службою статистики України, індекс споживчих цін за 2021 рік становив 110%.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Пунктом 9 підрозділу 6 розділу XX «Перехідні положення» Податкового кодексу України (у редакції Закону України від 30 листопада 2021 року №1914-IX «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо забезпечення збалансованості бюджетних надходжень») встановлено, що індекс споживчих цін, який використовується для визначення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель, застосовується із значенням 100 відсотків, зокрема за 2017 – 2022 роки – для сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей, пасовищ і перелогів).

Відповідно значення коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки земель і земельних ділянок становлять:

- для сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) за період за 2017 – 2022 роки – 1,0;

- для сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги) за 2016 рік – 1,0.

Тобто коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земельних ділянок сільськогосподарського призначення у період з 2016 – 2021 років не змінювався, та становив 1,0%, що не впливало на визначений договором від 24 травня 2016 року розмір орендної плати.

До подібних висновків дійшов Верховний Суд у постановах від 10 квітня 2019 року у справі №732/1705/16-ц (провадження №61-29685св18), від 03 лютого 2021 року у справі №618/1078/19-ц (провадження №61-12935св20).

З повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [ПОСИЛАННЯМ](#).

#### **3.19. Постанова ВС КЦС від 12.04.2023 у справі №716/1071/15-ц (щодо створення фермерського господарства)**

Згідно з частиною першою статті 1 Закону України «Про фермерське господарство» фермерське господарство є формою підприємницької діяльності громадян, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, здійснювати її переробку та реалізацію з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм у власність та/або користування, у тому числі в оренду, для ведення фермерського господарства, товарного сільськогосподарського виробництва, особистого селянського господарства, відповідно до закону.

У статті 2 Закону України «Про фермерське господарство» закріплено, що відносини, пов'язані зі створенням, діяльністю та припиненням діяльності фермерських господарств, регулюються Конституцією України, Земельним кодексом України, цим Законом та іншими нормативно-правовими актами України.

За частиною першою статті 5, частиною першою статті 7 Закону України «Про фермерське господарство», у редакції станом на момент передання земельних ділянок в оренду, право на створення фермерського господарства має кожний дієздатний громадянин України, який досяг 18-річного віку та виявив бажання створити фермерське господарство. Для отримання (придбання) у власність або в оренду земельної ділянки з метою ведення фермерського господарства громадяни звертаються до компетентного органу.

Після одержання засновником державного акта на право власності на земельну ділянку або укладення договору оренди земельної ділянки та його державної реєстрації фермерське господарство підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб (стаття 8 Закону України «Про фермерське господарство»).

Тобто можливість реалізації громадянином права на створення фермерського господарства безпосередньо пов'язана з наданням (передачею) йому земельних ділянок для ведення фермерського господарства як форми підприємницької діяльності громадян, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробленням і реалізацією.



### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Надання (передання) фізичній особі земельних ділянок для ведення фермерського господарства є обов'язковою умовою для державної реєстрації фермерського господарства. Натомість відсутність такої реєстрації протягом розумного строку є невиконанням умов закону для отримання земельної ділянки з метою ведення фермерського господарства.

Зі змісту положень статті 12 Закону України «Про фермерське господарство» слідує, що земельні ділянки, які використовуються фермерським господарством на умовах оренди, входять до складу земель фермерського господарства.

Після укладення договору тимчасового користування землею, у тому числі на умовах оренди, фермерське господарство мало бути зареєстроване в установленому законом порядку і з дати реєстрації набути статусу юридичної особи. Із цього часу землекористувачем земельної ділянки є фермерське господарство, а не громадянин, якому вона надавалася.

Таким чином, фермерське господарство є формою підприємницької діяльності, а надана громадянину у встановленому порядку для ведення фермерського господарства земельна ділянка через свій правовий режим є такою, що використовується виключно для здійснення підприємницької діяльності, а не для задоволення особистих потреб громадянина.

Спори фермерських господарств, які є юридичними особами, з іншими юридичними особами, зокрема з органом державної влади, щодо користування земельними ділянками, наданими із земель державної або комунальної власності, підвідомчі господарським судам.

У постанові від 05 жовтня 2022 року у справі №922/1830/19 Велика Палата Верховного Суду зауважила (пункти 6.36 – 6.40), що земельні відносини, які є основою створення та діяльності фермерського господарства, проходять у динаміці два етапи:

- 1) отримання засновником фермерського господарства права (власності або оренди) на землю як передумова створення фермерського господарства;
- 2) створення фермерського господарства, внаслідок чого особу засновника заміщує фермерське господарство як землекористувач, який веде господарську діяльність на земельній ділянці.

Цей комплекс відносин є нерозривним, одне не існує без іншого в межах легітимної процедури створення фермерського господарства.

Хоча земельна ділянка надається фізичній особі, метою надання є створення надалі фермерського господарства як суб'єкта підприємництва (господарювання) з переданням цьому суб'єкту земельної ділянки. Отже, у процесі створення фермерського господарства його засновник має обмежені правомочності щодо землі, оскільки його обов'язком є створення фермерського господарства, що і буде користувачем цієї землі.

Аналізуючи відносини щодо створення фермерського господарства і набуття ним права власності (користування) землею, можна зробити висновок, що *de jure* отримує землю фізична особа – засновник фермерського господарства, однак *de facto* він діє в інтересах створюваного ним фермерського господарства.

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

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

#### **3.20. Постанова ВС КЦС від 24.04.2023 у справі №495/1492/18 (щодо зміни виду використання земельної ділянки, яка не є зміною її цільового призначення)**

Відповідно до статті 19 ЗК України землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії: а) землі сільськогосподарського призначення; б) землі житлової та громадської забудови; в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; г) землі оздоровчого призначення; ґ) землі рекреаційного призначення; д) землі історико-культурного призначення; е) землі лісгосподарського призначення; є) землі водного фонду; ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.

Згідно з частинами першою, другою статті 20 ЗК України віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень. Зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення. Зміна цільового призначення земельних ділянок державної або комунальної власності провадиться Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та передачу цих ділянок у власність або надання у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

Відповідно до положень статті 1 Закону України «Про землеустрій» цільове призначення земельної ділянки – використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку.

Отже, основою для визначення цільового призначення земельної ділянки є її належність до відповідної категорії земель і відповідного способу використання.

Відповідно до абзаців першого, другого частини п'ятої статті 20 ЗК України види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їхніми власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання.

Статтею 50 ЗК України визначено, що до земель рекреаційного призначення належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

Відповідно до статті 51 ЗК України до земель рекреаційного призначення належать земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації.

Статтею 52 ЗК України визначено, що землі рекреаційного призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. На землях рекреаційного призначення забороняється діяльність, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан цих земель. Порядок використання земель рекреаційного призначення визначається законом.

Наведене свідчить про те, що за цільовим призначенням землі України поділяються на категорії.

Отже, відповідно до закріпленого принципу раціонального використання та охорони земель земельні ділянки (частини земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування з визначеними щодо неї правами) рекреаційного призначення підлягають використанню виключно відповідно до видів їх використання, які відповідають їх цільовому призначенню.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Велика Палата Верховного Суду у постанові від 01 червня 2021 року у справі №925/929/19 (провадження №12-11гс21) відступила від висновку, викладеного в постановах 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 постановах 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, встановленому для зміни цільового призначення такої землі.

Отже, земельним законодавством чітко встановлено, що за проектами землеустрою та з дотриманням відповідної процедури здійснюється зміна цільового призначення земельних ділянок.

Проте такої процедури для зміни виду використання земельної ділянки без зміни її категорії чинним законодавством не передбачено.

Зміна виду використання земельної ділянки в межах однієї категорії земель не є зміною її цільового призначення, а отже, не потребує проходження процедур, які відповідно до земельного законодавства України застосовуються при зміні цільового призначення (розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, його затвердження тощо).

Враховуючи, що зміна використання земельної ділянки з виду «Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення» (розділ секція E07 підрозділ 07.01) на вид використання «Для індивідуального дачного будівництва» (розділ секція E07 підрозділ 07.03) не призводить до зміни цільового призначення земельної ділянки та відбувається у межах однієї категорії земель (землі рекреаційного призначення), Верховний Суд дійшов висновку, що про відсутність незаконної зміни цільового виду використання спірної земельної ділянки.

Аналогічний висновок зроблено Верховним Судом у постановах від 24 листопада 2021 року у справі №495/1439/18-ц (провадження №61-11915св21) та від 11 травня 2022 року у справі №495/1434/18 (провадження №61-2613св21), від 01 березня 2023 у справі №495/9134/16-ц (провадження №61-11477св22).

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

#### **3.21. Постанова ВС КЦС від 22.05.2023 у справі №461/2315/19 (щодо подібних правовідносин у спорах щодо свідоцтва про право власності на нерухоме майно)**

Статтею 3 ЗК України визначено, що власність на землю в Україні має такі форми: державну, колективну, приватну. Усі форми власності є рівноправними. Розпоряджаються землею ради народних депутатів, які в межах своєї компетенції передають землі у власність або надають у користування та вилучають їх.

Частиною другою статті 19 ЗК України передбачено, що міська рада народних депутатів надає земельні ділянки (крім ріллі і земельних ділянок, зайнятих багаторічними насадженнями) для будь-яких потреб у межах міста.

Зокрема, підприємство, установа, організація та громадяни, заінтересовані в одержанні земельних ділянок, звертаються з відповідним клопотанням (громадянин із заявою) до місцевої ради народних депутатів, яка має право надавати земельні ділянки. У заяві громадянина про надання земельної ділянки вказуються бажані її розмір і місце розташування, мета використання.

Відповідна місцева рада народних депутатів розглядає клопотання (заяву) у строк не більше місяця, дає дозвіл на складання проекту відведення земельної ділянки і одночасно повідомляє про це раду народних депутатів, на території якої розташована намічувана для відведення земельна ділянка.

Проект відведення земельної ділянки погоджується з власником землі або землекористувачем та подається до сільської, селищної, міської ради народних депутатів, яка розглядає його у місячний строк і в межах своєї компетенції приймає рішення про надання земель. Розроблення проектів відведення земельних ділянок, перенесення їх меж у натуру (на місцевість) і виготовлення документів, що посвідчують право користування землею, здійснюють державні та інші землевпорядні організації.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Замовниками виконання вказаних робіт є відповідні місцеві ради народних депутатів, підприємства, установи і організації.

Умови і строки розроблення проектів відведення земельних ділянок і перенесення їх меж у натуру (на місцевість) визначаються договором, укладеним замовником із виконавцем цих робіт. При цьому згідно зі статтею 67 ЗК України громадянам за рішенням сільської, селищної, міської ради народних депутатів передаються у власність або надаються у користування земельні ділянки для будівництва індивідуальних жилих будинків, господарських будівель, гаражів і дач.

Розмір ділянок для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) повинен бути не більше у сільських населених пунктах – 0,25 гектара, селищах міського типу – 0,15 гектара, а для членів колективних сільськогосподарських підприємств і працівників радгоспів – не більше 0,25 гектара, у містах – 0,1 гектара. Розмір земельних ділянок для індивідуального дачного будівництва не повинен перевищувати 0,1 гектара, будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 гектара.

Відмовляючи у задоволенні позовних вимог, суд першої інстанції, з яким погодився й апеляційний суд, виходив з того, що відсутність проекту відведення земельної ділянки в архіві не може бути підставою для висновку про те, що такий не розроблявся, при цьому, як зі змісту оскаржуваної ухвали, так і чинного на той час законодавства, обов'язок щодо виготовлення такого покладался не на громадянина, а на відповідний орган місцевого самоврядування.

Суди встановили, що Львівська міська рада діяла виключно в межах законодавчо визначених повноважень, а отже, відповідачці надано земельну ділянку для користування передбаченим цільовим призначенням, оскільки ухвала Львівської міської ради від 04 липня 1996 року №452 відповідає вимогам статті 67 ЗК України.

Разом з тим на час прийняття ухвали Львівської міської ради від 08 липня 2010 року №3792 про надання ОСОБА\_2 дозволу на виготовлення технічної документації із землеустрою ухвала Львівської міської ради від 04 липня 1996 року №452 про надання відповідачці у постійне користування земельної ділянки та державний акт від 30 серпня 1996 року про право постійного користування земельною ділянкою були чинними та ніким не скасовані. Отже, жодних обмежень на прийняття ухвали Львівської міської ради від 08 липня 2010 року №3792 не було.

Нормами цивільно-процесуального закону визначено обов'язковість установлення судами під час вирішення спору обставин, що мають значення для справи, надання їм юридичної оцінки, а також оцінки всіх доказів, розрахунків, з яких суд виходив при вирішенні спору. Без виконання цих процесуальних дій ухвалити законне й обґрунтоване рішення у справі неможливо.

При вирішенні цієї справи судами попередніх інстанцій правильно визначено характер правовідносин між сторонами, правильно застосовано закон, що їх регулює, повно і всебічно досліджено матеріали справи та надано належну правову оцінку доводам сторін і зібраним у справі доказам. За таких обставин, повно та всебічно дослідивши обставини справи, перевіrivши їх доказами, які оцінено на предмет належності, допустимості, достовірності, достатності та взаємного зв'язку, суди дійшли обґрунтованого висновку про відсутність правових підстав для задоволення позовних вимог.

У постанові Верховного Суду від 18 березня 2020 року у справі №175/1186/15-ц (провадження №61-11477св19) предметом одного з позовів є визнання незаконним і скасування свідоцтва про право власності на нерухоме майно – житловий будинок з господарчими будівлями та спорудами; визнання нерухомого майна – житловий будинок з господарчими будівлями та спорудами за вищевказаною адресою самовільним будівництвом; зобов'язання повернути самовільно зайняту земельну ділянку та відновлення її попереднього стану шляхом знесення самочинного будівництва – житлового будинку з господарчими будівлями та спорудами.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Щодо визначення подібності правовідносин, то Верховний Суд враховує правовий висновок, викладений у мотивувальній частині постанови Великої Палати Верховного Суду у справах від 12 жовтня 2021 року у справі №233/2021/19 (провадження №14-166цс20), згідно з яким на предмет подібності необхідно оцінювати саме ті правовідносини, які є спірними у порівнюваних ситуаціях. Установивши учасників спірних правовідносин, об'єкт спору (які можуть не відповідати складу сторін справи та предмета позову) і зміст цих відносин (права й обов'язки сторін спору), суд має визначити, чи є певні спільні риси між спірними правовідносинами насамперед за їхнім змістом.

А якщо правове регулювання цих відносин залежить від складу їх учасників або об'єкта, з приводу якого вони вступають у правовідносини, тоді подібність необхідно також визначати за суб'єктивними і об'єктивними критеріями відповідно.

Для встановлення подібності спірних правовідносин у порівнюваних ситуаціях суб'єктивний склад цих відносин, предмети, підстави позовів і відповідне правове регулювання не обов'язково мають бути тотожними, тобто однаковими.

У справі, що переглядається, позивачка звернулася до суду з позовом про визнання недійсними та скасування ухвал Львівської міської ради, визнання недійсним і скасування державного акта на право постійного користування землею.

Отже, посилання у касаційній скарзі про неврахування судом апеляційної інстанції правових висновків Верховного Суду, викладених у постанові Верховного Суду від 18 березня 2020 року у справі №175/1186/15-ц (провадження №61-11477св19), колегія суддів відхиляє, оскільки у зазначеній справі встановлені інші фактичні обставини та інші підстави позову, що зі свого боку призводить до іншого матеріально-правового регулювання спірних відносин.

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

#### **3.22. Постанова ВС КЦС від 24.05.2023 у справі №367/3254/15-ц (щодо земель лісового фонду)**

Землі України за основним цільовим призначенням поділяються на відповідні категорії, у тому числі землі лісогосподарського призначення (пункт «е» частини першої статті 19 ЗК України).

Відповідно до статті 1 ЗК України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Ліси України є її національним багатством і за своїм призначенням і місцезорозташуванням виконують переважно водоохоронні, захисні, санітарно-гігієнічні, оздоровчі, рекреаційні, естетичні, виховні, інші функції та є джерелом для задоволення потреб суспільства в лісових ресурсах. Усі ліси на території України, незалежно від того, на землях яких категорій за основним цільовим призначенням вони зростають, та незалежно від права власності на них, становлять лісовий фонд України і перебувають під охороною держави (частина перша статті 1 ЛК України, у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин).

За приписами статі 5 ЛК України, у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин, до земель лісогосподарського призначення належать лісові землі, на яких розташовані лісові ділянки, та нелісові землі, зайняті сільськогосподарськими угіддями, водами й болотами, спорудами, комунікаціями, малопродуктивними землями тощо, які надані в установленому порядку та використовуються для потреб лісового господарства. Віднесення земельних ділянок до складу земель лісогосподарського призначення здійснюється згідно із земельним законодавством.

Відповідно до статті 63 ЛК України ведення лісового господарства полягає у здійсненні комплексу заходів з охорони, захисту, раціонального використання та розширеного відтворення лісів.

За приписами статті 55 ЗК України до земель лісогосподарського призначення належать землі, вкриті ліською рослинністю, а також не вкриті ліською рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.



### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Згідно зі статтями 56, 57 ЗК України землі лісогосподарського призначення можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Громадянам та юридичним особам за рішенням органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади можуть безоплатно або за плату передаватись у власність замкнені земельні ділянки лісогосподарського призначення загальною площею до 5 га у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств. Громадяни і юридичні особи в установленому порядку можуть набувати у власність земельні ділянки деградованих і малопродуктивних угідь для залісення.

Земельні ділянки лісогосподарського призначення за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються в постійне користування спеціалізованим державним або комунальним лісогосподарським підприємствам, іншим державним і комунальним підприємствам, установам та організаціям, у яких створено спеціалізовані підрозділи, для ведення лісового господарства. Порядок використання земель лісогосподарського призначення визначається законом.

Водночас у частині другій статті 5 ЛК України передбачено, що правовий режим земель лісогосподарського призначення визначається нормами земельного законодавства.

Пунктом «а» частини першої статті 13 ЗК України визначено, що до повноважень Кабінету Міністрів України в галузі земельних відносин належить, зокрема, розпорядження землями державної власності в межах, визначених цим Кодексом.

Передання у власність, надання в постійне користування для нелісогосподарських потреб земельних лісових ділянок площею більше як 1,00 га, що перебувають у державній власності, належало до повноважень Кабінету Міністрів України у сфері лісових відносин (пункт 5 частини першої статті 27 ЛК України у редакції станом на час виникнення спірних правовідносин).

За змістом статей 181 – 184, 202-204 ЗК України, законів України «Про Державний земельний кадастр» та «Про землеустрій» дані державного земельного кадастру – це документальне підтвердження відомостей про правовий режим земель, їх цільове призначення, їх розподіл серед власників землі і землекористувачів за категоріями земель, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, які ґрунтуються на підставі землевпорядної документації.

Згідно з пунктом 5 розділу VIII «Прикінцеві положення» ЛК України, у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин, до одержання в установленому порядку державними лісогосподарськими підприємствами державних актів на право постійного користування земельними лісовими ділянками, документами, що підтверджують це право на раніше надані землі, є планово-картографічні матеріали лісовпорядкування.

Планово-картографічні матеріали лісовпорядкування складаються на підставі натурних лісовпорядних робіт та камерального дешифрування аеро-знімків, містять детальну характеристику лісу. Перелік планово-картографічних лісовпорядувальних матеріалів, методи їх створення, масштаби, вимоги до змісту та оформлення, якості виготовлення тощо регламентується галузевими нормативними документами. Зокрема, за змістом пункту 1.1 Інструкції про порядок створення і розмноження лісових карт, затвердженої Державним комітетом СРСР по лісовому господарству 11 грудня 1986 року, планшети лісовпорядкувальні належать до планово-картографічних матеріалів лісовпорядкування, а частина друга зазначеної Інструкції присвячена процедурі їх виготовлення.

Тобто при вирішенні питання щодо перебування земельної лісової ділянки в користуванні державного лісогосподарського підприємства необхідно враховувати положення пункту 5 розділу VIII «Прикінцеві положення» ЛК України.

Викладене узгоджується з правовими висновками Верховного Суду України, наведеними у постановках від 24 грудня 2014 року №6-212цс14, від 25 січня 2015 року №6-224цс14, від 23 грудня 2015 року №6-377цс15.

Судом апеляційної інстанції не було враховано того, що рішеннями Гостомельської селищної ради від 11 березня 2010 року було затверджено проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок 60 громадянам, включаючи ОСОБА\_2, якому передано безкоштовно у приватну власність земельну ділянку площею 0,1000 га.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Отже, спірну земельну ділянку лісового фонду передано у власність ОСОБА\_2 з порушенням порядку зміни цільового призначення земель та без її вилучення із Державного лісового фонду України. При цьому із володіння держави вибула земельні ділянка, загальною площею більше 1 га.

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

#### **3.23. Постанова ВС КЦС від 25.05.2023 у справі №707/1593/18 (щодо зайняття земельної ділянки водного фонду)**

Відповідно до частин другої, третьої статті 152 ЗК України власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків. Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється, зокрема, шляхом визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування.

Заволодіння громадянами та юридичними особами землями водного фонду (перехід до них володіння цими землями) всупереч вимогам ЗК України є неможливим; розташування земель водного фонду вказує на неможливість виникнення приватного власника, а отже, і нового володільця, крім випадків, передбачених у статті 59 цього Кодексу (постанови Великої Палати Верховного Суду від 22 травня 2018 року у справі №469/1203/15-ц, провадження №14-95цс18, від 28 листопада 2018 року у справі №504/2864/13-ц, провадження №14-452цс18, від 12 червня 2019 року у справі №487/10128/14-ц, провадження №14-473цс18, від 11 вересня 2019 року у справі №487/10132/14-ц, провадження №14-364цс19, від 15 вересня 2020 року у справі №372/1684/14-ц, провадження №14-740цс19). Тому протиправне зайняття такої земельної ділянки або державну реєстрацію права власності на неї за приватною особою необхідно розглядати як не пов'язане з позбавленням володіння порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади, і таке право захищається не віндикаційним, а негаторним позовом. За змістом наведених постанов та з огляду на обставин, встановлених у цих справах, зазначені висновки не застосовуються щодо заволодіння замкненими природними водоймами загальною площею до 3 гектарів, оскільки такі водойми можуть надаватися у власність приватним особам (стаття 59 ЗК України) (постанова Великої Палати Верховного Суду від 23 листопада 2021 року у справі №359/3373/16-ц, провадження №14-2цс21).

Велика Палата Верховного Суду виходила з того, що з огляду на зовнішні, об'єктивні, явні і видимі природні ознаки таких земельних ділянок «особа, проявивши розумну обачність, може і повинна знати про те, що ділянки належать до водного фонду, набуття приватної власності на них є неможливим. Як відомо, якщо в принципі, за жодних умов не може виникнути право власності, то і володіння є неможливим. Тому ані наявність державної реєстрації права власності за порушником, ані фізичне зайняття ним земельної ділянки водного фонду не приводять до заволодіння порушником такою ділянкою.

Отже, як зайняття земельної ділянки водного фонду, так і наявність державної реєстрації права власності на таку ділянку за порушником з порушенням ЗК України та Водного кодексу України треба розглядати як не пов'язане з позбавленням володіння порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади, а належним способом захисту прав власника є негаторний позов» (постанови Великої Палати Верховного Суду від 28 листопада 2018 року у справі №504/2864/13-ц, провадження №14-452цс18, пункт, від 12 червня 2019 року у справі №487/10128/14-ц, провадження №14-473цс18, від 11 вересня 2019 року у справі №487/10132/14-ц, провадження №14-364цс19, від 15 вересня 2020 року у справі №372/1684/14-ц, провадження №14-740цс19).

У справі, що переглядається, суди встановили, що земельні ділянки, зокрема і земельна ділянка ОСОБА\_3, станом на 01 січня 2014 року та 01 січня 2015 року обліковувалися в адміністративних межах Свидівської сільської ради, в межах населеного пункту, як землі загального користування, вид угідь – штучні водосховища.

Доводи касаційної скарги про те, що вимоги прокурора про визнання незаконним і скасування рішення №53-18 пред'являються шляхом подання віндикаційного позову і є вимогами про витребування майна, безпідставні, оскільки власник земельної ділянки водного фонду може вимагати усунення порушення його права власності на цю ділянку, зокрема, оспоряючи відповідні рішення органів державної влади чи органів місцевого самоврядування, договори або інші правочини, та вимагаючи повернути таку ділянку.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Аналогічні правові висновки викладені у постановках Великої Палати Верховного Суду від 12 червня 2019 року у справі №487/10128/14-ц, провадження №14-473цс18, від 07 квітня 2020 року у справі №372/1684/14-ц, провадження №14-740цс19).

Оскільки зайняття земельної ділянки водного фонду з порушенням ЗК України та ВК України є таким порушенням права власності держави чи відповідної територіальної громади, що не пов'язане з позбавленням права володіння, то негативний позов можна заявити впродовж усього часу тривання порушення прав законного володільця відповідної земельної ділянки водного фонду (постанови Великої Палати Верховного Суду від 28 листопада 2018 року у справі №504/2864/13-ц, провадження №14-452цс18, від 04 липня 2018 року у справі №653/1096/16-ц, провадження №14-181цс18, від 12 червня 2019 року у справі №487/10128/14-ц, провадження №14-473цс18, від 11 вересня 2019 року у справі №487/10132/14-ц, провадження №14-364цс19).

Тому позовна давність до вимоги про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою водного фонду, зокрема шляхом скасування рішення №53-18, не застосовується.

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

#### **3.24. Постанова ВС КЦС від 01.06.2023 у справі №520/21041/18 (щодо встановлення земельного сервіту)**

Земельний сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду (стаття 100 ЗК України).

Види земельних сервітутів, які можуть бути встановлені рішенням суду, визначені статтею 99 ЗК України і цей перелік не є вичерпним. Встановлюючи земельний сервітут на певний строк чи без зазначення строку (постійний), суд має враховувати, що метою сервіту є задоволення потреб власника або землекористувача земельної ділянки для ефективного її використання; умовою встановлення є неможливість задовольнити такі потреби в інший спосіб, і в рішенні суд має чітко визначити обсяг прав особи, що звертається відносно обмеженого користування чужим майном.

Отже, закон вимагає від позивача надання суду доказів на підтвердження того, що нормальне використання свого майна неможливе без застосування обтяження сервітутом чужої земельної ділянки. При цьому необхідно довести, що задоволення потреб позивача неможливо здійснити яким-небудь іншим способом.

З урахуванням викладених норм права можна зробити висновок, що, встановлюючи земельний сервітут на певний строк чи без зазначення строку (постійний), суд має враховувати, що метою сервіту є задоволення потреб власника або землекористувача земельної ділянки для ефективного її використання; умовою його встановлення є неможливість задовольнити такі потреби в інший спосіб, і в рішенні суд має чітко визначити обсяг прав особи, яка звертається щодо встановлення такого обмеженого користування чужим майном.

У постановках Верховного Суду від 12 червня 2019 року у справі №487/4106/14-ц, від 19 червня 2019 року у справі №925/603/18, від 17 жовтня 2019 року у справі №484/690/16-ц від 08 грудня 2021 року у справі №686/18456/18 зазначено, що передумовою звернення до суду за встановленням сервіту повинен бути доказ вчинення дій зацікавленою особою щодо встановлення сервіту та недосягнення про це згоди із власником ділянки, щодо якої планується встановити сервітут. Якщо особа до звернення до суду не вчиняла дій щодо встановлення сервіту за домовленістю сторін (зокрема, не звернулася до іншої сторони з пропозицією про укладення договору про встановлення сервіту), то у суду немає підстав для задоволення відповідних вимог у зв'язку з відсутністю у позивача права вимагати встановлення сервіту за рішенням суду.

У постанові Верховного Суду від 28 жовтня 2020 року у справі №2114/2-3819/11 (провадження №61-1070св19) наголошено на необхідності забезпечення дійсного вирішення у дієвий спосіб спору, що виник та існує між сторонами та існування якого позбавляє їх можливості спільно використовувати єдиний об'єкт нерухомості без його поділу (виділу частки) в натурі.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Здійснюючи поділ спірної земельної ділянки, суди попередніх інстанцій обґрунтовано виходили з того, що запропонований у висновку експерта від 25 серпня 2020 року №064/2020 варіант поділу земельної ділянки відповідає розмірам часток кожного зі співвласників на нерухоме майно та порядку землекористування, який фактично існує між сторонами. Сервітут, запропонований у висновку від 25 серпня 2020 року №064/2020, є найменш обтяжливим для користувача ділянки, щодо якої він встановлюється, особам, для яких встановлюється сервітут (ОСОБА\_1 та ОСОБА\_1), такий варіант є найбільш сприйнятливим, тоді як інтереси ОСОБА\_2 встановлення сервітуту не зачіпають.

Відмовляючи у задоволенні вимог ОСОБА\_2 у частині встановлення земельного сервітуту, суди попередніх інстанцій правильно виходили з того, що останній не довів належними та допустимими доказами, що задоволення його потреб неможливо здійснити іншим способом, ніж встановлення земельного сервітуту. Також судами не встановлено, що ОСОБА\_2 ініціював встановлення сервітуту перед ОСОБА\_1, зокрема звертався до останньої з пропозицією про укладення договору про встановлення сервітуту.

У свої рішеннях суди зазначали, що як висновок експерта від 25 серпня 2020 року №064/2020, так і висновок експерта від 18 вересня 2020 року №075/2020 передбачають встановлення земельного сервітуту, але у висновку від 25 серпня 2020 року №064/2020 запропоновано встановлення сервітуту щодо однієї земельної ділянки, у висновок експерта від 18 вересня 2020 року №075/2020 – для двох ділянок, сервітут запропонований у висновку від 25 серпня 2020 року №064/2020 є найменш обтяжливим для користувача ділянки, щодо якої він встановлюється, і як заявили в судовому засіданні сторони, для яких встановлюється сервітут (ОСОБА\_1, ОСОБА\_1), такий варіант є для них обох сприйнятливим, а інтереси ОСОБА\_2 встановлення сервітуту не зачіпають.

Таким чином, суди мотивували в судових рішеннях відхилення висновку експерта від 18 вересня 2020 року №075/2020.

Верховний Суд відхиляє доводи касаційної скарги про те, що суди попередніх інстанцій не врахували висновків щодо застосування норм права у подібних правовідносинах, викладених у постанові Верховного Суду України від 16 листопада 2016 року у справі №6-1443цс16 та у постановках Верховного Суду від 14 березня 2018 року у справі №551/176/16-ц, від 06 червня 2018 року у справі №539/1427/16-ц, від 17 вересня 2018 року у справі №127/1417/16-ц, від 12 січня 2022 року у справі №663/917/17 з огляду на таке.

У постанові Верховного Суду України від 16 листопада 2016 року у справі №6-1443цс16 сформовано висновок про те, що визначальним для виділу частки або поділу нерухомого майна в натурі, яке перебуває у спільній частковій власності, є не порядок користування майном, а розмір часток співвласників і технічна можливість виділу частки або поділу майна відповідно до часток співвласників. Якщо в результаті поділу (виділу) співвласнику передається частина нерухомого майна, яка перевищує його частку, суд стягує з нього відповідну грошову компенсацію і зазначає в рішенні про зміну часток у праві власності на це майно.

Направляючи справу на новий розгляд до суду першої інстанції, Верховний Суд України зазначив, що суди не дослідили, чи здійснено такий виділ з відхиленням від принципу відповідності ідеальним часткам співвласників, чи збільшується її частка в спільній частковій власності, чи підлягає при цьому стягненню з неї компенсація на користь відповідача за зменшення його частки при виділі в натурі.

Судами попередніх інстанцій не порушено таких висновків. Здійснюючи між сторонами поділ спірного будинку, суди попередніх інстанцій виходили з єдиного запропонованого експертом варіанту поділу із незначним відхиленням від розмірів ідеальних часток співвласників.

У постанові Верховного Суду від 14 березня 2018 року у справі №551/176/16-ц зазначено, що земельний сервітут повинен встановлюватися у спосіб найменш обтяжливий для власника земельної ділянки, щодо якої пропонується встановлення земельного сервітуту.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

У постановках Верховного Суду від 06 червня 2018 року у справі №539/1427/16-ц, від 17 вересня 2018 року у справі №127/1417/16-ц зазначено, що умовою встановлення земельного сервіту є неможливість задовольнити потреби власника або землекористувача земельної ділянки для ефективного її використання в інший спосіб.

У постанові Верховного Суду від 12 січня 2022 року у справі №663/917/17 зазначено, що умовою встановлення сервіту є неможливість задоволення такої потреби в інший спосіб, тобто якщо власник земельної ділянки відмовляється укласти договір про встановлення земельного сервіту або сторони не можуть дійти згоди про його умови.

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

#### **3.25. Постанова ВС КЦС від 01.06.2023 у справі №345/4558/20 (щодо подібності правовідносин)**

Статтею 152 ЗК України передбачено, що держава забезпечує громадянам і юридичним особам рівні умови захисту прав власності на землю. Власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків. Захист прав громадян і юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом: визнання прав; відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; визнання угоди недійсною; визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування; відшкодування заподіяних збитків; застосування інших передбачених законом способів.

Відповідно до частин першої, другої статті 263 ЦПК України судові рішення повинно ґрунтуватися на засадах верховенства права, бути законним і обґрунтованим. Законним є рішення, ухвалене судом відповідно до норм матеріального права із дотриманням норм процесуального права.

Звертаючись до суду з касаційною скаргою, заявниця посилалася на неврахування апеляційним судом висновків, викладених у постанові Великої Палати Верховного Суду від 11 вересня 2018 року у справі №712/10864/16-а.

Колегія суддів Верховного Суду доводи вважає необґрунтованими з огляду на таке.

У постанові від 11 вересня 2018 року у справі №712/10864/16-а (провадження №11-518ап18) Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку про те, що «необхідною умовою зміни цільового призначення земельної ділянки, яка перебуває у комунальній власності, є наявність рішення відповідного органу місцевого самоврядування – зобов'язання судом внести певні зміни до рішення міської ради за відсутності відповідного волевиявлення органу є порушенням його виключної, передбаченої Конституцією України, компетенції на здійснення права власності від імені Українського народу та управління землями, яке підлягає захисту. Суд не може вирішувати питання, віднесені до компетенції органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, зокрема, про передачу земельних ділянок у постійне користування, оренду, укладення чи поновлення договору оренди земельної ділянки, зміну цільового призначення землі. Тобто суди не можуть підміняти інші органи влади та зобов'язувати уповноважений орган прийняти рішення визначеного судом змісту. Отже, зобов'язання судом органів місцевого самоврядування внести певні зміни до рішення міської ради за відсутності відповідного волевиявлення таких органів є порушенням його виключної, передбаченої Конституцією України, компетенції на здійснення права власності та управління землями, яке підлягає захисту.

У вказаній постанові Велика Палата Верховного Суду взагалі не надавала оцінки та не встановлювала обставин щодо застосування положень постанов Кабінету Міністрів України від 14 січня 2005 року №15 «Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру» та від 22 липня 2016 року №482 «Про внесення змін до деяких постанов Кабінету Міністрів України» в частині здійснення державного контролю органами Держгеокадастру щодо встановлення факту самовільного зайняття земельної ділянки та обстеження земельних ділянок, яким заподіяна шкода внаслідок їх самовільного зайняття, на що посилається заявник у касаційній скарзі.



### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Крім того, у постанові від 01 червня 2021 року в справі №925/929/19 (провадження №12-11гс21) Велика Палата Верховного Суду відступила від висновку, викладеного в постанові Великої Палати Верховного Суду від 11 вересня 2018 року у справі №712/10864/16-а про те, що зміна виду використання землі в межах її цільового призначення повинна проводитися в порядку, встановленому для зміни цільового призначення такої землі. При цьому зазначила, що земельним законодавством чітко встановлено, що за проектами землеустрою та з дотриманням відповідної процедури здійснюється зміна цільового призначення земельних ділянок. Проте такої процедури для зміни виду використання земельної ділянки без зміни її категорії цільового призначення чинним законодавством не передбачено. Зміна виду використання земельної ділянки в межах однієї категорії земель не є зміною її цільового призначення, а отже, не потребує проходження процедур, які відповідно до земельного законодавства України застосовуються при зміні цільового призначення (розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, його затвердження тощо).

Під судовими рішеннями в подібних правовідносинах слід розуміти такі рішення, де подібними (тотожними, аналогічними, схожими) є предмет спору, підстави позову, зміст позовних вимог і встановлені судом фактичні обставини, а також наявне однакове матеріально-правове регулювання спірних правовідносин. Такий висновок викладено у постановках Верховного Суду від 16 травня 2018 року у справі №910/5394/15-г, від 19 червня 2018 року у справі №922/2383/16, від 12 грудня 2018 року у справі №2-3007/11, від 16 січня 2019 року у справі №757/31606/15-ц, від 19 травня 2020 року у справі №910/719/19, від 26 травня 2021 року у справі №910/8358/19).

Подібність правовідносин означає тотожність суб'єктного складу учасників відносин, об'єкта і предмета правового регулювання, а також умов застосування правових норм (зокрема, часу, місця, підстав виникнення, припинення та зміни відповідних правовідносин).

Зміст правовідносин з метою з'ясування їх подібності визначається обставинами кожної конкретної справи (висновки, викладені у постановках Верховного Суду від 27 березня 2018 року у справі №910/17999/16, від 25 квітня 2018 року у справі №910/24257/16).

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

#### **3.26. Постанова ВС КЦС від 02.06.2023 у справі №357/9105/18 (щодо моменту укладення договору оренди земельної ділянки)**

У частинах першій та другій статті 640 ЦК України передбачено, що договір є укладеним з моменту одержання особою, яка направила пропозицію укласти договір, відповіді про прийняття цієї пропозиції. Якщо відповідно до акта цивільного законодавства для укладення договору необхідні також передання майна або вчинення іншої дії, договір є укладеним з моменту передання відповідного майна або вчинення певної дії.

Істотними умовами договору оренди землі відповідно до статті 15 Закону України «Про оренду землі» (у редакції на час укладення договору оренди від 17 червня 2013 року) були: 1) об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); 2) строк дії договору оренди; 3) орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату; 4) умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду; 5) умови збереження стану об'єкта оренди; 6) умови і строки передання земельної ділянки орендарю; 7) умови повернення земельної ділянки орендодавцеві; 8) існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки; 9) визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини; 10) відповідальність сторін; 11) умови передання у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки.

Відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених цією статтею, а також порушення вимог статей 4 – 6, 11, 17, 19 цього Закону було підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

За згодою сторін у договорі оренди землі могли бути зазначені інші умови, зокрема якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, порядок страхування об'єкта оренди, порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо охорони і поліпшення об'єкта оренди, проведення меліоративних робіт, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди, тощо.

Можна зробити висновок, що на законодавчому рівні встановлені чіткі і однозначні вимоги щодо форми і змісту договору оренди землі.

На час укладення договору оренди стаття 6 Закону України «Про оренду землі» передбачала, що орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених ЗК України, ЦК України, цим та іншими законами України і договором оренди землі. Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону.

За висновком Великої Палати Верховного Суду, викладеним у постанові від 15 січня 2020 року у справі №322/1178/17 (провадження №14-338цс19), оскільки моменти укладення договору оренди землі та набрання ним чинності збігалися, то моментом укладення договору оренди землі на час дії частини третьої статті 640 ЦК України (до 01 січня 2013 року) вважалася саме його державна реєстрація, якщо сторони договору не передбачили в договорі іншого релевантного вирішення спорів щодо договору оренди землі, укладеного до 01 січня 2013 року.

Разом з тим у частині п'ятій статті 6 Закону України «Про оренду землі» (доповнено на підставі Закону від 11 лютого 2010 року №1878-VI) визначено, що право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону.

Тобто з 01 січня 2013 року державній реєстрації підлягав не сам договір оренди, а право оренди земельної ділянки.

Отже, договір оренди земельної ділянки є укладеним з моменту досягнення сторонами згоди з усіх його істотних умов та його підписання у встановленій простій письмовій формі, якщо інше не узгоджено між сторонами, тобто дотримання сторонами вимог статей 638, 759 та 792 ЦК України та статті 15 Закону України «Про оренду землі».

З моменту укладення договору оренди землі в орендодавця виникає зобов'язання передати орендарю земельну ділянку в користування на визначений у договорі строк, а в орендаря – отримати право на користування земельною ділянкою.

Зареєстроване право оренди землі є речовим правом.

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 18 квітня 2023 у справі №357/8277/19 (провадження №14-65цс22), до розгляду якої зупинялося провадження у цій справі, Велика Палата Верховного Суду відступила від висновку, викладеного у постанові Верховного Суду України від 13 червня 2016 року у справі №6-643цс16, у частині того, що з огляду на положення статті 638 ЦК України, статей 125, 126 ЗК України договір оренди землі набуває чинності з дня проведення його державної реєстрації.

При цьому Велика Палата Верховного Суду зазначила, що вказаний висновок стосується чинності договору оренди землі, укладеного після 01 січня 2013 року, тобто після зміни законодавчого регулювання: виключення із Закону України «Про оренду землі» вимог про необхідність державної реєстрації договору оренди та вказівки на необхідність реєстрації права оренди і виключення з тексту цього Закону посилання на укладеність правочину з дня його державної реєстрації.

Речове право на спірну земельну ділянку за позивачем згідно з договором оренди землі від 18 червня 2015 року було зареєстровано 02 листопада 2015 року державним реєстратором Реєстраційної служби Тарашанського районного управління юстиції Київської області Гречінською Н. П. (рішення про державну реєстрацію прав за індексним номером 25762082).

Зазначені рішення державного реєстратора скасовано наказом Міністерства юстиції України від 15 березня 2018 року №727/5.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Однак позивач під час розгляду справи в суді першої та апеляційної інстанції повідомляв суд, що наказ Міністерства юстиції України від 15 березня 2018 року №727/5 оскаржується в судовому порядку з 2018 року (справа №357/9440/20) і вирішення цього питання впливає на встановлення факту набуття ТОВ «Олійникова Слобода» права оренди на спірну земельну ділянку.

25 серпня 2021 року постановою Київського апеляційного суду у справі №357/9440/20 визнано незаконним і скасовано наказ Міністерства юстиції України від 15 березня 2018 року №727/5, у тому числі в частині скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права оренди ТОВ «Олійникова Слобода» на спірну земельну ділянку. Постановою Верховного Суду від 04 травня 2022 року постанову апеляційного суду від 25 серпня 2021 року в цій частині залишено без змін.

Унаслідок визнання незаконним і скасування наказу Міністерства юстиції України від 15 березня 2018 року №727/5 право оренди позивача за договорами оренди землі від 17 червня 2013 року та від 18 червня 2015 року є дійсним з моменту внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запису про державну реєстрацію права оренди ТОВ «Олійникова Слобода» на спірну земельну ділянку (12 вересня 2013 року та 02 листопада 2015 року), оскільки скасування наказу відновило дію державної реєстрації цього права.

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 01 квітня 2020 року у справі №610/1030/18 (провадження №14-436цс19) зроблено висновок щодо права орендаря за первинним договором оренди земельної ділянки на захист свого права, відповідно до якого, якщо під час дії першого договору оренди земельної ділянки був укладений другий договір з іншим орендарем і право останнього зареєстроване, то суд зможе захистити право первинного орендаря тоді, коли на підставі відповідного судового рішення цей орендар зможе зареєструвати своє право оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Проте таку можливість первинний орендар матиме лише 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.

За відсутності реєстрації права оренди первинного орендаря у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно позовні вимоги про скасування рішення про державну реєстрацію права оренди землі за договором оренди, укладеним у період дії первинного договору, підлягають задоволенню, якщо на час ухвалення рішення суду первинний орендар матиме чинне право оренди та зможе його зареєструвати.

У разі укладення договору оренди земельної ділянки в період чинності попереднього договору оренди оскаржуваний договір оренди може бути визнано недійсним.

Враховуючи викладене, Верховний Суд погоджується з висновком суду апеляційної інстанції в частині визнання недійсним оспорюваних договорів оренди землі від 05 березня 2018 року, укладених між ОСОБА\_1 та ТОВ Агрокомплекс «Узин» щодо земельних ділянок з кадастровими номерами 3220484400:03:004:0008 та 3220484400:03:004:0009 загальною площею 4,56 га, оскільки вони укладені під час дії раніше укладених з позивачем інших договорів оренди цих же земельних ділянок, які у встановленому законом порядку недійсними, нечинними чи неукладеними не визнавалися.

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

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

#### **3.27. Постанова ВС КЦС від 12.06.2023 у справі №307/1166/21 (щодо користування земельним сервітутом)**

Земельний сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут). Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, і власником (володільцем) земельної ділянки (стаття 100 ЗК України).

Відповідно до статті 401 ЦК України право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Згідно з частиною першою статті 402 ЦК України сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду.

Статтею 404 ЦК України передбачено, що право користування чужою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном полягає у можливості проходу, проїзду через чужу земельну ділянку, прокладання та експлуатації лінії електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання, меліорації тощо.

Відповідно до статті 102 ЗК України дія земельного сервітуту підлягає припиненню у випадках: а) поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки; б) відмови особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут; в) рішення суду про скасування земельного сервітуту; г) закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут; ґ) невикористання земельного сервітуту протягом трьох років; д) порушення власником сервітуту умов користування сервітутом.

На вимогу власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, дія цього сервітуту може бути припинена в судовому порядку у випадках: а) припинення підстав його встановлення; б) коли встановлення земельного сервітуту унеможлиблює використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням.

Статтею 406 ЦК України визначено, що сервітут припиняється у разі:

1) поєднання в одній особі особи, в інтересах якої встановлений сервітут, і власника майна, обтяженого сервітутом; 2) відмови від нього особи, в інтересах якої встановлений сервітут; 3) спливу строку, на який було встановлено сервітут; 4) припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту; 5) невикористання сервітуту протягом трьох років підряд; 6) смерті особи, на користь якої було встановлено особистий сервітут.

Відповідно до частини першої статті 101 ЗК України та статті 403 ЦК України дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку щодо якої встановлений земельний сервітут, до іншої особи.

У розглядуваній справі суди попередніх інстанцій, встановивши, що ОСОБА\_2 чинить перешкоди ОСОБА\_1 у користуванні земельним сервітутом, встановленим договором від 28 липня 2011 року, укладеним між ОСОБА\_2 та ОСОБА\_4, спадкоємцем якої є ОСОБА\_1, дійшли обґрунтованого висновку про задоволення позовних вимог про усунення перешкод у користуванні ділянкою, відносно якої встановлено сервітут.

Доводи касаційної скарги ОСОБА\_2 та ОСОБА\_3 про те, що земельний сервітут припинив свою дію зі смертю ОСОБА\_4, є помилковими, оскільки, як правильно встановили суди, погоджений сервітут не є особистим сервітутом ОСОБА\_4.

Наведене узгоджується з висновками Верховного Суду у постанові від 12 жовтня 2021 року у справі №307/2449/19 за позовом ОСОБА\_2 до ОСОБА\_1 про скасування земельного сервітуту, відповідно до яких дія земельного сервітуту зберігається і для нового власника земельної ділянки, яким наразі є ОСОБА\_1.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Колегія суддів відхиляє посилання щодо необхідності залучення дружини відповідача ОСОБА\_2 – ОСОБА\_3 до участі у справі як відповідач, оскільки право власності на земельну ділянку, щодо якої встановлено земельний сервітут, зареєстровано за ОСОБА\_2.

Відомості про те, що ОСОБА\_2 неналежним чином представляв інтереси своєї сім'ї, у розглядуваній справі відсутні, як і відсутні відомості про те, що участь у справі як третя особа завадила ОСОБА\_3 реалізувати свої права та обов'язки.

За встановлених обставин, висновки суддів попередніх інстанцій не суперечать висновкам, викладеним у постанові Великої Палати Верховного Суду від 17 квітня 2018 року у справі №523/9076/16-ц, у постановах Верховного Суду від 22 червня 2022 року у справі №442/7551/18-ц, від 18 квітня 2018 року у справі №753/11000/14-ц, від 12 травня 2022 року у справі №756/15123/18, від 26 червня 2019 року у справі №3 03/3567/16-ц, у справах №910/16011/17, №463/3605/16-ц №908/710/18, на які заявник посилається представник ОСОБА\_2 та ОСОБА\_3 – адвокат Марич І. Ю. в касаційній скарзі.

Апеляційний суд, змінюючи рішення суду першої інстанції, дійшов обґрунтованого висновку про те, що для захисту порушеного права позивача є достатнім зобов'язати відповідача не чинити перешкоди, що охоплює забезпечення позивачу можливості керувати воротами, зокрема шляхом передання позивачу ключів від них, автоматичного пульта чи в будь-який інший прийнятний спосіб.

Такий спосіб усунення перешкод у користуванні земельним сервітутом буде найменш обтяжливим для ОСОБА\_2 та таким, що враховує його законні інтереси власника земельної ділянки.

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

#### **3.28. Постанова ВС КЦС від 12.06.2023 у справі №670/233/18 (щодо строку укладення договору оренди землі після розроблення технічної документації)**

Відповідно до частини першої статті 116 ЗК України (у редакції на час затвердження позивачем проекту землеустрою) громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом, або за результатами аукціону.

Згідно з пунктом «а» частини третьої статті 122 ЗК України (у редакції на час затвердження позивачем проекту землеустрою) районні державні адміністрації на їх території передають земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб і за межами населених пунктів для сільськогосподарського використання.

Відповідно до статті 18 Закону договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації.

Згідно зі статтею 20 Закону укладений договір оренди землі підлягає державній реєстрації. Право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації цього права відповідно до закону, що регулює державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Відповідно до частини четвертої статті 122 ЗК України (у редакції з 01 січня 2013 року) центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті, у власність або у користування для всіх потреб.

Верховний Суд зауважує, що земельне законодавство не передбачає автоматичного укладення договору оренди після затвердження технічної документації щодо прав на земельну ділянку.

Звернувшись до ГУ Держгеокадастру у 2016 та 2017 роках, позивач просив виготовити та підписати договори оренди з посиланням на абзац п'ятий пункту 2 розділу «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про державний земельний кадастр» (пункт 20 розділу 10 «Перехідні положення» ЗК України).



### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Вказані норми ЗК України і Закону України «Про державний земельний кадастр» є аналогічними та визначають, що у разі, якщо до 1 січня 2013 року була розроблена технічна документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про надання або передання земельної ділянки у власність або надання в користування, у тому числі на умовах оренди, формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав, крім випадків, визначених статтею 79-1 ЗК України, здійснюється за такою технічною документацією.

Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру (частина друга статті 79-1 ЗК України, у редакції на час звернення позивача до ГУ Держгеокадастру).

Отже, розроблення та затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки Віньковецькою РДА до 01 січня 2013 року не зобов'язує ГУ Держгеокадастру після 01 січня 2013 року зі спливом більш ніж трьох років беззаперечно укласти з ним договір оренди на умовах, визначених станом на 2012 рік.

Верховний Суд погоджується, що станом на 2012 рік позивач виконав вимоги у переддоговірних відносинах з Віньковецькою РДА, проте не можна вважати недобросовісними та незаконними дії ГУ Держгеокадастру у 2016-2017 роках у зв'язку зі зміною законодавства.

На час звернення позивача, який звернувся зі спливом більше трьох років з дня затвердження технічної документації, ГУ Держгеокадастру діяло відповідно до вимог чинного законодавства.

ГУ Держгеокадастру відповідно до ЗК України визначило перелік дій, які необхідно виконати позивачу для оформлення права оренди на момент його звернення, які позивач не виконав. Відповідно до матеріалів справи на час звернення позивача до ГУ Держгеокадастру також була змінена нормативна грошова оцінка земельних ділянок, що є підставою для перегляду розміру орендної плати як істотної умови договору, про що було повідомлено позивача.

Посилання позивача, що ГУ Держгеокадастру направляв свої відповіді на його звернення простими листами без повідомлення про вручення, є безпідставними, з огляду на те, що законодавство не встановлює обов'язку надсилати відповіді на звернення громадян з повідомленням про вручення. Водночас позивач сам надав копії листів ГУ Держгеокадастру разом з позовною заявою, вказавши, що оригінали перебувають у нього, тому немає підстав вважати, що листи були невручені.

Верховний Суд також зауважує, що неотримання листа ГУ Держгеокадастру з повідомленням про реалізацію земельних ділянок на земельних торгах не порушує прав позивача, оскільки відповідно до матеріалів справи ГУ Держгеокадастру завчасно опублікувало повідомлення про проведення та умови земельного аукціону на офіційному сайті ГУ Держгеокадастру.

Доводи касаційної скарги, що суди встановили обставини справи на підставі недопустимих доказів, є необґрунтованими з огляду на таке.

Відповідно до статті 124 ЗК України передання в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їхніми повноваженнями, визначеними статтею 122 цього Кодексу. Передання в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів.

На час звернення позивача до ГУ Держгеокадастру набув чинності Закон України від 18 лютого 2016 №1012-VIII «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів», згідно з яким право оренди земельних ділянок для ведення фермерського господарства включено до прав на землю, набуття яких відбувається лише шляхом придбання на конкурентних засадах (земельних торгах), окрім разового отримання у користування земельної ділянки для ведення фермерського господарства в межах норм безоплатної приватизації, передбаченої статтею 121 ЗК України.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Під час нового розгляду справи суди встановили, що ОСОБА\_1 у 2015 році у встановленому законом порядку вже отримав в оренду земельні ділянки державної форми власності, цільове призначення – для ведення фермерського господарства, без проведення земельних торгів уклав договір оренди земельної ділянки площею 45,0846 га з орендодавцем (Головне управління Держземагентства у Хмельницькій області), зареєстрував фермерське господарство, і на час прийняття оскаржуваного наказу ГУ Держгеокадастру від 22 січня 2018 року №9, проведення земельних торгів та укладення договорів оренди із СФГ «Віта» фермерське господарство «Європа-Агро Плюс» (засновником якого є позивач) вже набуло статусу юридичної особи та мало у своєму користуванні земельну ділянку площею 45,0846 га.

Враховуючи вказане, позивач у 2015 році був обізнаний про неможливість отримання інших земельних ділянок у користування для ведення фермерського господарства без проведення земельних торгів, проте, не реалізувавши своє право на укладення договорів оренди до 2015 року внаслідок власної бездіяльності, звернувся до ГУ Держгеокадастру для укладення договорів оренди поза конкурсом всупереч вимогам земельного законодавства.

Обов'язок діяти добросовісно під час отримання земельної ділянки в оренду поширюється на обидві сторони.

Подібні правові висновки викладені у постановках Великої Палати Верховного Суду від 29 вересня 2020 року у справі №688/2908/16-ц, провадження №14-28цс20, від 28 вересня 2022 року у справі №483/448/20, провадження №14-206цс21.

Доводи заявника, що, відхиливши заяву про застосування позовної давності, суд не дослідив підстав і мотивів її подання, суперечать змісту оскаржуваних рішень, згідно з якими суди вказали, що оскільки позивач реалізував своє право на отримання у користування земельної ділянки для ведення фермерського господарства у 2015 році без проведення земельних торгів, немає підстав для задоволення позову.

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

#### **3.29. Постанова ВС КЦС від 12.06.2023 у справі №307/1242/21 (щодо непогодження меж суміжних земельних ділянок)**

Згідно з частиною другою статті 152 ЗК України власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків.

Захист прав громадян і юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом: а) визнання прав; б) відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; в) визнання угоди недійсною; г) визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування; г) відшкодування заподіяних збитків; д) застосування інших, передбачених законом, способів (частина третя 152 ЗК України).

Оцінка аргументів, викладених у касаційній скарзі

Доводи позивачів про те, що вони не погодили спірну межу земельних ділянок, що унеможливило затвердження і передання відповідачам у власність земельної ділянки, суд апеляційної інстанції обґрунтовано відхилив, оскільки стадія погодження меж земельної ділянки при виготовленні землевпорядної документації є допоміжною, спрямованою на те, щоб уникнути технічних помилок.

Зазначені висновки апеляційного суду узгоджуються з висновками, викладеними у постанові Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 23 січня 2019 року у справі №580/168/16-ц (провадження №61-19526сво18), відповідно до яких погодження меж є виключно допоміжною стадією у процедурі приватизації земельної ділянки, спрямованою на те, щоб уникнути технічних помилок. Підписання акта погодження меж самостійного значення не має, воно не приводить до виникнення, зміни або припинення прав на земельну ділянку, як і будь-яких інших прав у процедурі приватизації.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

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 передання земельної ділянки у власність відповідачу за обставин виготовлення відповідної технічної документації. Лише непідписання суміжним власником та/або землекористувачем акта узгодження меж земельної ділянки не є підставою для визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку.

Верховний Суд керується тим, що відсутність підпису суміжних землекористувачів в акті узгодження меж за умови, що межі земельних ділянок сторін не накладаються, не свідчить про порушення прав позивачів.

У справі, яка переглядається, суд апеляційної інстанції надав оцінку твердженням позивачів про те, що земельна ділянка відповідачів накладається на їхню земельну ділянку й площа накладення становить 0,0018 га, що, на переконання позивачів, підтверджується матеріалами польових геодезичних робіт і планом земельної ділянки, складеними Тячівським міськрайонним виробничим відділом ДП «Центр ДЗК» у 2018 році за результатами кадастрової зйомки. Апеляційний суд правильно зазначив, що результати кадастрової зйомки не є експертним дослідженням чи висновком експерта. Висновок судового експерта від 10 вересня 2018 року №160 не містить обставин і висновків щодо накладення земельних ділянок сторін у справі. ОСОБА\_1 та ОСОБА\_2 не скористалися наданим їм процесуальним законом правом на звернення до суду із клопотанням про призначення судової земельно-технічної експертизи для визначення межі між будинковою ділянкою та не довели факту накладення земельних ділянок.

За висновком судового експерта від 10 вересня 2018 року №160 невідповідність фактичної забудови дозвільним документам та ДБН встановлено не лише стосовно відповідачів, а й стосовно позивачів. Тобто порушення вимог земельного законодавства допустили як ОСОБА\_3, так і ОСОБА\_1. Отже, сторонам у справі потрібно усунути технічні помилки, допущені під час визначення меж суміжних земельних ділянок, яке проводилося у різний час. Встановлення (відновлення) меж земельних ділянок може бути здійснено за згодою сторін як за фактичним використанням, так і за межами, які сторони погодять між собою. Оскільки сторони у справі не досягли згоди щодо визначення конкретних меж земельних ділянок, тому відповідачі звернулися з клопотанням про виготовлення та затвердження технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

З огляду на обставини справи, що переглядається, Верховний Суд погоджується з висновками апеляційного суду про те, що дії ПП «Закарпатгеопроект» були правомірними, оскільки під час складення на ім'я відповідачів технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) враховано правовстановлювальні документи замовників на житловий будинок та земельну ділянку, відповідне рішення міської ради, перелік обмежень щодо використання земельної ділянки, графічні матеріали, збірний кадастровий план, кадастровий план земельної ділянки, каталог координат та внутрішніх кутів повороту, відомість обчислення площі земельної ділянки, акт приймання-передання межових знаків на зберігання за підписами, у тому числі інженера-землепорядника і представника міської ради, акт погодження меж земельної ділянки із суміжними землевласниками та землекористувачами, підписаний, зокрема, головою Тячівської міської ради та представником міської ради. Тож підстав для задоволення позову про визнання протиправними дій ПП «Закарпатгеопроект» немає.

Відповідно суд апеляційної інстанції правильно відмовив у задоволенні похідних вимог про скасування рішення органу місцевого самоврядування, яким затверджено зазначену технічну документацію, скасування в реєстрі речових прав відомостей про реєстрацію земельної ділянки та її реєстрацію в Державному земельному кадастрі.

Аналізуючи питання обсягу дослідження доводів учасників справи та їх відображення у оскаржуваному судовому рішенні, питання вичерпності висновків суду апеляційної інстанції, Верховний Суд керується тим, що у справі, що переглядається, сторонам надано вмотивовану відповідь на всі істотні питання, що виникають при кваліфікації спірних відносин.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Доводи касаційної скарги про те, що суд апеляційної інстанції неповністю дослідив обставини, які мають значення для вирішення справи, не підтвердилися.

У касаційній скарзі ОСОБА\_1 та ОСОБА\_2 посиляються на те, що суд апеляційної інстанції в оскаржуваному рішенні застосував норми права без урахування правових висновків, викладених у постановах Великої Палати Верховного Суду від 12 грудня 2018 року у справі №372/5635/13-ц (провадження №14-122цс18), від 05 листопада 2019 року у справі №906/392/18 (провадження №12-57гс19) та у постанові Верховного Суду від 01 серпня 2018 року у справі №369/6516/16-ц (провадження №61-1796св17).

Так, у постанові Великої Палати Верховного Суду від 12 грудня 2018 року у справі №372/5635/13-ц (провадження №14-122цс18) за позовом про визнання права постійного користування земельною ділянкою, визнання недійсними рішень органів місцевого самоврядування та державних актів на право власності на земельні ділянки сформульовано висновки, що суб'єктивне право на земельну ділянку виникає та реалізується на підставах і в порядку, визначених Конституцією України, Кодексом та іншими законами України, що регулюють земельні відносини. Підставою для виникнення права на земельну ділянку є відповідний юридичний факт. Чинний ЗК України серед підстав набуття права на землю громадянами та юридичними особами не зазначає оформлення чи переоформлення прав на земельні ділянки. Право власності та інші речові права на нерухоме майно, набуті згідно з чинними нормативно-правовими актами до набрання чинності Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень», визнаються державою.

За наслідками касаційного перегляду судових рішень Велика Палата Верховного Суду у справі №372/5635/13-ц (провадження №14-122цс18) висувала, що оскільки законодавство, чинне на час надання у користування відповідачу земельної ділянки, не визначало момент, з якого особа набувала прав землекористування, то право користування земельною ділянкою в нього виникло на підставі рішень органу виконавчої влади від 1957 та 1959 років. Прийнятими надалі ЗК України (1970 року, 1990 року) було встановлено, що право власності та право користування земельною ділянкою виникає після встановлення землевпорядними організаціями меж земельних ділянок на місцевості та видання документа (державного акта), що посвічує відповідне право. З урахуванням принципу дії законів у часі зазначені нормативно-правові акти поширювали свою дію на відносини, що виникли після набрання ними чинності. Як ЗК України 1970 року, так і ЗК України 1990 року серед підстав припинення прав користування земельними ділянками не передбачали неоформлення або непереоформлення раніше наданих прав. Відповідач набув право користування спірною земельною ділянкою на підставі рішень, прийнятих у 1957-1959 роках, які не скасовані, земельна ділянка в установленому законом порядку з його користування не вилучалася, права користування нею в установленому законом порядку відповідач не позбавлений. Отже, право користування земельною ділянкою зберігається за відповідачем до його належного переоформлення.

У постанові від 05 листопада 2019 року у справі №906/392/18 (провадження №12-57гс19) за позовом про визнання недійсним рішення селищної ради, яким припинено право постійного користування земельною ділянкою, Велика Палата Верховного Суду зробила висновки про те, що право постійного користування земельною ділянкою, набуте особою у встановленому законодавством порядку, відповідно до законодавства, що діяло на момент набуття права постійного користування, не втрачається та не підлягає обов'язковій заміні. Право постійного землекористування є безстроковим і може бути припинене лише з підстав, передбачених статтею 141 ЗК України, перелік яких є вичерпним. Дії органів державної влади та місцевого самоврядування, спрямовані на позбавлення суб'єкта права користування земельною ділянкою після державної реєстрації такого права поза межами підстав, визначених у статті 141 названого Кодексу, є такими, що порушують право користування земельною ділянкою. Вирішуючи спори про припинення права власності на земельну ділянку чи права користування нею, суди враховують, що орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування має право ухвалити рішення про це лише в порядку, з підстав і за умов, передбачених статтями 140-149 ЗК України.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Велика Палата Верховного Суду також зазначила, що громадяни та юридичні особи не можуть втрачати раніше наданого їм в установлених законодавством випадках права користування земельною ділянкою за відсутності підстав, встановлених законом, що відповідає висновку, викладеному в рішенні Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 року №5-рп/2005. У цій справі селищна рада, ухвалюючи рішення про припинення права постійного користування земельною ділянкою позивача, яке є безстроковим та набуто згідно з державним актом, без належних на те законодавчо встановлених підстав порушила та припинила право постійного користування земельною ділянкою.

Верховний Суд у постанові від 01 серпня 2018 року у справі №369/6516/16-ц (провадження №61-1796св17) за позовом про скасування державної реєстрації земельної ділянки, скасування кадастрового номера земельної ділянки та визнання права власності на земельну ділянку наголосив, що відповідно до прецедентної практики ЄСПЛ, яка є джерелом права (стаття 17 Закону України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини»), стаття 1 Першого протоколу до Конвенції підлягає застосуванню для захисту правомірних очікувань щодо певного стану речей (у майбутньому), оскільки їх можна вважати складовою частиною майна. За обставинами справи, що переглядалася Верховним Судом, рішенням виконавчого комітету сільської ради від 2001 року виділено спадкодавцю земельну частку (пай) та на підставі цього рішення видано сертифікат на право на земельну частку (пай) і до цього сертифіката внесено зміни про передачу права на земельну частку (пай) позивачу на підставі відповідного свідоцтва про право на спадщину. Отримавши відповідне рішення уповноваженого органу державної влади, спадкодавець мав усі підстави розраховувати на законний перебіг подій, що є правомірним очікуванням, щодо оформлення відповідного земельного паю (одержання державного акта на право власності на землю). Таке ж право очікування перейшло і до позивача в порядку спадкування. Верховний Суд зробив висновок про те, що позивач мав правомірні очікування щодо оформлення права власності на земельний пай, оскільки ним дотримано процедуру, яка передуює одержанню правовстановлювальних документів на землю, а саме розпорядженням органу виконавчої влади від 2016 року, надано дозвіл на розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) позивачу як спадкоємцю земельної частки (паю) та на виконання цього розпорядження розроблено відповідну технічну документацію. Та обставина, що на етапі внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру управління Держгеокадастру прийняло рішення про відмову у внесенні цих відомостей у зв'язку з перетином ділянки позивача з іншою ділянкою, належною відповідачу з 2005 року, свідчить про порушення права позивача на земельний пай, обмеження його у праві правомірного очікування щодо певного стану речей (у майбутньому), оскільки таке право є складовою частиною майна.

В оцінці доводів касаційної скарги щодо незастосування судом апеляційної інстанції наведених висновків Верховний Суд врахував, що у постанові Великої Палати Верховного Суду від 12 жовтня 2021 року у справі №233/2021/19 (провадження №14-166цс20) зроблено висновок про те, що процесуальний закон у визначених випадках передбачає необхідність оцінювання правовідносин на предмет подібності. Із цією метою суд насамперед має визначити, які правовідносини є спірними, після чого застосувати змістовий критерій порівняння, а за потреби – також суб'єктний і об'єктний критерії. З-поміж цих критеріїв змістовий (оцінювання спірних правовідносин за характером урегульованих нормами права та договорами прав і обов'язків сторін спору) є основним, а два інші – додатковими. Суб'єктний і об'єктний критерії матимуть значення у випадках, якщо для застосування норми права, яка поширюється на спірні правовідносини, необхідним є специфічний суб'єктний склад цих правовідносин або їх специфічний об'єкт.

Наведені заявниками у касаційній скарзі висновки сформульовані Верховним Судом у справах, фактичні обставини яких є відмінними від обставин справи, що переглядається, оскільки у цій справі спір не стосується припинення права постійного користування земельною ділянкою, а також набуття права на земельну частку (пай), виділену в натурі (на місцевості), у випадку, якщо правомірне очікування позивача щодо земельної ділянки виникло раніше, ніж інша особа набула прав на спірну ділянку.



### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Спiр у справi, що переглядається, виник мiж сумiжними землекористувачами щодо меж земельних дiлянок для обслуговування сусiднiх будинковолодiнь, тому зазначенi постанови Верховного Суду ухваленi у спорах за неподiбних фактичних обставин, мають вiдмiннi пiдстави позовiв, та правовiдносини у цих справах урегульованi iншими нормами права, тому такi приклади не є релевантними, а висновки, викладенi в них, не пiдлягають врахуванню у справi, що переглядається.

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

#### **3.30. Постанова ВС КЦС вiд 13.06.2023 у справi №453/783/22 (щодо пiдсудностi спору у разi оскарження дiй чи бездiяльностi ОМС пiд час процедури вiдведення земельної дiлянки)**

У постановi вiд 16 сiчня 2019 року у справi №361/2562/16-а (провадження №11-1179ап18) Велика Палата Верховного Суду висувала, що у разi, якщо особа звертається до вiдповiдного органу з клопотанням про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо вiдведення земельної дiлянки, за результатами розгляду якого цей орган приймає вiдповiдне рiшення, то в цих правовiдносинах вiдповiдач реалiзує свої контрольнi функцiї у сферi управлiння дiяльнiстю, що пiдпадає пiд юрисдикцiю адмiнiстративного суду.

У постановi вiд 17 жовтня 2018 року у справi №380/624/16-ц (провадження №14-301ц18) Велика Палата Верховного Суду зазначила, що рiшення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою не є правовстановлювальним актом i не гарантує особi чи невизначеному колу осiб набуття права власностi чи користування на земельну дiлянку.

Також у постановi вiд 12 грудня 2018 року у справi №617/1315/15-ц (провадження №14-219ц18) Велика Палата Верховного Суду зробила висновок, що на стадiї формування земельної дiлянки особа, яка прагне отримати цю дiлянку у власнiсть, з одного боку, та вiдповiдний орган державної влади чи мiсцевого самоврядування, уповноважений приймати рiшення щодо надання вiдповiдної дiлянки у власнiсть, з iншого боку, перебувають в адмiнiстративних вiдносинах. Тому допоки на пiдставi рiшення суб'єкта владних повноважень, який прийняв рiшення щодо передання земельної дiлянки у власнiсть, особа не зареєструвала вiдповiдне речове право на цю дiлянку, за участi такого суб'єкта iснує публiчно-правовий спiр, який належить до юрисдикцiї адмiнiстративного суду, крiм випадку, якщо певне речове право на ту ж дiлянку чи на її частину на момент прийняття вказаного рiшення належить iншiй особi. Рiшення про передання земельної дiлянки у власнiсть є актом, необхідним для набуття у власнiсть цього об'єкта у майбутньому – з моменту державної реєстрацiї вiдповiдного цивiльного права.

Отже, для визначення юрисдикцiї суду щодо розгляду спору про оскарження рiшення про надання дозволу на виготовлення проекту землеустрою щодо вiдведення земельної дiлянки для передання її у власнiсть i рiшення про затвердження такого проекту, важливим є не лише участь у вiдповiдних правовiдносинах суб'єкта владних повноважень, а й встановлення факту реалiзацiї його рiшень i державної реєстрацiї за набувачем земельної дiлянки права власностi на неї. Якщо на момент звернення до суду з позовом така реєстрацiя не була проведена та вiдсутня державна реєстрацiя речового права на цю земельну дiлянку чи її частину за iншою особою, спiр належить до юрисдикцiї адмiнiстративного суду.

Встановивши, що предметом позову у цiй справi є визнання незаконною бездiяльностi органу мiсцевого самоврядування у зв'язку з нерозглядом заяви позивачки, пов'язаної з погодженням технiчної документацiї iз землеустрою, визнання незаконними та скасування рiшень органу мiсцевого самоврядування щодо вiдмови у наданнi дозволу на виготовлення проекту iз землеустрою та зобов'язання органу мiсцевого самоврядування розглянути заяви з прийняттям передбаченого законом рiшення, та врахувавши, що реєстрацiя речових прав на спiрнi земельнi дiлянки станом на момент звернення позивачки до суду проведена не була, вони не є сформованими, суди дiйшли об'ґрунтованого висновку про закриття провадження у справi у зв'язку з належнiстю цього спору до компетенцiї судiв адмiнiстративної юрисдикцiї.

Посилання в касацiйнi сказi про неврахування висновкiв щодо застосування норм права у подiбних правовiдносинах, викладених у постановi Великої Палати Верховного Суду вiд 20 березня 2019 року у справi №514/1571/14-ц (провадження №14-552ц18),

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

постановах Верховного Суду України від: 16 грудня 2014 року у справі №21-544а14, 10 листопада 2015 року у справі №21-2319а15, а також у постанові від 01 серпня 2022 року у справі №1.380.2019.000106 (адміністративне провадження №К/9901/29282/19) колегія суддів відхиляє з огляду на таке.

Для визначення подібності правовідносин Верховний Суд враховує правовий висновок, викладений у постанові Великої Палати Верховного Суду у справі від 12 жовтня 2021 року у справі №233/2021/19 (провадження №14-166цс20), згідно з яким на предмет подібності необхідно оцінювати саме ті правовідносини, які є спірними у порівнюваних ситуаціях. Установивши учасників спірних правовідносин, об'єкт спору (які можуть не відповідати складу сторін справи та предмету позову) і зміст цих відносин (права й обов'язки сторін спору), суд має визначити, чи є певні спільні риси між спірними правовідносинами насамперед за їхнім змістом. А якщо правове регулювання цих відносин залежить від складу їх учасників або об'єкта, з приводу якого вони вступають у правовідносини, тоді подібність необхідно також визначати за суб'єктним і об'єктним критеріями відповідно. Для встановлення подібності спірних правовідносин у порівнюваних ситуаціях суб'єктний склад цих відносин, предмети, підстави позовів і відповідне правове регулювання не обов'язково мають бути тотожними, тобто однаковими.

Велика Палата Верховного Суду у постанові від 20 березня 2019 року у справі №514/1571/14-ц (провадження №14-552цс18) вказала, що стадія погодження меж земельної ділянки при виготовленні землепорядної документації є допоміжною. Стаття 198 ЗК України лише вказує, що складовою кадастрових зйомок є погодження меж земельної ділянки із суміжними власниками та землекористувачами. Із цього не випливає, що у випадку відмови суміжного землевласника або землекористувача від підписання відповідного документа – акта погодження меж цього не відбулося. Погодження меж полягає у тому, щоб суміжному землевласнику або землекористувачу було запропоновано підписати відповідний акт. Якщо він відмовляється це робити, уповноважений орган повинен виходити не із самого факту відмови від підписання акта, а з мотивів такої відмови. 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 суміжними власниками та землекористувачами не може бути підставою для відмови уповноваженим органом у затвердженні технічної документації, за умови правомірності дій кожного із землекористувачів.

У постановах від 16 грудня 2014 року у справі №21-544а14 та від 10 листопада 2015 року у справі №21-2319а15 Верховний Суд України зазначив, що оскільки позивач у справі оспорує правомірність набуття третьою особою права власності на нерухоме майно, такий спір не має ознак адміністративного та підлягає вирішенню в порядку цивільного чи господарського судочинства залежно від суб'єктного складу сторін.

Верховний Суд у постанові від 01 серпня 2022 року у справі №1.380.2019.000106 (адміністративне провадження №К/9901/29282/19) зазначив, що спірні правовідносини стосуються правомірності набуття третіми особами права власності на земельну ділянку, на яку претендує позивачка, а тому мають оспороватися за правилами цивільного судочинства, адже адміністративний суд позбавлений правових (законодавчих) можливостей установлювати (визнавати) належність речового права на земельну ділянку.

У справі, що переглядається, позивачка не вказувала, що має право власності на будинок та зареєстроване право користування земельною ділянкою під цим будинком, а спір не стосується правомірності набуття чи користування цими земельними ділянками третіми особами. ОСОБА\_1 не позбавлена права звернутися до суду за захистом свого порушеного права у інший спосіб, за наявності відповідних підстав.

Висновки по суті спору, викладені у постанові Великої Палати Верховного Суду від 20 березня 2019 року у справі №514/1571/14-ц (провадження №14-552цс18), постановах Верховного Суду України від 16 грудня 2014 року у справі №21-544а14 та від 10 листопада 2015 року у справі №21-2319а15, а також у постанові від 01 серпня 2022 року у справі №1.380.2019.000106 (адміністративне провадження №К/9901/29282/19), сформульовані за інших фактичних обставин, тому не є застосовними у справі, що переглядається.

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

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

#### **3.31. Постанова ВС КЦС від 14.04.2023 у справі №344/4108/20 (щодо поділу земельної ділянки)**

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. Якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача. У разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду кількома особами право на земельну ділянку визначається пропорційно до часток осіб у праві власності жилого будинку, будівлі або споруди (частини перша, друга, четверта статті 120 ЗК України (у редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин).

При виборі і застосуванні норми права до спірних правовідносин суд враховує висновки щодо застосування відповідних норм права, викладені в постановах Верховного Суду (частина четверта статті 263 ЦПК України).

У постановах Великої Палати Верховного Суду від 04 грудня 2018 року у справі №910/18560/16 (провадження №12-143гс18) та від 22 червня 2021 року у справі №200/606/18 (провадження №14-125цс20) вказано: «Чинне земельне та цивільне законодавство імперативно передбачає перехід права на земельну ділянку в разі набуття права власності на об'єкт нерухомості, що відображає принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди, який хоча безпосередньо і не закріплений у загальному вигляді в законі, тим не менш знаходить свій вияв у правилах статті 120 ЗК України, статті 377 ЦК України, інших положеннях законодавства».

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.

Суд розглядає справи не інакше як за зверненням особи, поданим відповідно до цього Кодексу, в межах заявлених нею вимог і на підставі доказів, поданих учасниками справи або витребуваних судом у передбачених цим Кодексом випадках. Учасник справи розпоряджається своїми правами щодо предмета спору на власний розсуд. Таке право мають також особи, в інтересах яких заявлено вимоги, за винятком тих осіб, які не мають процесуальної дієздатності (частини перша та третя статті 13 ЦПК України).

У справі, що переглядається, при зверненні з позовом ОСОБА\_1 посилався на те, що він є власником нерухомого майна – виробничих приміщень корпусів №№4а та 4 за АДРЕСА\_1 та АДРЕСА\_1, що становлять окреме приміщення з трьох поверхів, розташоване на земельній ділянці площею 8,5097 га (кадастровий номер 2610100000:01:005:0041), та відповідно до статті 120 ЗК України має право на отримання частини земельної ділянки з її площі (0,2196 га, яка була закріплена на праві оренди за продавцем ТОВ «Пластпайп»).

При цьому ОСОБА\_1 просив визнати нечинними та скасувати розпорядження Івано-Франківської обласної державної адміністрації від 12 липня 2017 року №388 «Про надання державному підприємству «Виробниче об'єднання «Карпати» згоди на поділ земельної ділянки» та від 11 серпня 2017 року №475 «Про погодження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки державної власності», а також скасувати державну реєстрацію земельної ділянки площею 8,5097 га (кадастровий номер 2610100000:01:005:0041) від 12 червня 2017 року р/н НОМЕР\_1 та реєстрацію права постійного користування ДП «ВО «Карпати» земельною ділянкою площею 8,2924 га (кадастровий номер 2610100000:01:005:0022) від 14 вересня 2017 року р/н НОМЕР\_2.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Під час розгляду цієї справи суди попередніх інстанцій установили, що 27 жовтня 2020 року Івано-Франківський апеляційний суд ухвалив у справі №344/16560/16-ц судове рішення, яким відмовив ОСОБА\_1 у задоволенні позову до Івано-Франківської міської ради про визнання недійсним і скасування пункту 13 рішення Івано-Франківської міської ради від 08 липня 2016 року №220-6 «Про розгляд клопотання фізичних і юридичних осіб із земельних питань».

Під час розгляду справи №344/16560/16-ц встановлено, що рішення Івано-Франківської міської ради від 08 липня 2016 року №220-6, зокрема його пункт 13, яким затверджено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки ДП «Виробниче об'єднання «Карпати» площею 8,5097 га по АДРЕСА\_1, не суперечить актам цивільного законодавства і не порушує цивільних прав або інтересів позивача.

Також встановлено, що на підставі державного акта від 1976 року у користуванні Прикарпатського радіозаводу перебувала земельна ділянка площею 17 га за АДРЕСА\_1, надалі розмір цієї ділянки поступово зменшився до 8,5097 га. Затверджений міською радою проект землеустрою цієї ділянки відображає межі, розмір і конфігурацію земельної ділянки, яка залишилась у користуванні заснованого на державній формі власності підприємства ДП «Виробниче об'єднання «Карпати».

На підставі державного акта від 1976 року у ДП «Виробниче об'єднання «Карпати» виникло і зберігається право користування земельною ділянкою площею 8,5097 га, оскільки із законного землекористування державного підприємства земельні ділянки не вилучалися.

Окрім того, Івано-Франківська обласна державна адміністрація за результатами розгляду клопотання державного підприємства «Виробниче об'єднання «Карпати» про надання згоди на поділ земельної ділянки площею 8,5097 га (кадастровий номер: 2610100000:01:005:0041) відповідно до статей 17, 79-1, 122 ЗК України, 12 липня 2017 року прийняла рішення про надання згоди на поділ земельної ділянки державної власності площею 8,5097 га (кадастровий номер: 2610100000:01:005:0041), яка розташована за АДРЕСА\_1, на дві земельні ділянки площами 0,2173 га та 8,2924 га й 11 серпня 2017 року погодила ДП «Виробниче об'єднання «Карпати» технічну документацію щодо такого поділу.

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

#### **3.32. Постанова ВС КЦС від 14.06.2023 у справі №627/761/19 (щодо «неукладеності» додаткової угоди до договору оренди землі, якою змінювався строк дії договору)**

За частиною першою статті 14 Закону України «Про оренду землі» (тут і далі – у редакції, чинній на дату, зазначену в спірних правочинах) договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально.

Об'єкт за договором оренди землі вважається переданим орендодавцем орендареві з моменту державної реєстрації права оренди, якщо інше не встановлено законом (стаття 17 Закону України «Про оренду землі»).

За частиною першою статті 15 Закону України «Про оренду землі» істотними умовами договору оренди землі є: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

Відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених цією статтею, є підставою для визнання договору недійсним відповідно до закону.

Відповідно до іншої додаткової угоди до договору оренди землі від 01 березня 2017 року, укладеної між ОСОБА\_2 та ФГ, внесені зміни до пункту 9 договору оренди землі від 15 липня 2009 року щодо зміни розміру орендної плати. У ній вказано, що додаткова угода є невід'ємною частиною договору оренди і набирає чинності з дати державної реєстрації, складена у 3 (трьох) примірниках, по одному примірнику для кожної із сторін і один для органу державної реєстрації.



### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Позивач, звертаючись до суду з позовом, стверджував, що ніяких додаткових угод він, як орендодавець та власник земельної ділянки, не укладав та не підписував, зокрема щодо строків продовження договору оренди належної йому земельної ділянки.

Зі свого боку відповідач вказував, що посилання позивача на те, що він не підписував додаткової угоди щодо продовження строку договору оренди землі, є безпідставним. Зазначив, що сторони дійшли згоди стосовно всіх істотних умов договору, у тому числі щодо строку, на який укладено договір, розміру орендної плати. Доказом цього є той факт, що до цього часу сторонами умови договору виконуються: земельна ділянка використовується орендарем згідно цільового призначення з дотриманням умов договору, орендар сплачував орендну плату, а орендодавець в свою чергу отримував її.

Позивач, заперечуючи факт підписання додаткових угод до договору оренди землі, заявив клопотання про проведення судової почеркознавчої експертизи, яка була призначена ухвалою суду.

Верховний Суд погодився з позицією апеляційної інстанції, яку залишив у силі, і додав, що доводи касаційної скарги про відсутність третього примірника додаткової угоди від 01 березня 2017 року (щодо зміни строків договору в сторону збільшення) не мають істотного правового значення для вирішення спору, оскільки не спростовують той факт, що один примірник такої додаткової угоди був підписаний, тобто сторонами договору оренди було досягнуто згоди та погоджену істотну умову щодо строку дії договору оренди земельної ділянки до 31 серпня 2030 року.

Апеляційний суд також правильно зауважив, що позовна вимога про припинення дії договору оренди землі з підстав закінчення його строку є неналежним способом захисту прав позивача.

У пунктах 58, 59 постанови Великої Палати Верховного Суду від 27 листопада 2018 року у справі №905/2260/17 (провадження №12-173гс18) сформульований висновок, що статтею 16 ЦК України та статтею 20 Господарського кодексу України не передбачено такого способу захисту права та інтересу, як визнання договору припиненим, а реалізація такого способу захисту, як зміна або припинення правовідношення, може відбуватися шляхом розірвання договору; звертаючись до суду з вимогою щодо визнання договору припиненим, позивач прагне досягти правової визначеності, тобто прагне підтвердження судом припинення прав орендодавця на одержання орендної плати; водночас відповідно до абзацу другої частини другої статті 20 Господарського кодексу України у цьому разі належним способом захисту є визнання відсутності права відповідача. У постанові від 19 січня 2021 року у справі №916/1415/19 (провадження №12-80гс20) Велика Палата Верховного Суду не знайшла підстав для відступу від цього висновку.

Оскільки статтею 16 ЦК України не передбачено такого способу захисту права та інтересу, як визнання договору припиненим, то реалізація такого способу захисту, як зміна або припинення правовідношення, може відбуватися шляхом розірвання договору.

Правочин, який не вчинено (договір, який не укладено), не може бути визнаний недійсним. Зі свого боку визнання правочину неукладеним, не є способом захисту прав та інтересів, установленим законом. Тому вимога про визнання неукладеною спірної додаткової угоди від 01 березня 2017 року не є ефективним способом захисту права, яке позивач як власник земельних ділянок вважав порушеним, на що апеляційний суд також звернув увагу.

Інші наведені у касаційній скарзі доводи зводяться до незгоди з висновками апеляційного суду стосовно оцінки доказів і встановлених на їх підставі обставин, та спрямовані на доведення необхідності переоцінки цих доказів саме в тому контексті, який, на думку позивача, підтверджує обґрунтованість заявлених ним позовних вимог.

Посилання на загальні висновки у постановках Верховного Суду від 11 червня 2018 року у справі №916/613/17, від 03 липня 2019 року у справі №201/13235/15-ц, від 22 січня 2020 року у справі №674/461/16-ц, від 19 травня 2020 року у справі №624/600/16-ц, від 11 червня 2020 року у справі №141/875/17-ц, від 16 червня 2020 року у справі №145/2047/16-ц, від 19 серпня 2020 року у справі №389/495/18, від 19 серпня 2020 року у справі №637/239/14-ц, від 19 січня 2021 року у справі №916/1415/19, від 02 лютого 2021 року у справі №925/642/19,



### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

від 22 червня 2021 року у справі №200/606/18 щодо застосування норм права у спірних правовідносинах не підтверджують доводів касаційної скарги про те, що апеляційним судом неправильно застосовано норми матеріального чи порушено норми процесуального права при постановленні оскаржуваної постанови, оскільки фактичні обставини у наведених як приклад справах відрізняються від тих, що установлені судами у розглядуваній справі.

Верховний Суд послідовно наголошує, що на предмет подібності потрібно оцінювати саме ті правовідносини, які є спірними у порівнюваних ситуаціях. Установивши учасників спірних правовідносин, об'єкт спору (які можуть не відповідати складу сторін справи та предмету позову) і зміст цих відносин (права й обов'язки сторін спору), суд має визначити, чи є певні спільні риси між спірними правовідносинами насамперед за їхнім змістом. А якщо правове регулювання цих відносин залежить від складу їх учасників або об'єкта, з приводу якого вони вступають у правовідносини, то в такому разі подібність необхідно також визначати за суб'єктним і об'єктним критеріями відповідно. Для встановлення подібності спірних правовідносин у порівнюваних ситуаціях суб'єктний склад цих відносин, предмети, підстави позовів і відповідне правове регулювання не обов'язково мають бути тотожними, тобто однаковими (правова позиція Великої Палати Верховного Суду, закріплена у постанові від 12 жовтня 2021 року у справі №233/2021/19, провадження №14-166цс20).

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

#### **3.33. Постанова ВС КЦС від 15.06.2023 у справі №759/17081/13-ц (щодо визначення земель рекреаційного призначення)**

До земель рекреаційного призначення належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів (стаття 50 ЗК України).

У статті 51 ЗК України передбачено, що до земель рекреаційного призначення належать земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації.

На підтвердження доводів про те, що спірна земельна ділянка належить до земель рекреаційного призначення прокурор посилався на те, що згідно із земельно-кадастровою інформацією ця ділянка відведена ОСОБА\_1 за рахунок земель зелених насаджень, що підтверджується формою 6-зем, у якій зазначено шифр рядка – 96, графа – 56.

До 01 січня 2016 року згідно з наказом Державного комітету статистики України від 05 листопада 1998 року №377 «Про затвердження форми державної статистичної звітності з земельних ресурсів та Інструкції з заповнення статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №6-зем, 6а-зем, 6б-зем, 2-зем)» (далі – наказ №377) встановлювалися форми звітів про розподіл земель, зокрема, за їх власниками, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності.

Відповідно до Звіту про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності (форма 6-зем) в рядку 96 зазначаються землі, не надані у власність або постійне користування в межах населених пунктів, в графі 56 - землі, які використовуються для відпочинку, та інші відкриті землі, а саме землі зелених насаджень загального користування.

У постанові Верховного Суду від 11 вересня 2019 року у справі №357/13718/16 (провадження №61-48964св18), на яку посилається заявник в касаційній скарзі, зазначено, що довідка 6-зем є документом, який включається до складу проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність (користування) під час його розроблення землепорядною організацією. Довідка 6-зем – це певна частина вихідних даних для розроблення проекту відведення земельної ділянки.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

У справі, що переглядається, суд апеляційної інстанції зазначив, що в матеріалах справи немає форми державної статистичної звітності №6-зем, затвердженої наказом №377, та іншого документа, виданого органом, уповноваженим законом на ведення статистичної звітності за цією формою. Документ, що міститься в матеріалах справи, на переконання апеляційного суду, є виключно порівняльною таблицею щодо належності земельної ділянки, та цей документ не є довідкою 6-зем за формою, затвердженою наказом №377.

Верховний Суд погоджується з такими висновками апеляційного суду, оскільки форма державної статистичної звітності №6-зем – це «Звіт про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності». Проте саме такого звіту про наявність земель та розподіл їх за власниками землі, землекористувачами, угіддями та видами економічної діяльності (форма 6-зем) у матеріалах справи немає, а земельно-кадастрова інформація на земельну ділянку на АДРЕСА\_1 у сукупності з іншими письмовими доказами не підтверджує належності земельної ділянки до земель рекреаційного призначення.

Подібні висновки викладені у постанові Верховного Суду від 31 серпня 2022 року у справі №761/19884/15 (провадження №61-19843св21).

Суд апеляційної інстанції правильно врахував, що у листах-погодженнях проекту відведення земельної ділянки уповноважені державні органи не зазначили, що спірна земельна ділянка має рекреаційне призначення. Проект землеустрою щодо відведення ОСОБА\_1 спірної земельної ділянки погоджено з Головним управлінням містобудування, архітектури та дизайну міського середовища виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Київською міською санепідемстанцією, Управлінням охорони навколишнього природного середовища виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), Державною службою з питань національної культурної спадщини Міністерства культури і туризму України, Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації).

Головне управління містобудування, архітектури та дизайну міського середовища виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) у висновку від 25 травня 2009 року №09-0966-В зазначило, що спірна земельна ділянка відповідно до Генерального плану міста, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28 березня 2002 року №370/1804, за функціональним призначенням належить до садибної забудови.

Управління охорони навколишнього природного середовища виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), яке мало повноваження на погодження проектів землеустрою на підставі рішення Київської міської ради від 15 липня 2004 року №457/1867 «Про врегулювання процедури передачі в користування земельних ділянок в місті Києві» та Положення про Управління охорони навколишнього природного середовища виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого рішенням Київської міської ради від 26 грудня 2002 року №221/381, у листі (висновку) від 29 травня 2009 року №071/04-4-22/2841, зазначило, що земельна ділянка належить до міських земель, не наданих у власність чи користування. Відповідно до Генерального плану міста територія за функціональним призначенням належить до території садибної забудови. Об'єкти природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення відсутні, ділянка не належить до переліку зелених зон «Програми комплексного розвитку зеленої зони м. Києва до 2010 року та Концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста», затвердженої рішенням Київської міської ради від 19 липня 2005 року №806/3381.

Державна служба з питань національної культурної спадщини Міністерства культури і туризму України у листі від 04 червня 2009 року №22-1670/9 повідомила, що земельна ділянка не входить до історичних ареалів міста, перебуває за межами архітектурних і археологічних заповідників, архітектурних та археологічних охоронних зон і зон регулювання забудови. Пам'яток культурної спадщини на ділянці немає.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

У висновку Київської міської санепідемстанції від 05 червня 2009 року №601 зазначено, що відповідно до Генерального плану м. Києва, затвердженого рішенням Київської міської ради від 28 березня 2002 року №370/1804, територія за функціональним призначенням належить до території садибної житлової забудови. На території наявні поодинокі зелені насадження. Земельна ділянка не потрапляє до переліку зелених зон «Програми комплексного розвитку зеленої зони м. Києва до 2010 року та концепції формування зелених насаджень в центральній частині міста», затвердженої рішенням Київської міської ради від 19 липня 2005 року №806/3381.

Висновком Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 05 червня 2009 року №05-4663 погоджено проект землеустрою щодо відведення спірної земельної ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд за рахунок міських земель, не наданих у власність чи користування.

Отже, державні органи, уповноважені на вчинення погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, не зробили висновків про те, що спірна земельна ділянка має рекреаційне призначення. За висновками цих органів земельна ділянка, що передавалася у власність ОСОБА\_1, за її функціональним призначенням належала до садибної житлової забудови та не входила до переліку зелених зон м. Києва.

Верховний Суд також врахував, що прокурор Святошинського району міста Києва не скористався наданим йому нормами процесуального права повноваженням заявити клопотання про призначення судової експертизи з питань землеустрою, основним завданням якої є, зокрема, визначення відповідності зміни цільового призначення земельних ділянок та її затвердження вимогам земельного законодавства й іншим нормативним документам з питань землеустрою та землекористування (пункт 7.1 глави 7 розділу II Науково-методичних рекомендацій з питань підготовки та призначення судових експертиз та експертних досліджень, затверджених наказом Міністерства юстиції України від 08 жовтня 1998 року №53/5).

З урахуванням викладеного суд апеляційної інстанції зробив обґрунтований висновок про те, що позивач не надав суду належних, допустимих та достатніх доказів на підтвердження тієї обставини, що спірна земельна ділянка належить до земель рекреаційного призначення, а також того, що при переданні земельної ділянки у власність ОСОБА\_1 було порушено норми законодавства.

Доводи касаційної скарги про те, що суд апеляційної інстанції неповністю дослідив обставини, які мають значення для вирішення справи, не підтвердилися.

Верховний Суд відхиляє доводи касаційної скарги про неврахування судом апеляційної інстанції правових висновків, викладених у постанові Великої Палати Верховного Суду від 12 грудня 2018 року у справі №761/31121/14-ц (провадження №14-218цс18), у постановах Верховного Суду від 28 березня 2018 року справі №761/1554/13-ц (провадження №61-3297зпв18), від 05 грудня 2018 року у справі №761/11593/13-ц (провадження №61-17702св18), від 20 травня 2020 року у справі №495/6080/17-ц (провадження №61-1476св20), від 30 червня 2021 року у справі №495/6082/17 (провадження №61-1870св21).

Так, у постанові Великої Палати Верховного Суду від 12 грудня 2018 року у справі №761/31121/14-ц (провадження №14-218цс18) зазначено, що прокурор обґрунтовував позов тим, що земельна ділянка розташована на території парку «Сирецький гай». Велика Палата Верховного Суду зробила висновок, що передання земельної ділянки, віднесеної до територій зелених насаджень загального користування (земельної ділянки зелених зон і зелених насаджень міст), для будівництва й обслуговування жилого будинку без зміни її цільового призначення суперечить приписам ЗК України, навіть якщо така ділянка за функціональним призначенням лише частково, як встановив суд апеляційної інстанції, належить до територій зелених насаджень загального користування, тобто до земель рекреаційного призначення.

У постановах від 28 березня 2018 року справі №761/1554/13-ц (провадження №61-3297зпв18) та від 05 грудня 2018 року у справі №761/11593/13-ц (провадження №61-17702св18) Верховний Суд встановив, що спірні земельні ділянки розташовані на території лісопарку «Сирецький гай», і зробив висновки про доведеність прокурором належності цих земельних ділянок до земель рекреаційного призначення.

### 3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

У постановах від 20 травня 2020 року у справі №495/6080/17-ц (провадження №61-1476св20) та від 30 червня 2021 року у справі №495/6082/17 (провадження №61-1870св21) Верховний Суд зробив висновки про те, що відповідно до принципу раціонального використання та охорони земель земельні ділянки рекреаційного призначення підлягають використанню виключно відповідно до видів їх використання, які відповідають їх цільовому призначенню. За обставинами зазначених справ №№495/6080/17-ц та 495/6082/17 спірні земельні ділянки розташовані в смт Затока та належать до земель рекреаційного призначення, проте передані у власність з іншим цільовим призначенням – для ведення індивідуального дачного будівництва без зміни цільового призначення землі у встановленому законом порядку.

Проте у справі, що переглядається, прокурор не довів належності спірної земельної ділянки (станом на момент передання її відповідачу) до земель рекреаційного призначення, що свідчить про відмінність фактичних обставин цієї справи та справ, наведених у касаційній скарзі, тому висновки Великої Палати Верховного Суду та Верховного Суду, викладені у зазначених у касаційній скарзі постановах, не є релевантними та не підлягали врахуванню судом апеляційної інстанції під час розгляду цієї справи.

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

#### 3.34. Постанова ВС КЦС від 16.06.2023 у справі №357/9169/18 (щодо права оренди земельних ділянок)

Укладення договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності здійснюється за згодою орендодавця та особи, яка згідно із законом вправі набувати право оренди на таку земельну ділянку (стаття 16 Закону України «Про оренду землі»).

Згідно з частиною четвертою статті 124 ЗК України передання в оренду земельних ділянок, які перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем.

Відповідно до статей 210, 638 ЦК України договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Такими є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів цього виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї зі сторін має бути досягнуто згоди. Договір підлягає державній реєстрації лише у випадках, встановлених законом. Такий договір є вчиненим з моменту його державної реєстрації.

Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав (стаття 125 ЗК України).

Відповідно до абзацу четвертого частини другої статті 24 Закону України «Про оренду землі» орендодавець зобов'язаний не вчиняти дій, які б перешкождали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою.

Суди встановили, що речове право на спірну земельну ділянку за позивачем на підставі договору оренди землі від 05 червня 2013 року, укладеного між позивачем та ОСОБА\_1, зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно рішенням державного реєстратора Реєстраційної служби Білоцерківського міськрайонного управління юстиції Київської області Юхно Н. В. від 11 січня 2014 року.

Вказане рішення державного реєстратора скасовано наказом Міністерства юстиції України від 15 березня 2018 року №727/5.

25 серпня 2021 року постановою Київського апеляційного суду у справі №357/9440/20 визнано незаконним та скасовано наказ Міністерства юстиції України від 15 березня 2018 року №727/5, у тому числі в частині скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права оренди ТОВ «Олійникова Слобода» на спірну земельну ділянку. Постановою Верховного Суду від 04 травня 2022 року постанову апеляційного суду від 25 серпня 2021 року в цій частині залишено без змін.

Зазначені рішення суд апеляційної інстанції обґрунтовано взяв до уваги при розгляді спору, оскільки такі рішення публічно проголошені, розміщені у Єдиному державному реєстрі судових рішень, загальнодоступні й обов'язкові до виконання усіма органами й особами відповідно до статті 129-1 Конституції України, а тому відповідні доводи касаційної скарги є помилковими.



### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Унаслідок визнання незаконним і скасування наказу Міністерства юстиції України від 15 березня 2018 року №727/5 право оренди позивача за договором оренди землі від 05 червня 2013 року №100 є дійсним з моменту внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запису про державну реєстрацію права оренди ТОВ «Олійникова Слобода» на спірну земельну ділянку (03 жовтня 2014 року), оскільки скасування наказу відновило дію державної реєстрації цього права.

Верховний Суд уже зазначав, що орендодавець зобов'язаний не вчиняти дій, які б перешкождали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою (частина друга статті 24 Закону України «Про оренду землі»); укладення договору оренди земельної ділянки під час дії іншого договору оренди цього ж об'єкта може перешкождати первинному орендареві реалізувати його право користування відповідною ділянкою (див. постанови від 20 березня 2019 року у справі №587/2110/16-ц, від 10 квітня 2019 року у справі №587/2135/16-ц, від 02 жовтня 2019 року у справі №587/2331/16-ц, від 15 січня 2020 року у справі №587/2326/16-ц, від 01 квітня 2020 року у справі №610/1030/18).

У позивача право оренди земельної ділянки закінчується у червні 2023 року. Власниця земельної ділянки – відповідачка ОСОБА\_1 не заявляла вимог ні про розірвання договору оренди з ТОВ «Олійникова Слобода», ні про визнання його недійсним. Відповідних судових рішень вона не надала, тому підстав для того, щоб вважати такий договір неукладеним, недійсним чи нечинним, Верховний Суд не має.

Згідно з усталеною практикою Великої Палати Верховного Суду (постанови від 20 березня 2019 року у справі №587/2110/16-ц (провадження №14-25цс19), від 19 лютого 2020 року у справі №387/515/18 (провадження №14-430цс19), крім учасників правочину (сторін договору), позивачем у справі про визнання недійсним правочину може бути будь-яка заінтересована особа, чії права та охоронювані законом інтереси порушує цей правочин (частина третя статті 215 ЦК України).

Вимоги заінтересованої особи, яка в судовому порядку домагається визнання правочину недійсним, спрямовані на приведення сторін недійсного правочину до того стану, який саме вони (сторони) мали до вчинення правочину.

Відповідно до частини третьої статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, що мало наслідком державну реєстрацію набуття речових прав, обтяжень речових прав, відповідні права чи обтяження припиняються. У разі якщо в Державному реєстрі прав, у тому числі в його невід'ємній архівній складовій частині, є відомості про речові права, обтяження речових прав, припинені у зв'язку з проведенням відповідної державної реєстрації, або якщо відповідним судовим рішенням також визнаються речові права, обтяження речових прав, одночасно з державною реєстрацією припинення речових прав чи обтяжень речових прав проводиться державна реєстрація набуття відповідних прав чи обтяжень. При цьому дата і час державної реєстрації набуття речових прав, обтяжень речових прав, що були припинені у зв'язку з проведенням відповідної державної реєстрації та наявні в Державному реєстрі прав, у тому числі в його невід'ємній архівній складовій частині, залишаються незмінними.

Саме від задоволення вимог позивача (первинного орендаря) залежатиме можливість законної реалізації його прав надалі.

Відповідно до висновку Великої Палати Верховного Суду, викладеного у постанові від 18 квітня 2023 у справі №357/8277/19 (провадження №14-65цс22), до розгляду якої зупинялося провадження у цій справі, орендодавець зобов'язаний не вчиняти дій, які б перешкождали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою; укладення договору оренди земельної ділянки під час дії іншого договору оренди цього ж об'єкта може перешкождати первинному орендареві реалізувати його право користування відповідною ділянкою.

Враховуючи, що на час підписання оскарженого договору оренди та реєстрації права оренди земельної ділянки був чинним інший договір оренди цього ж об'єкта, підписаний раніше і зареєстрований, є підстави для визнання оспорюваного договору оренди недійсним як такого, що суперечить акту цивільного законодавства (частина перша статті 203 ЦК України), зокрема, приписам абзацу четвертого частини другої статті 24 Закону України «Про оренду землі», а також скасування його державної реєстрації.



### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Подібний висновок викладено у постановках Великої Палати Верховного Суду від 20 березня 2019 року у справі №587/2110/16-ц (провадження №14-25цс19), від 19 лютого 2020 року у справі №387/515/18 (провадження №14-430цс19) та у постанові Верховного Суду від 09 липня 2021 року у справі №584/722/18 (провадження №61-3381св21).

Верховний Суд враховує, що поділ чи об'єднання земельних ділянок не припиняє дії обмежень, обтяжень, встановлених на земельні ділянки, крім випадків, коли обмеження (обтяження) поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до сформованої нової земельної ділянки. Передання земельної ділянки в оренду і є таким обтяженням права власника земельної ділянки. За обставинами справи ОСОБА\_1 передала в оренду ТОВ «Олійникова Слобода» всю земельну ділянку, яку надалі відповідач поділила на дві земельні ділянки. Такий поділ земельної ділянки не припиняє права оренди на неї орендаря, оскільки уся передана в оренду земельна ділянка була поділена і увійшла у дві сформовані земельні ділянки. Тому договір оренди земельної ділянки не припинив своєї дії.

Посилання у касаційній скарзі на неврахування висновків, викладених у постановках Верховного Суду від 01 квітня 2020 року у справі №357/8110/18, від 30 липня 2020 року у справі №357/7734/18, від 08 квітня 2021 року у справі №357/8107/18, від 11 травня 2021 року у справі №357/7999/18, від 15 вересня 2021 року у справі №357/8095/19, від 22 грудня 2021 року у справі №357/8115/18, та про те, що внаслідок скасування наказу Міністерства юстиції України від 15 березня 2018 року №727/5 речове право на земельну ділянку не з'явилося у позивача, договір оренди землі позивача не набув чинності, є помилковими, оскільки таке суперечить положенню статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», відповідно до якого дата і час державної реєстрації набуття речових прав, обтяжень речових прав, що були припинені у зв'язку з проведенням відповідної державної реєстрації та наявні в Державному реєстрі прав, у тому числі в його невід'ємній архівній складовій частині, залишаються незмінними.

Доводи касаційної скарги про неврахування висновків, викладених у постановках Верховного Суду від 16 жовтня 2020 року у справі №910/12787/17, від 04 грудня 2019 року у справі №910/15262/18, від 03 березня 2020 року у справі №910/6091/19, у зв'язку з чим позивач не є заінтересованою особою у розумінні частини третьої статті 215 ЦК України, не є стороною договору оренди земельної ділянки від 05 березня 2018 року, а тому судом апеляційної інстанції неправомірно встановлено наявність у позивача права оскаржувати такий договір, безпідставні, оскільки саме від задоволення вимог позивача (первинного орендаря) про визнання недійсним договору залежатиме можливість законної реалізації його прав надалі.

Аргументи касаційної скарги про те, що позивачем обрано неправильний спосіб захисту з посиланням на неврахування висновків, викладених у постановках Великої Палати Верховного Суду від 05 червня 2018 року у справі №338/180/17, від 11 вересня 2018 року у справі №905/1926/16, від 30 січня 2019 року у справі №569/17272/15-ц, від 04 червня 2019 року у справі №916/3156/17, від 01 квітня 2020 року у справі №610/1030/18, від 19 січня 2021 року у справі №916/1415/19, від 29 вересня 2020 року у справі №378/596/16-ц, Верховного Суду від 03 жовтня 2020 року у справі №686/2073/19, Верховного Суду України від 12 червня 2013 року у справі №6-32цс13, від 04 жовтня 2017 року у справі №914/1128/16, Верховний Суд відхиляє, оскільки оспорюваний договір припинено, право оренди також припинено є помилковими, оскільки на момент звернення позивача із цим позовом (серпень 2018 року) договір оренди від 05 березня 2018 року, як і зареєстроване речове право були чинними, а тому позивач скористався належним способом захисту, який передбачений пунктом 2 частини першої статті 16 ЦК України (визнання правочину недійсним).

Крім того, у постанові Великої Палати Верховного Суду від 18 квітня 2023 року, прийнятої у справі №357/8277/19 з тотожними правовідносинами, зазначено, що у разі укладення договору оренди земельної ділянки в період чинності попереднього договору оренди оскаржуваний договір оренди може бути визнано недійсним.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Аргументи касаційної скарги про неврахування висновків, викладених у постановках Верховного Суду від 11 вересня 2019 року у справі №922/393/18, від 25 квітня 2018 року у справі №911/3250/16, від 06 лютого 2019 року у справі №916/3130/17, від 26 лютого 2019 року у справі №913/632/17, від 06 березня 2019 року у справі №916/4692/15, від 14 лютого 2022 року у справі №357/10397/19, а саме щодо подання доказів до суду апеляційної інстанції, Верховний Суд відхиляє, оскільки з огляду на приписи статті 367 ЦПК України суд апеляційної інстанції правильно взяв до уваги судові рішення у справі №357/9440/20 та надав їм оцінку під час апеляційного перегляду цієї справи.

Доводи касаційної скарги про те, що суд апеляційної інстанції неправильно застосував норми матеріального права, зокрема статтю 14 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», внаслідок чого порушив норми процесуального права, зокрема статтю 255 ЦПК України і не закрив провадження у справі в частині позовних вимог про скасування рішення державного реєстратора та припинення права оренди, без урахування правової позиції, викладеної у постанові Верховного Суду від 20 вересня 2021 року у справі №638/3792/20, Верховний Суд відхиляє.

Об'єднана палата Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду у постанові від 20 вересня 2021 року у справі №638/3792/20 (провадження №61-3438сво21) зазначила, що закриття провадження у справі на підставі пункту 2 частини першої статті 255 ЦПК України є можливим, якщо предмет спору був відсутній як на час пред'явлення позову, так і на час ухвалення судом першої інстанції відповідного судового рішення.

Проте поділ земельної ділянки у цій справі не припиняє права оренди, що виникло у землекористувача до її поділу, а розірвання сторонами договору, виконаного повністю або частково, не позбавляє сторони права на звернення до суду з позовом про визнання такого договору недійсним.

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

#### **3.35. Постанова ВС КЦС від 19.06.2023 у справі №359/10205/20 (щодо відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою земельної ділянки)**

Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених в установленому законом порядку.

Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Згідно з частиною дев'ятою статті 118 ЗК України орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, у двотижневий строк з дня отримання погодженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землепорядної документації згідно із законом – після отримання позитивного висновку такої експертизи) приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність.

Рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою не є правовстановлювальним актом і не гарантує особі чи невизначеному колу осіб набуття права власності чи користування на земельну ділянку (постанова Великої Палати Верховного Суду від 17 жовтня 2018 року у справі №380/624/16-ц).

Добросовісність і розумність належать до фундаментальних засад цивільного права (пункт 6 частини першої статті 3 ЦК України).

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Верховний Суд зазначає, що на будь-якому етапі надання земельної ділянки у власність чи користування сторони повинні діяти правомірно, зокрема, поводитися добросовісно, розумно враховувати інтереси одна одної, утримуватися від недобросовісних дій чи бездіяльності.

У постанові Верховного Суду від 18 січня 2023 року у справі №505/349/22 вказано: «Обов'язок діяти добросовісно поширюється на обидві сторони. Так, може кваліфікуватися як недобросовісна така поведінка власника земельної ділянки (в особі органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування), коли він необґрунтовано зволікає з наданням дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, не повідомляє чи несвоєчасно повідомляє про відмову у наданні дозволу або не наводить вичерпні мотиви такої відмови, надає дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, завідомо знаючи про перешкоди у наданні земельної ділянки в оренду, необґрунтовано зволікає з розглядом проекту землеустрою щодо відведення, безпідставно відмовляє у його затвердженні і у той же час надає дозвіл на розробку проекту землеустрою та затверджує цей проект щодо іншої особи.

З іншого боку, якщо особа, отримавши дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, сама зволікає з його розробкою та поданням на затвердження, вона цілком може очікувати, що земельна ділянка буде надана в користування іншій особі. Не вважатиметься добросовісною і поведінка особи, яка отримала дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, розробила проект та подала його на затвердження, завідомо знаючи про перешкоди у наданні земельної ділянки в оренду».

Верховний Суд зробив висновок, що неможливо надати єдину універсальну відповідь на питання про те, чи є поведінка органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який надав дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки кільком особам, правомірною чи неправомірною. Відповідь на це питання залежить від оцінки такої поведінки як добросовісної чи недобросовісної, і така оцінка має здійснюватися у кожній справі окремо з огляду на конкретні обставини справи.

У постанові Верховного Суду від 15 лютого 2023 року у справі №700/304/20 зазначено, що рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою є стадією процесу отримання права власності чи користування на земельну ділянку. Звернення особи до органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з метою отримання земельної ділянки у власність чи користування зумовлене інтересом особи на отримання цієї земельної ділянки, за відсутності для цього законних перешкод. Зазначений інтерес у разі формування земельної ділянки за заявою такої особи та поданими документами підлягає правовому захисту. Погодження та затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність, яка раніше сформована на підставі проекту землеустрою іншої особи, порушує законний інтерес такої особи щодо можливості завершити розпочату ним відповідно до вимог чинного законодавства процедуру приватизації земельної ділянки та суперечить вимогам землеустрою. За наявності двох або більше охочих отримати земельну ділянку державної чи комунальної власності у власність при безоплатній передачі земельних ділянок у межах встановлених норм (стаття 121 ЗК України) першочергове право на таке отримання має особа, на підставі проекту землеустрою якої сформована відповідна ділянка, якщо для цього немає законних перешкод.

З матеріалів справи відомо, що рішенням Бориспільської міської ради від 04 липня 2017 року №2107-27-VII ОСОБА\_2 був наданий дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність площею 0,10 га на АДРЕСА\_2. Рішенням Бориспільської міської ради від 03 березня 2018 року №2965-38-VII ОСОБА\_1 також був наданий дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність площею 0,10 га на АДРЕСА\_2.

Судами попередніх інстанцій встановлено, що рішенням Київського окружного адміністративного суду від 10 червня 2019 року у справі №810/2339/18 ОСОБА\_5 було відмовлено у задоволенні позовних вимог про визнання недійсним і скасування рішення Бориспільської міської ради від 04 липня 2017 року №2107-27-VII.

### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Також встановлено, що рішенням Київського окружного адміністративного суду від 06 вересня 2018 року у справі №810/1718/18 за позовом ОСОБА\_2 було визнано протиправною бездіяльністю Бориспільської міської ради, що полягає у нерозгляді його клопотання від 25 жовтня 2017 року про затвердження проекту землеустрою щодо відведення у його власність земельної ділянки площею 0,10 га на АДРЕСА\_2, а оспорюване рішення від 27 серпня 2019 року №4883-62-VII «Про затвердження проекту землеустрою та передачу безоплатно у власність земельної ділянки площею 0,1000 га (кадастровий номер 32110500000:11:026:0067) для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд громадянину ОСОБА\_2 на АДРЕСА\_2 (землі житлової та громадської забудови)» було прийнято Бориспільською міською радою на виконання вказаного судового рішення.

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

#### **3.36. Постанова ВС КЦС від 22.06.2023 у справі №733/1070/21 (щодо оренди земельної ділянки)**

Істотними умовами договору оренди землі є: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату (частина перша статті 15 Закону).

За змістом статті 19 Закону України «Про оренду землі» строк дії договору оренди землі як істотна умова договору визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років.

Закінчення строку дії договору оренди землі спричиняє усталені та законодавчо визначені наслідки, зокрема припиняються права та обов'язки, що випливають із договору, за винятком тих, які продовжують існувати після закінчення договірних відносин.

Власник земельної ділянки вправі користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою після закінчення договору оренди за правилами статті 317 ЦК України, укладати договори оренди з іншими орендарями на власний розсуд.

У постанові Верховного Суду від 18 січня 2021 року у справі №181/599/19 (провадження №61-17135св20) зазначено таке: «У пункті 34 договору оренди земельної ділянки від 08 грудня 2014 року сторони передбачили, що дія договору оренди припиняється у разі витребування паю його власником.

У цьому випадку цей договір припиняється, а орендар і власник паю за власним бажанням можуть заключити між собою договір оренди земельної ділянки. Суди, встановивши фактичні обставини у справі, від яких залежить правильне вирішення спору, вірно застосували норми матеріального права, дійшли обґрунтованого висновку про те, що набута у власність ОСОБА\_1 спірна земельна ділянка мала статус невитребуваних земельних паїв, її було виділено в натурі з єдиного земельного масиву. Таким чином, предмет договору оренди земельної ділянки від 08 грудня 2014 року, земельна частка (пай), укладеного між ПСП «Мрія» та Межівською районною державною адміністрацією Дніпропетровської області, змінився, оскільки пай зазначався в умовних кадастрових гектарах і вказував на наявність речових, а не майнових прав, що спростовує доводи касаційної скарги у відповідній частині. Крім того, такий договір укладався не з ОСОБА\_1, яка стала власником земельної ділянки».

У зазначеній постанові Верховний Суд також погодився з висновком судів про те, що договір оренди земельної ділянки від 08 грудня 2014 року припинено на підставі пункту 34, за умовами якого договір припиняє свою дію у разі витребування паю його власником. Орендар і власник паю за власним бажанням можуть укласти між собою договір оренди земельної ділянки, при цьому на зазначені правовідносини не поширюється правило переважного права на оренду. Оспорюваний позивачем договір оренди земельної ділянки від 04 квітня 2019 року укладався ОСОБА\_1 з ФГ «Птиця А. П.» щодо конкретної земельної ділянки, якій присвоєно кадастровий номер, та належної орендодавцю на праві власності, тобто щодо зовсім іншого нерухомого майно, яке не є тотожним з тим, стосовно якого 08 грудня 2014 року був укладений договір оренди земельної ділянки між ПСП «Мрія» та Межівською районною державною адміністрацією Дніпропетровської області.



### **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

Доводи касаційної скарги про те, що оформлення права власності на земельну ділянку дію раніше укладеного її власниками договору оренди земельних паїв автоматично не припиняє, а такі договори підлягають переукладанню, є безпідставними, оскільки пунктом 34 договору оренди земельної ділянки від 08 грудня 2014 року, укладеного між позивачем та Межівською районною державною адміністрацією Дніпропетровської області, передбачено припинення його дії у разі витребування паю його власником.

Верховний Суд у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду у постанові від 05 грудня 2022 року у справі №233/4580/20 (провадження №61-12524сво21) зазначив, що, вирішуючи спори щодо переукладення або розірвання договору оренди земельної частки (паю), суди мають урахувати, що зміна правового режиму земельної частки (паю) та зміна юридичного статусу власника сертифіката на право на земельну частку (пай) не мають наслідком автоматичне припинення раніше укладеного договору оренди земельної частки (паю), крім випадків, коли сторони передбачили це у договорі (постанова Великої Палати Верховного Суду від 01 вересня 2020 року у справі №233/3676/19 (провадження №14-65цс20)).

У справі, яка переглядається, встановлено, що за умовами пункту 3.1 договору оренди землі, укладеного 07 травня 2020 року між Ічнянською міською радою Чернігівської області та ТОВ «Магнат», в оренду підприємству було передано земельну ділянку площею 2,1903 га (невитребувана земельна частка (пай)) терміном на 25 років, до моменту отримання невитребуваних земельних часток (паїв) їх власниками, а пунктом 11.5 договору сторони передбачили, що перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, реорганізація юридичної особи – орендаря є підставами для зміни або розірвання договору.

Набута у власність ОСОБА\_1 спірна земельна ділянка мала статус невитребуваних земельних часток (паїв), її було виділено в натурі з єдиного земельного масиву.

Предмет договору оренди земельної ділянки (невитребувана земельна ділянка) від 07 травня 2020 року, укладеного між ТОВ «Магнат» та Ічнянською міською радою Чернігівської області, змінився, оскільки спірна земельна ділянка належала до невитребуваних земельних часток (паїв), а не майнових прав, пунктами 3.1, 11.5 вказаного договору оренди земельної ділянки передбачено припинення його дії у разі витребування паю його власником.

Орендар і власник паю за власним бажанням можуть укласти між собою договір оренди земельної ділянки, при цьому на зазначені правовідносини не поширюється правило переважного права на оренду.

Договір оренди земельної ділянки від 25 січня 2021 року укладено між ОСОБА\_1 та ФГ «Млинагро» щодо конкретної земельної ділянки, якій присвоєно кадастровий номер та яка належить орендодавцю на праві власності, тобто щодо індивідуально визначеного нерухомого майна, яке не є тотожним з тим, стосовно якого 07 травня 2020 року був укладений договір оренди земельної ділянки між ТОВ «Магнат» та Ічнянською міською радою Чернігівської області.

Установивши, що дія договору оренди земельної ділянки від 07 травня 2020 року, укладеного між ТОВ «Магнат» та Ічнянською міською радою Чернігівської області, припинена у зв'язку з витребуванням паю його власником на підставі пунктів 3.1, 11.5 договору оренди земельної ділянки від 07 травня 2020 року, а у позивача відсутнє суб'єктивне право чи інтерес, що підлягають захисту, апеляційний суд дійшов обґрунтованого висновку про відмову у задоволенні позовних вимог про визнання переважного права на укладення договору оренди земельної ділянки, переведення прав та обов'язків орендаря за договором оренди.

Схожі за змістом висновки викладено у постановках Верховного Суду від 19 травня 2021 року у справі №181/598/19 (провадження №61-10997св20), 19 березня 2023 року у справі №733/1064/21 (провадження №61-7132св22), від 29 травня 2023 року у справі №733/1068/21 (провадження №61-8374св22).

Враховуючи зазначене, Верховний Суд вважає, що суд апеляційної інстанції та суд першої інстанції у незмінній апеляційним судом частині дослідили всі наявні у справі докази у їх сукупності, надали їм належну оцінку, правильно визначили характер спірних правовідносин і норми права, які підлягали застосуванню до цих правовідносин, і дійшли обґрунтованого висновку про відмову у задоволенні позову ТОВ «Магнат» у частині позовних вимог про визнання переважного права на укладення договору оренди земельної ділянки, переведення прав та обов'язків орендаря за договором оренд.

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



# 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

## 4.1. Постанова ВС КАС від 12.01.2023 у справі №808/5496/14 (щодо скасування реєстрації права власності на земельну ділянку у разі непогодження меж із сусіднім землевласником (акт погодження меж)

Відповідно до статті 118 ЗК України порядок безоплатного передання земельних ділянок у власність громадянам передбачає визначену земельно-правову процедуру, яка включає такі послідовні стадії:

- 1) подання громадянином клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування щодо отримання земельної ділянки у власність;
- 2) отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (або мотивовану відмову у його наданні);
- 3) після розроблення проекту землеустрою такий проект погоджується, зокрема, з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин відповідно до приписів статті 186-1 ЗК України;
- 4) здійснення державної реєстрації сформованої земельної ділянки у Державному земельному кадастрі;
- 5) подання громадянином погодженого проекту землеустрою до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність, про що зі свого боку такий орган у двотижневий строк зобов'язаний прийняти відповідне рішення.

Відповідно до статей 193, 195, 202, 203 ЗК України Державний земельний кадастр – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах кордонів України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

Основними завданнями ведення державного земельного кадастру є: забезпечення повноти відомостей про всі земельні ділянки; запровадження єдиної системи земельно-кадастрової інформації та її достовірності.

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється у Державному земельному кадастрі в порядку, встановленому Законом.

Процедура державної реєстрації земельної ділянки передбачена Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України №1051 від 17.10.2012 (далі – Порядок №1051).

Відповідно до пункту 107 Порядку №1051 державна реєстрація земельної ділянки здійснюється під час її формування за результатами складення документації із землеустрою після її погодження у встановленому порядку та до прийняття рішення про її затвердження органом державної влади або органом місцевого самоврядування (у разі коли згідно із законом така документація підлягає затвердженню таким органом) шляхом відкриття поземельної книги на таку земельну ділянку відповідно до пунктів 49-54 цього Порядку.

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється, зокрема, за заявою особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки у разі її передання у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи (пункт 109 Порядку №1051).

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Пункт 110 Порядку №1051 передбачає, що для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстраторові, який здійснює таку реєстрацію, подаються:

заява про державну реєстрацію земельної ділянки за формою згідно з додатком 22;

оригінал погодженої відповідно до законодавства документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки (разом з позитивним висновком державної експертизи землевпорядної документації у разі, коли така документація підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації);

електронний документ.

Після прийняття органом державної влади чи органом місцевого самоврядування рішення про затвердження документації із землеустрою, яка є підставою для державної реєстрації земельної ділянки, та надання Держгеокадастру або його територіальному органу відповідно до компетенції засвідченої копії такого рішення Державний кадастровий реєстратор протягом двох робочих днів з моменту її отримання вносить відповідні відомості до поземельної книги в електронній (цифровій) та паперовій формі.

Державну реєстрацію спірної земельної ділянки здійснено на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для будівництва та обслуговування житлового будинку господарських будівель та споруд (присадибна ділянка).

Верховний Суд у складі Об'єднаної Палати Касаційного цивільного суду у постанові від 23 січня 2019 року у справі №580/168/16-ц (провадження №61-19526сво18) дійшов висновку, що погодження меж є виключно допоміжною стадією у 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 передання земельної ділянки у власність відповідачу за обставин виготовлення відповідної технічної документації. Непідписання суміжним власником та/або землекористувачем акта узгодження меж земельної ділянки саме собою не є підставою для визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку.

Надавши належну оцінку зібраним у справі доказам, достатньо повно встановивши фактичні обставини, які мають значення для правильного вирішення справи, суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку, що позивачем не доведено порушення його прав щодо володіння, користування чи розпорядження земельною ділянкою на АДРЕСА\_2 внаслідок прийняття Запорізькою міською радою рішення від 05 березня 2014 року №21/85 про передання у власність ОСОБА\_2 земельної ділянки на АДРЕСА\_1, з урахуванням вимог частини другої статті 152 ЗК України, за змістом якої захисту підлягають лише порушені права власника земельної ділянки або землекористувача.

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

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

### 4.2. Постанова ВС КАС 16.01.2023 у справі №500/3487/20 (щодо юрисдикції спорів, спрямованих на захист прав на землю у разі скасування рішення органу державної влади)

Як убачається з установлених у справі обставин, позивач звернувся до адміністративного суду з позовом, направленим на поновлення порушеного, на його думку, права володіти земельною ділянкою (наявність перешкод для набуття у власність земельної ділянки), на якій знаходиться належне йому на праві власності об'єкт нерухомості, а саме гараж.

Таким чином, позовні вимоги позивача спрямовані фактично на усунення перешкод у реалізації свого права на користування земельною ділянкою з її приватизацією надалі.

З огляду на викладене предметом цього спору є поновлення цивільних прав позивача у сфері земельних відносин.

Згідно зі статтею 2 ЗК України земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею.

Відповідно до правової позиції Верховного Суду України, викладеної у постанові від 24 лютого 2015 року у справі №21-34а15, у разі прийняття суб'єктом владних повноважень рішення про передання земельних ділянок у власність чи оренду (тобто ненормативного акта, який вичерпує свою дію після його реалізації) оспорювання надалі правомірності набуття фізичною чи юридичною особою спірної земельної ділянки має вирішуватися у порядку цивільної (господарської) юрисдикції, оскільки виникає спір про право цивільне.

Аналогічна правова позиція неодноразово висловлювалася Верховним Судом, зокрема у постанові від 27 лютого 2020 року у справі №520/16647/16-а.

Також Велика Палата Верховного Суду у постанові від 12 лютого 2020 року у справі №712/10439/16-а зазначила, що між сторонами у справі виник спір про цивільне право і оспорювання надалі права оренди частини спірної земельної ділянки не може вирішуватися за правилами адміністративного судочинства, адже адміністративний суд позбавлений правових (законодавчих) можливостей установлювати (визнавати) належність права оренди на земельну ділянку. У відносинах, які склалися між сторонами, відповідач як власник землі вільний у виборі суб'єкта щодо надання йому права оренди земельної ділянки в порядку, встановленому законом, при цьому він не здійснював владних управлінських функцій.

Отже, у справі, що розглядається, як уже зазначалося вище, встановлено, що спірним рішенням Тернопільської міської ради від 18 серпня 2015 року №6/61/59 затверджено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею 0,1400 га за адресою АДРЕСА\_1 ТОВ «ВВС-БУД» та надано цю земельну ділянку (кадастровий номер 6110100000:12:003:0015) в оренду терміном на десять років третій особі – ТОВ «ВВС-БУД». Також судами встановлено, що за орендарем ТОВ «ВВС-БУД» 18 грудня 2015 року зареєстровано право оренди зазначеної земельної ділянки.

Зважаючи на викладене, колегія суддів Верховного Суду дійшла висновку про те, що ця справа не підлягає розгляду за правилами адміністративного судочинства, оскільки суть спірних правовідносин зводиться до поновлення позивачем свого порушеного права на користування земельною ділянкою, яка внаслідок прийняття відповідачем оскаржуваного рішення передана в оренду третій особі.

Детальніше з рішенням суду можна ознайомитися за [ПОСИЛАННЯМ](#).

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

### 4.3. Постанова ВС КАС від 27.01.2023 у справі №810/884/18 (щодо дії мораторію на зміну цільового призначення земель, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства)

Порядок використання земельних ділянок, наданих у власність для товарного сільськогосподарського виробництва, спрямований на ведення такого виробництва на ринкових товарних засадах, коли продукти виробляються не для власного споживання виробника, а для продажу, тобто споживання іншими членами суспільства.

У підпункті б пункту 15 Перехідних положень ЗК України, у редакції, чинній на час спірних правовідносин, визначено, що до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2019 року, не допускається купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян і юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передання їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону 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.

У постанові Верховного Суду від 07 вересня 2022 року у справі №824/477/18-а зроблено такий правовий висновок: «На виконання зазначених конституційних положень та створення необхідної законодавчої бази (прийняття законів про ринок земель та державний земельний кадастр) для запровадження повноцінного ринку земель, а також з метою збереження стратегічно важливого для аграрного сектору економіки держави виду сільськогосподарських земель законодавець запровадив мораторій на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміну 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 передання їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону 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.

Наведене обмеження не поширюється на право приватної власності на земельні ділянки іншого призначення (виду використання), які перебувають у власності громадян та юридичних осіб. І тому наведеною вище нормою ЗК України законодавець з метою забезпечення виконання введеного мораторію заборонив також зміну цільового призначення та виду використання зазначених вище сільськогосподарських земельних ділянок.

Отже, якщо земельна ділянка сформована як об'єкт нерухомого майна, внаслідок виділення в натурі земельного паю для ведення особистого селянського господарства, то для неї встановлений мораторій на зміну цільового призначення, а подальша зміна власника такої земельної ділянки не припиняє дію мораторію.

Відтак, незалежно від способу набуття позивачем права власності на земельну ділянку з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства», яка сформована внаслідок виділення земельного паю, до закінчення дії чи скасування мораторію введеного пунктом 15 розділу Х Перехідних положень ЗК України, він позбавлений права змінювати цільове призначення цієї земельної ділянки.

Аналогічна правова позиція викладена в постанові Верховного Суду від 01.11.2018 року у справі №817/897/16».

Тобто законом регламентований порядок встановлення меж населених пунктів. При розгляді подібних справ судам необхідно встановити, чи були встановлені межі населених пунктів у встановленому законом порядку, після чого з'ясувати, у межах якого з них перебуває спірна земельна ділянка.

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Водночас у разі, якщо межі населених пунктів не встановлені у порядку, визначеному ЗК України, судам належить виходити з фактичних меж населених пунктів. Так, відсутність реалізації компетентними органами своїх повноважень щодо встановлення меж міста не свідчить про фактичну відсутність таких меж.

Детальніше з рішенням суду можна ознайомитися за [ПОСИЛАННЯМ](#).

### 4.4. Постанова ВС КАС від 31.01.2023 у справі №1540/5027/18 (щодо приватного правового характеру спору у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки)

Відповідно до частини десятої статті 24 цього Закону державна реєстрація земельної ділянки скасовується Державним кадастровим реєстратором, який здійснює таку реєстрацію, у разі:

- 1) поділу чи об'єднання земельних ділянок;
- 2) якщо протягом одного року з дня здійснення державної реєстрації земельної ділянки речове право на неї не зареєстровано з вини заявника.

Аналогічні підстави для скасування державної реєстрації земельних ділянок містить пункт 114 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 №1051.

Заява позивача про видалення з Державного земельного кадастру інформації щодо державної реєстрації земельної ділянки на цих підставах не ґрунтувалася.

Наведені у частині десятій статті 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» та пункті 114 Порядку №1051 випадки скасування державної реєстрації земельної ділянки розраховані на відсутність спірних правовідносин та не можуть обмежувати право особи на захист своїх земельних прав та інтересів у разі неправомірної реєстрації земельної ділянки за іншою особою.

У той же час відповідно до пункту 60 Порядку №1051 (чинного на час звернення позивача до реєстратора) було передбачено, що запис у поземельній книзі скасовується (поновлюється) Державним кадастровим реєстратором на підставі рішення суду.

Скасування державної реєстрації земельної ділянки із цієї підстави має на меті припинення існування земельної ділянки як об'єкта, речові права на який відсутні і щодо якої не існує речових прав.

Тобто, оскаржуючи відповідні дії щодо державної реєстрації земельної ділянки, право власності на яку зареєстровано за державою, фактично стосується заявлених майнових прав позивача на цю земельну ділянку, яка, на його думку, є комунальною

Таким чином, у цій справі спір фактично стосується не оскарження рішень суб'єкта владних повноважень, пов'язаних з реалізацією його компетенції у сфері управління, а права власності на земельну ділянку. Відтак позовна вимога про скасування державної реєстрації права власності за державою в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на спірну земельну ділянку, вочевидь, є приватноправовою також за наведених мотивів.

Натомість колегія суддів наголошує, що розгляду адміністративними судами підлягають спори, що мають в основі публічно-правовий характер, тобто впливають із владно-розпорядчих функцій або виконавчо-розпорядчої діяльності публічних органів. Якщо в результаті прийняття рішення порушується право особи на земельну ділянку, то спір стосується приватноправових відносин і підлягає розгляду в порядку цивільного чи господарського судочинства залежно від суб'єктного складу сторін спору.

Аналогічні висновки Суду викладені також у постанові Великої Палати Верховного Суду від 26 червня 2018 року у справі №902/517/17 (провадження №12-78гс18).

За таких обставин, оскільки позивач, звертаючись із цим позовом до адміністративного суду, просить захистити своє майнове право власності на земельну ділянку, то такий спір носить приватноправовий характер та не підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства.



## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Крім того, у постанові Великої Палати Верховного Суду від 12.02.2020 (справа №820/4524/18) зазначено, що такий критерій визначення юрисдикції спору, як наявність порушень вимог чинного реєстраційного законодавства у діях державного реєстратора під час державної реєстрації прав на земельну ділянку не завжди є достатнім та ефективним, адже наявність цих порушень можна встановити лише при розгляді справи по суті, а не на момент звернення позивача з позовною заявою.

Скасування державної реєстрації права, належного одній особі, за заявою іншої особи в порядку адміністративного судочинства не дозволяє остаточно вирішити спір між цими особами. Тобто не виконується основне завдання судочинства. У таких спорах питання правомірності укладення цивільно-правових договорів, на підставі яких відбулися реєстраційні дії, обов'язково постають перед судом, який буде вирішувати спір, незалежно від того, чи заявив позивач вимогу щодо оскарження таких договорів.

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

### 4.5. Постанова ВС КАС від 07.02.2023 у справі №640/23439/20 (щодо розрахунку НГО)

Порядок проведення нормативної грошової оцінки земельних ділянок встановлено статтею 18 Закону України «Про оцінку земель», яка визначає, що нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться відповідно до державних стандартів, норм, правил, а також інших нормативно-правових актів на землях усіх категорій і форм власності.

Щодо земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, незалежно від їх цільового призначення нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться не рідше ніж один раз на 5-7 років. Нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться юридичними особами, які є розробниками документації із землеустрою відповідно до Закону України «Про землеустрій».

Тобто зазначений наказ регулює процедуру проведення нормативної грошової оцінки земель населених пунктів у разі проведення такої оцінки після набуття ним чинності, тобто з 01.01.2017, не змінює та не скасовує проведені до його прийняття нормативні грошові оцінки населених пунктів, а отже, не може слугувати правовою підставою для отримання платником податків довідок (витягів) про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

За умови незатвердження нової нормативної грошової оцінки земель уповноваженим на те органом сам наказ Міністерством аграрної політики та продовольства України не впливає ні на чинність проведеної до його прийняття нормативної грошової оцінки земель, ні на зобов'язання платника податку отримати витяг з такої оцінки.

Відповідач не є суб'єктом проведення та розрахунку нормативної грошової оцінки і має право враховувати тільки ті коефіцієнти, які розраховані в затвердженій міською радою технічній документації, враховуючи при цьому оціночний квартал і зону, у яких розташована земельна ділянка та її цільове призначення згідно з даними Державного земельного кадастру. Жодних підстав для застосування будь-яких інших коефіцієнтів, не передбачених технічною документацією з нормативної грошової оцінки, відповідач не має.

Отже, єдиним документом, який підтверджує наявність відомостей про земельні ділянки, у тому числі документ, у якому зазначається цільове призначення земельної ділянки, є витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, який не може спростовуватися іншими документами.

Таким чином, колегія суддів Верховного Суду погоджується з висновком суду першої інстанції, що жодним нормативним актом не передбачено скасування, оновлення та/або обов'язок користувачів (орендаторів) земельних ділянок заміни кодів цільового використання землі, внесених до Державного земельного кадастру, згідно з УКЦВЗ 1998, а навпаки, встановлено правила перенесення даних в автоматизованому порядку, без подання заяви про це власниками, користувачами, з визначенням відомостей про об'єкти відповідно до державних стандартів, норм і правил, технічних регламентів, зміна яких не є підставою для уточнення таких відомостей.

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Отже, обчислення позивачем податкових зобов'язань зі сплати орендної плати за землю за період, що перевірявся, на підставі отриманих у 2015 – 2016 роках довідок (витягів) з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок, затвердженої рішенням Київської міської ради «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва» від 03.07.2014 №23/23, яке було чинним на дату проведення перевірки, та застосування до такої оцінки кумулятивної величини коефіцієнта індексації, розрахованої від дати затвердження оцінки відповідає умовам вище вказаних договорів оренди та вимогам законодавства є правомірним.

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

### 4.6. Постанова ВС КАС від 08.02.2023 у справі №560/3765/18 (щодо скасування державної реєстрації)

Аналіз норм, що провів Верховний Суд дає підстави для висновку, що державна реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі скасовується у разі, коли протягом одного року з дня здійснення такої реєстрації заявником не зареєстровано речове право на відповідну земельну ділянку з його вини.

Пунктом 109 Порядку №1051 передбачено, що державна реєстрація земельної ділянки здійснюється за заявою:

- особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки у разі її передання у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи;
- власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноваженої ними особи;
- органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності);
- замовника технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель (у разі внесення до Державного земельного кадастру за результатами проведення інвентаризації земель масиву земель сільськогосподарського призначення відомостей про земельну ділянку, що входить до такого масиву).

Колегія суддів зауважує, що ТОВ «Ресілієнт Стара Синява», купивши об'єкти нерухомого майна у лютому 2016 року не зверталася до Головного управління Держгеокадастру у Хмельницькій області із заявою про скасування державної реєстрації земельної ділянки, площею 1,5156 га, кадастровий номер 6824455100:01:015:0285 на підставі частини десятої статті 24 Закону №3613-VI і пункту 114 Порядку №1051.

Враховуючи те, що ТОВ «Ресілієнт Стара Синява» з моменту придбання об'єктів нерухомого майна у лютому 2016 року і до моменту державної реєстрації прав та їх обтяжень на земельну ділянку за її власником – Старосинявською селищною радою Хмельницької області у травні 2018 року, не вчиняло жодних дій стосовно оформлення речових прав на земельну ділянку, на якій знаходяться належні позивачеві об'єкти нерухомості, Суд вважає, що державна кадастрова реєстрація земельної ділянки була вже реалізована при державній реєстрації права комунальної власності за селищною радою, тому вже не може бути скасована на підставі частини десятої статті 24 Закону №3613-VI, пункту 114 Порядку №1051.

Колегія суддів відхиляє посилання позивача на практику Верховного Суду, викладену у постанові від 24 квітня 2019 року у справі №826/4542/18, з огляду на відмінність фактичних обставин. Зокрема, у справі №826/4542/18 товариство оскаржувало дії Головного управління Держгеокадастру у м. Києві, які полягали у скасуванні державної реєстрації земельної ділянки, при цьому у судових рішеннях не зазначалося про завершення процедури формування земельної ділянки шляхом державної реєстрації на неї майнових прав та обмежень. Вказане не дозволяє аналогічно застосувати положення законодавства та відповідно правову позицію у справі №826/4542/18 до вибору і застосування норм права у справі №560/3765/18.

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Щодо позовних вимог про скасування пунктів 6, 7, 8, 9, 10, 11 рішення тридцять другої чергової сесії сьомого скликання Старосинявської селищної ради Хмельницької області від 11 травня 2018 року №10/2018, колегія суддів вважає помилковим висновок суду першої інстанції про похідний характер цієї позовної вимоги відносно першої позовної вимоги.

Так, Старосинявська селищна рада Хмельницької області при прийнятті оскаржуваного рішення виходила з цільового призначення земельної ділянки з кадастровим номером 6824455100:01:015:0285, яке було у державному кадастровому реєстрі і було зазначено при державній реєстрації речових прав на земельну ділянку.

Дані державного земельного кадастру є офіційними даними щодо земельної ділянки, оскільки за визначенням статті 1 Закону №3613-VI державний земельний кадастр – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами, про меліоративні мережі та складові частини меліоративних мереж.

Вказані дані про земельну ділянку, які містилися у витягу з Державного земельного кадастру, були обов'язковими для Старосинявської селищної ради.

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

### 4.7. Постанова ВС КАС від 14.02.2023 у справі №932/5120/21 (щодо погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки)

Аналіз положень абзацу 3 частини сьомої статті 118 ЗК України дає підстави для висновку, що зацікавлена особа має право замовити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки без згоди уповноваженого органу протягом одного місяця від дня закінчення місячного строку з часу реєстрації клопотання у відповідному уповноваженому органі. Місячний строк, упродовж якого особа може реалізувати це право, є присічним.

Отже, відсутність рішення про надання дозволу або відмову у наданні дозволу в межах встановленого законом місячного строку свідчить про протиправну бездіяльність відповідного органу і надає особі право замовити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки без згоди уповноваженого органу відповідно до абзацу 3 частини сьомої статті 118 ЗК України.

Відповідні висновки сформовані Верховним Судом у складі Судової палати для розгляду справ щодо захисту соціальних прав Касаційного адміністративного суду в постанові від 18 грудня 2018 року у справі №509/4156/15-а.

Відповідно до статті 118 ЗК України порядок безоплатного передання земельних ділянок у власність громадянами передбачає реалізацію таких послідовних етапів:

- звернення громадян з клопотанням про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- надання дозволу відповідним органом виконавчої влади або місцевого самоврядування;
- розроблення суб'єктами господарювання за замовленням громадян проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в порядку, передбаченому статтею 186-1 Земельного кодексу України;
- затвердження відповідним органом виконавчої влади або місцевого самоврядування проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність.

Отже, передання (надання) земельної ділянки у власність відповідно до статті 118 ЗК України є завершальним етапом визначеної процедури безоплатної приватизації земельних ділянок.

Аналогічна правова позиція висловлена у постанові Верховного Суду України від 13 грудня 2016 року у справі №815/5987/14 та постанові Верховного Суду від 27 лютого 2018 року у справі №545/808/17.

#### **4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ**

Відтак відведенню земельної ділянки передує погодження проекту землеустрою, розробленого особою.

Приписами частини четвертої статті 123 ЗК України передбачено, що проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджується в порядку, встановленому статтею 186-1 цього Кодексу.

Так, за правилами частин першої – другої статті 186-1 ЗК України проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок усіх категорій і форм власності (крім земельних ділянок зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи) підлягає обов'язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у межах населеного пункту або земельної ділянки за межами населеного пункту, на якій розташовано об'єкт будівництва або планується розташування такого об'єкта (крім проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки зони відчуження або зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи), подається також на погодження до структурних підрозділів районних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій у сфері містобудування та архітектури, а якщо місто не входить до території певного району, – до виконавчого органу міської ради у сфері містобудування та архітектури, а в разі, якщо такий орган не утворений, – до органу виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань містобудування та архітектури чи структурного підрозділу обласної державної адміністрації з питань містобудування та архітектури.

Підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише невідповідність його положень вимогам законів і прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації (абзац 1 частини шостої статті 186-1 ЗК України).

Водночас абзацом 2 частини шостої статті 186-1 ЗК України визначено, що у разі якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації, погоджений проект подається замовником або розробником до центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, або його територіального органу для здійснення такої експертизи.

Згідно з частиною восьмою статті 186-1 ЗК України у висновку про відмову погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки органами, зазначеними в частинах першій – третій цієї статті, має бути надано вичерпний перелік недоліків проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та розумний строк для усунення таких недоліків (який за письмовим проханням розробника проекту може бути продовжений).

Органами, зазначеними в частинах першій – третій цієї статті, може бути відмовлено у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки лише у разі, якщо не усунено недоліки, на яких було наголошено у попередньому висновку. Не можна відмовити у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з інших причин чи вказати інші недоліки.

Повторна відмова не позбавляє права розробника проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки усунути недоліки проекту та подати його на погодження.

Аналіз наведених норм, якими врегульовано процедуру отримання в користування земельної ділянки, свідчить про те, що всі дії відповідних суб'єктів земельно-правової процедури є взаємопов'язаними, послідовними і спрямовані на досягнення результату у вигляді отримання земельної ділянки у користування. При цьому алгоритм дій на етапі погодження проекту землеустрою з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин відповідно до приписів статті 186-1 ЗК України, передбачає таку послідовність:

#### 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

розробник проекту землеустрою подає його на погодження до територіального органу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин; територіальний орган центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин зобов'язаний протягом десяти робочих днів з дня одержання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику своїх висновків про його погодження або про відмову в такому погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері; погоджений проект землеустрою подається замовником або розробником до центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, або його територіального органу для здійснення державної експертизи землепорядної документації, у разі якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій експертизі.

За приписами статті 198 ЗК України при відведенні земельної ділянки та розробленні документації із землеустрою з метою посвідчення прав на земельну ділянку в обов'язковому порядку проводиться кадастрова зйомка, призначення якої полягає у визначенні чи відновленні меж земельної ділянки. Кадастрова зйомка включає геодезичне встановлення меж земельної ділянки, погодження меж земельної ділянки із суміжними власниками та землекористувачами, виготовлення кадастрового плану.

Кадастрові зйомки – це комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок.

Кадастрова зйомка включає: а) геодезичне встановлення меж земельної ділянки; б) погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами; в) відновлення меж земельної ділянки на місцевості; г) встановлення меж частин земельної ділянки, які містять обтяження та обмеження щодо використання землі; ґ) виготовлення кадастрового плану.

Як убачається з матеріалів справи та встановлено судами попередніх інстанцій, за результатами розгляду клопотання та проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки гр. ОСОБА\_1, Головним архітектурно-планувальним управлінням Департаменту направлено директору ПП «Новомосковське бюро експертної оцінки» ОСОБА\_10 лист-відповідь за вих. №8/21-329 від 06 квітня 2021 року, в якому зазначено про відсутність у наданому проекті землеустрою матеріалів погодження меж земельної ділянки із суміжним землекористувачем, що свідчить про невідповідність проекту землеустрою вимогам законів України, посилаючись на статтю 198 Земельного кодексу України. З урахуванням наведеного відповідач у листі зазначив, що подані матеріали проекту землеустрою потребують доопрацювання.

Також 06 травня 2021 року ОСОБА\_1 звернулася до Головного архітектурно-планувального управління стосовно того, що вона не може погодити з ОСОБА\_4 і ОСОБА\_2 меж земельної ділянки.

Позивач звернулася до начальника Головного архітектурно-планувального управління Департаменту та до Департаменту із заявами від 02 червня 2021 року щодо скликання комісії для встановлення меж її земельної ділянки із сусідніми землевласниками та землекористувачами.

У відповідь на означені звернення позивач отримала від Головного архітектурно-планувального управління Департаменту листи від 16 червня 2021 року за вих. №88/21-521 та за вих. №8/21-522, у яких зазначено, що управлінням було розглянуто клопотання від приватного підприємства «Новомосковське бюро експертної оцінки» стосовно підготовки висновку про погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки гр. ОСОБА\_1 для будівництва та обслуговування жилого будинку господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) за адресою: АДРЕСА\_1 (від 26 березня 2021 року №30/514).

В означених листах зауважено, що, зважаючи на відсутність у наданому проекті погодження меж земельної ділянки із суміжними землекористувачами в повному обсязі, що свідчить про невідповідність вимогам законів України, розробнику повідомлено про необхідність доопрацювання матеріалів проекту землеустрою. Також у цих листах додатково зауважено, що утворення комісій для вирішення питань узгодження меж земельної ділянки при розробленні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не належить до повноважень Управління.



## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Отже, судами попередніх інстанцій встановлено, що поданий позивачем на затвердження проект землеустрою не містив погодження меж земельної ділянки з суміжними власниками та землекористувачами, що свідчить про його невідповідність вимогам законів.

Враховуючи вищенаведене, колегія суддів погоджується з висновками судів першої та апеляційної інстанцій щодо відсутності підстав для визнання протиправною бездіяльності відповідача з приводу непогодження позивачу проекту землеустрою та зобов'язання вчинити певні дії.

Разом з тим слід звернути увагу, що повторна відмова у погодженні проекту землеустрою не позбавляє права розробника проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки усунути недоліки проекту та подати його на погодження.

Посилання скаржниці на те, що судами попередніх інстанцій не враховано правову позицію, викладену у постановках Великої Палати Верховного Суду від 20 березня 2019 року у справі №514/1571/14, у справі №350/67/15 та у постанові Верховного Суду від 23 січня 2019 року у справі №580/168/16-ц, є необґрунтованими та безпідставними, оскільки правовідносини у вказаних справах та в цій справі №932/5120/21 не є подібними.

Слід звернути увагу, що висновок про те, що непогодження меж земельної ділянки із суміжними власниками та землекористувачами не може слугувати підставою для відмови відповідної місцевої ради в затвердженні технічної документації, за умови правомірних дій кожного із землекористувачів, стосується іншого етапу – затвердження технічної документації, проте в цій справі предметом оскарження є бездіяльність відповідача щодо непогодження проекту землеустрою.

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

### 4.8. Постанова ВС КАС від 16.02.2023 у справі №520/562/19 (щодо приватизації земельних ділянок)

Відповідно до частин першої та другої статті 25 ЗК України при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, установ та організацій, працівникам державних і комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю).

Рішення про приватизацію земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій приймають органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень за клопотанням працівників цих підприємств, установ та організацій.

За змістом частини п'ятої статті 25 ЗК України особи, зазначені у частині першій цієї статті, мають гарантоване право одержати свою земельну частку (пай), виділену в натурі (на місцевості).

Частинами десятою та одинадцятою наведеної статті визначено, що органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у процесі приватизації створюють резервний фонд земель за погодженням його місця розташування з особами, зазначеними в частині першій цієї статті у розмірі до 15 відсотків площі усіх сільськогосподарських угідь, які були у постійному користуванні відповідних підприємств, установ та організацій.

Резервний фонд земель перебуває у державній або комунальній власності і призначається надалі для перерозподілу та використання за цільовим призначенням.

Частиною третьою статті 122 ЗК України передбачено, що районні державні адміністрації на їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами четвертою і восьмою цієї статті, у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для:

- а) ведення водного господарства;
- б) будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо), з урахуванням вимог частини сьомої цієї статті;
- в) індивідуального дачного будівництва.

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

За приписами частини четвертої статті 122 ЗК України центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті, у власність або у користування для всіх потреб.

Системний аналіз норм земельного законодавства дає підстави для висновку, що розмежування компетенції районних державних адміністрацій та центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальних органів щодо розпорядження земельними ділянками державної власності, які розташовані за межами населеного пункту, відбувається залежно від призначення такої земельної ділянки.

Тому до повноважень ГУ Держгеокадастру у Харківській області належить розпорядження земельними ділянками державної власності сільськогосподарського призначення.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, розглядає клопотання у місячний строк і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку (частина сьома статті 118 ЗК України).

Разом з тим Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 06.09.2012 №5245-VI, який набрав чинності з 01.01.2013, розмежовано землі державної та комунальної власності в Україні. Пунктом 6 визначено, що у разі, якщо відомості про земельні ділянки, зазначені у пунктах 3 і 4 цього розділу, не внесені до Державного реєстру земель, надання дозволу на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для державної реєстрації таких земельних ділянок, а також її затвердження здійснюються: у межах населених пунктів – сільськими, селищними, міськими радами; за межами населених пунктів – органами виконавчої влади, які відповідно до закону здійснюють розпорядження такими земельними ділянками.

Отже, починаючи із січня 2013 року, належним суб'єктом розгляду, який наділений правом розпоряджатися державними землями сільськогосподарського призначення, у т. ч., вирішувати питання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, є Держгеокадастр України.

Аналогічна правова позиція щодо компетенції органів Держгеокадастру у сфері земельних відносин викладена у постановках Верховного Суду від 05.11.2020 у справі №810/4393/17 та від 16.09.2021 у справі №808/545/17, від 02.12.2021 у справі №120/1315/19-а.

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

### 4.9. Постанова ВС КАС від 17.02.2023 у справі №480/1610/21 (щодо відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою)

Положеннями земельного законодавства передбачена можливість передання у власність чи користування земельних ділянок, що не обтяжені іншими речовими правами на неї, тобто є вільними.

Підстави припинення права користування земельною ділянкою визначені у статті 141 ЗК України, відповідно до пункту «а» частини першої якої підставою припинення права користування земельною ділянкою є добровільна відмова від права користування земельною ділянкою.

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Статтею 142 ЗК України передбачено, що припинення права постійного користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови землекористувача здійснюється за його заявою до власника земельної ділянки. Власник земельної ділянки на підставі заяви землекористувача приймає рішення про припинення права користування земельною ділянкою, про що повідомляє органи державної реєстрації

Зі свого боку відповідно до частини другої статті 31 Закону України від 06.10.1998 №161-XIV «Про оренду землі» договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї зі сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

Отже, припинення права користування орендованою земельною ділянкою не настає автоматично через добровільну відмову від права користування нею. Добровільна відмова є лише підставою для розірвання договору оренди та прийняття власником рішення про припинення права користування земельною ділянкою.

Проаналізувавши наведені норми права в сукупності та взаємозв'язку, колегія суддів дійшла висновку про те, що відмова у наданні позивачці дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є законною та обґрунтованою, а оскаржуване рішення – таким, що не підлягає скасуванню, оскільки прийнято на підставі, у межах повноважень та у спосіб, що визначені Конституцією та законами України.

Аналогічна правова позиція висловлена у постановах Верховного Суду від 04 травня 2020 року у справі №816/1331/17, від 12 червня 2020 року у справі №480/303/19.

Окрім того, такий висновок узгоджується з правовою позицією, викладеною у постанові Судової палати з розгляду справ щодо захисту соціальних прав Касаційного адміністративного суду від 03 листопада 2021 року у справі №817/1911/17, в якій Верховним Судом, зокрема, зазначено, що оскільки ЗК України встановлює загальний порядок набуття права на землю громадянами та юридичними особами шляхом передання земельних ділянок у власність або надання їх у користування із земель державної і комунальної власності, у тому числі і для ведення фермерського господарства, то в такому ж загальному порядку, передбаченому ЗК України, члени фермерського господарства можуть отримати безоплатно у власність із земель державної або комунальної власності земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю). При цьому має враховуватися норма, згідно з якою земельні ділянки, які перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб, передаються у власність чи користування за рішенням органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування лише після припинення права власності чи користування ними в порядку, визначеному законом.

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

### 4.10. Постанова ВС КАС від 22.02.2023 у справі №300/790/21 (щодо під'їзної дороги)

Частиною першою статті 83 Земельного кодексу України (у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) встановлено, що землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю.

Відповідно до частини другої статті 83 цього Кодексу у комунальній власності перебувають:

- а) усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності;
- б) земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування.

Згідно з пунктом «а» частини четвертої статті 83 Земельного кодексу України до земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо).

#### **4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ**

Таким чином, передбачена у Генеральному плані смт Верховина Верховинського району Івано-Франківської області під'їзна дорога до господарства ОСОБА\_5 та ОСОБА\_4 довжиною 50 м та шириною 3 м, жодним чином не порушує права ОСОБА\_3 та ОСОБА\_1 на володіння та користування належними їм на праві власності земельними ділянками, кадастровий номер 2620855100030010262 та 262085510003001006, оскільки земельна ділянка, яка розділяє земельну ділянку ОСОБА\_1 на дві частини і визначена як «дорога» у Генеральному плані смт Верховина, не перебувала у власності позивачів.

Отже, суди першої та апеляційної інстанцій дійшли правильного висновку про те, що права позивачів оскаржуваними рішеннями не порушено, оскільки передбачена ними дорога до домогосподарств третіх осіб не накладається на їх земельні ділянки і не порушує їхніх прав як землевласників.

Стосовно доводів позивачів щодо недотримання відповідачем визначеної чинним законодавством процедури при прийнятті рішення про затвердження генерального плану території суди першої та апеляційної інстанцій встановили, що процедура була дотримана, зокрема опубліковано відповідне оголошення у засобах масової інформації, проведено громадські слухання, що підтверджено наявними у матеріалах справи доказами.

Колегія суддів Верховного Суду погоджується з висновком судів про те, що опублікування рішення на офіційному сайті через шість місяців, про що зазначають позивачі, не впливає на його законність.

Крім того, судами встановлено, що треті особи звернулися до Верховинської селищної ради із заявами про вирішення питання під'їзної дороги до їхнього господарства по Жаб'євському потоці в смт Верховина.

28.01.2021 комісія Верховинської селищної ради провела обстеження земельної ділянки і встановила, що відсутня облаштована дорога до домогосподарств вищевказаних осіб, рекомендовано це питання винести на розгляд чергового засідання сесії Верховинської селищної ради та надати дозвіл на облаштування дороги загального користування (по землях запасу) селищної ради згідно з Генеральним планом смт Верховина та з урахуванням державного акта на земельну ділянку серії ІФ №087037 від 14.08.2003.

Відповідно до частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування» виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішуються питання регулювання земельних відносин (пункт 34).

Згідно з частиною першою статті 122 ЗК України сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.

Рішенням 4 сесії восьмого скликання Верховинської селищної ради від 26 лютого 2021 року №92-4/2021 за результатами розгляду заяв надано дозвіл громадянам ОСОБА\_5, ОСОБА\_4 на влаштування під'їзної дороги згідно з Генеральним планом смт Верховина Верховинського району Івано-Франківської області.

Отже, відповідач, надавши дозвіл на влаштування під'їзної дороги до господарств третіх осіб, діяв у межах наданих йому повноважень, добросовісно, не порушуючи права та охоронювані законом інтереси позивачів.

При цьому доводи позивачів щодо відсутності їхньої згоди на вилучення земельної ділянки для влаштування під'їзної дороги, як на підставу для скасування оскаржуваного рішення від 26.02.2021, суд першої інстанції правильно визнав необґрунтованими, оскільки вказана дорога проходить через землі запасу Верховинської селищної ради та не була надана позивачам у власність чи постійне користування, а тому і не потребує вилучення для суспільних потреб відповідно до положень частини першої статті 149 Земельного кодексу України.

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

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

### 4.11. Постанова ВС КАС від 27.02.2023 у справі №280/4963/18 (щодо відмови у затвердженні проекту землеустрою після його погодження)

Відповідно до частини дев'ятої статті 118 ЗК України відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, у двотижневий строк з дня отримання погодженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законом – після отримання позитивного висновку такої експертизи) приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність.

Тобто єдиною підставою для відмови у затвердженні проекту землеустрою може бути лише те, що проект землеустрою не погоджено в порядку, встановленому статтею 186-1 ЗК України, а також відсутність висновку обов'язкової державної експертизи у визначених законом випадках і відомостей щодо державної реєстрації сформованої земельної ділянки у Державному земельному кадастрі. Результат розгляду з питань затвердження проекту землеустрою оформлюється відповідним органом у формі рішення, що прямо передбачено частиною дев'ятою статті 118 ЗК України.

Інших правових підстав для відмови у затвердженні проекту землеустрою після його погодження в порядку статті 186-1 ЗК України норми цього Кодексу не містять. При цьому перевірка на відповідність проекту землеустрою вимогам законів і прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів має здійснюватися саме на етапі погодження такого проекту.

Аналогічний висновок щодо застосування норм права неодноразово викладений у постановках Верховного Суду, зокрема, від 24.01.2020 у справі №316/979/18, від 27.01.2021 у справі №560/1334/19, від 01.02.2021 у справі №560/1282/19, від 16.09.2021 у справі №260/18/19, від 10.06.2021 у справі №240/4964/18, від 07.04.2021 у справі №540/2813/19, від 10.03.2021 у справі №240/82/19, від 04.03.2021 у справі №П/811/968/18, від 15.06.2021 у справі №818/1905/17 та від 29.11.2021 у справі №480/1910/19, і Суд не вбачає підстав для відступу від нього.

Судами попередніх інстанцій встановлено, що на виконання отриманого у 2005 році дозволу (з урахуванням змін, внесених у 2016 році) позивачем розроблено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність. Оскільки законодавством строк дії дозволу не встановлено, суди дійшли обґрунтованого висновку про те, що розроблення проекту протягом 11 років не свідчить про протиправність дій позивача і не позбавляє дозволу чинності. Внесення до нього змін у 2016 році спрямовано на уточнення формулювань і не міняє первісного змісту. Право органів державної влади на самовиправлення помилкових рішень узгоджується з принципом «належного врядування».

Суд звертає увагу, що надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність має на меті лише формування земельної ділянки як об'єкта земельних правовідносин. Тому надання дозволу на розроблення такого проекту розпорядженням районної державної адміністрації у 2005 році, яка на той час мала таке право, не є перешкодою для розгляду погодженого проекту у 2018 році відповідачем, до якого право розпорядження землями державної власності перейшло у 2013 році.

Відмовляючи в погодженні документації, відповідач зазначив, що склад проекту не відповідає вимогам статті 50 Закону №858-IV (щодо послідовності розташування документів у проекті та їх назв). Суд погоджується з висновком судів першої та апеляційної інстанцій стосовно того, що вказане порушення є неконкретизованим і необґрунтованим, оскільки стаття 50 Закону №858-IV містить перелік документів, які включають в себе проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок, однак не містять імперативної вимоги щодо послідовності їх розташування.

Стосовно дискреційності повноважень, то такими є повноваження суб'єкта владних повноважень обирати у конкретній ситуації між альтернативами, кожна з яких є правомірною. Прикладом таких повноважень є повноваження, які закріплені у законодавстві із застосуванням слова «може». У такому випадку дійсно суд не може зобов'язати суб'єкта владних повноважень обрати один з правомірних варіантів поведінки, оскільки який би варіант реалізації повноважень не обрав відповідач, кожен з них буде правомірним, а тому це не порушує будь-чиїх прав.



#### **4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ**

Натомість у цій справі відповідач вважає свої повноваження дискреційними помилково, оскільки у разі настання визначених законодавством умов відповідач зобов'язаний до вчинення конкретних дій прийняти рішення про задоволення заяви. Підставою для відмови у задоволенні заяви позивача можуть бути лише визначені законом обставини. Відповідач не наділений повноваженнями за конкретних фактичних обставин діяти на власний розсуд – розглянути заяву, або ж ні; прийняти рішення про задоволення заяви, або ж рішення про відмову у її задоволенні. Визначальним є те, що у кожному конкретному випадку звернення особи із заявою, з урахуванням фактичних обставин згідно із законом існує лише один правомірний варіант поведінки суб'єкта владних повноважень.

Зобов'язання позивача прийняти конкретне рішення, як і будь-які інші способи захисту, застосовується лише за наявності необхідних підстав з урахуванням фактичних обставин справи. Дійсно, у випадку невиконання обов'язку відповідачем за наявності визначених законом умов у суду виникають підстави для ефективного захисту порушеного права позивача шляхом, зокрема, зобов'язання відповідача вчинити певні дії, спрямовані на відновлення порушеного права, або шляхом зобов'язання прийняти рішення.

Однак як і будь-який інших спосіб захисту, зобов'язання відповідача прийняти рішення може бути застосовано судом за наявності необхідних та достатніх для цього підстав.

Проте, як зазначено вище, підставою для відмови у затвердженні проекту землеустрою може бути лише те, що проект землеустрою не погоджено в порядку, встановленому статтею 186-1 ЗК України, а також відсутність обов'язкової державної експертизи у визначених законом випадках і відомостей щодо державної реєстрації сформованої земельної ділянки у Державному земельному кадастрі.

З огляду на зазначене є підстави вважати, що у відповідача відсутні повноваження діяти на власний розсуд, а отже, і відсутні перешкоди у прийнятті рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності.

Стосовно відсутності підстав для відкриття провадження у справі у зв'язку з неправильно сплаченим судовим збором суд керується частиною третьою статті 6 Закону України «Про судовий збір» (у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин), за якою у разі, коли в позовній заяві об'єднано дві й більше вимог немайнового характеру, збір сплачується за кожну з них.

Відповідно до пункту 4 частини другої статті 245 та частини четвертої статті 245 КАС України у разі задоволення позову суд може прийняти рішення про визнання бездіяльності суб'єкта владних повноважень протиправною та зобов'язання вчинити певні дії. У випадку, визначеному пунктом 4 частини другої цієї статті, суд може зобов'язати відповідача – суб'єкта владних повноважень прийняти рішення на користь позивача, якщо для його прийняття виконано всі умови, визначені законом, і прийняття такого рішення не передбачає права суб'єкта владних повноважень діяти на власний розсуд.

У постанові від 06.10.2020 у справі №826/11984/16 Верховний Суд дійшов такого висновку: «Системний аналіз ч.1 ст.6, ч.2 ст.162 Кодексу адміністративного судочинства (у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) дає підстави для висновку, що вимога про визнання протиправними акта, дії чи бездіяльності як передумова для застосування інших способів захисту порушеного права (скасувати або визнати нечинним рішення чи окремі його положення, зобов'язати прийняти рішення, учинити дії або утриматися від їх учинення тощо) як наслідків протиправності акта, дії чи бездіяльності є однією вимогою. Зі змісту позову товариства вбачається, що воно заявило одну позовну вимогу немайнового характеру, за яку й був сплачений збір, а не дві, як зазначили суди першої та апеляційної інстанцій, оскільки вимога про визнання незаконним і скасування наказу Мінфіну від 28.01.2016 №21 є передумовою для застосування інших способів захисту порушеного права».

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

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

### 4.12. Постанова ВС КАС від 02.03.2023 у справі №807/2076/17 (щодо державної реєстрації земельної ділянки)

Відповідно до частини першої статті 79-1 ЗК України формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж і внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі (частина третя статті 79-1 ЗК України).

Відповідно до частини четвертої статті 79-1 ЗК України земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера. Формування земельних ділянок (крім випадків, визначених у частинах шостій – сьомій цієї статті) здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок (частина п'ята статті 79-3 ЗК України).

Відповідно до частини першої статті 186 -1 ЗК України проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок усіх категорій і форм власності (крім земельних ділянок зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи) підлягає обов'язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Відповідно до частини другої статті 186-1 ЗК України проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у межах населеного пункту або земельної ділянки за межами населеного пункту, на якій розташовано об'єкт будівництва або планується розташування такого об'єкта (крім проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки зони відчуження або зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи), подається також на погодження до структурних підрозділів районних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій у сфері містобудування та архітектури, а якщо місто не входить до території певного району, – до виконавчого органу міської ради у сфері містобудування та архітектури, а в разі, якщо такий орган не утворений, – до органу виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань містобудування та архітектури чи структурного підрозділу обласної державної адміністрації з питань містобудування та архітектури.

Розробник подає на погодження до органу, визначеного в частині першій цієї статті, за місцем розташування земельної ділянки оригінал проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а до органів, зазначених у частинах другій і третій цієї статті, – завірені ним копії проекту, а щодо земельної ділянки зони відчуження або зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, розробник подає оригінал проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки на погодження до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, а до органів, зазначених у частині третій цієї статті, – завірені ним копії проекту (частина четверта статті 186-1 ЗК України).

Відповідно до частини п'ятої статті 186-1 ЗК України органи, зазначені в частинах першій – третій цієї статті, зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або копії такого проекту безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про його погодження або про відмову в такому погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки громадянину ОСОБА\_1 для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (магазину, кафе) на АДРЕСА\_1 погоджено висновком №13-1080-В від 15 лютого 2017 року Департаменту містобудування та архітектури Виконавчого органу Київської міської ради (Київська державна адміністрація).

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Відповідно до підпункту 6.33 пункту 6 Положення про Департамент містобудування та архітектури виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), затвердженого розпорядженням виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) від 27.01.2011 №90, Департамент відповідно до визначених галузевих повноважень погоджує в установленому порядку проекти землеустрою.

Вказаний проект землеустрою погоджений висновком ГУ Держгеокадастру у Чернігівській області від 07 липня 2017 року №5750/82-17.

Відповідно до пункту 8 вказаного висновку проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки громадянину ОСОБА\_1 для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі (магазин, кафе) на АДРЕСА\_1 відповідає вимогам законодавства та прийнятим відповідно до нього нормативно-правовим актам.

Враховуючи викладене, колегія суддів погоджується з висновками судів попередніх інстанцій про те, що проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки громадянину ОСОБА\_1 погоджений відповідно до статті 186-1 ЗК України та з дотриманням хронології при його розробленні та затвердженні.

Щодо підстави відмови у внесенні відомостей до державного земельного кадастру – обґрунтувати зміну функціонального призначення об'єкта нерухомого майна, оскільки згідно з документами, що підтверджують право приватної власності, зазначено «нежитловий будинок», а земельна ділянка запроектована для обслуговування будівлі (магазин, кафе), колегія суддів зазначає таке.

Згідно з інформаційною довідкою з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно за №71658547 об'єктом нерухомого майна, під яким відводиться земельна ділянка, є нежитловий будинок.

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

### 4.13. Постанова ВС КАС від 07.03.2023 у справі №480/1612/21 (щодо набуття права на землю громадянами та юридичними особами шляхом передання земельних ділянок у власність)

Підстави припинення права користування земельною ділянкою визначені у статті 141 ЗК України, відповідно до пункту «а» частини першої якої підставою припинення права користування земельною ділянкою є добровільна відмова від права користування земельною ділянкою.

Статтею 142 ЗК України передбачено, що припинення права постійного користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови землекористувача здійснюється за його заявою до власника земельної ділянки. Власник земельної ділянки на підставі заяви землекористувача приймає рішення про припинення права користування земельною ділянкою, про що повідомляє органи державної реєстрації.

Зі свого боку відповідно до частини другої статті 31 Закону України від 06.10.1998 №161-XIV «Про оренду землі» договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї зі сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

Отже, припинення права користування орендованою земельною ділянкою не настає автоматично через добровільну відмову від права користування нею. Добровільна відмова є лише підставою для розірвання договору оренди та прийняття власником рішення про припинення права користування земельною ділянкою.

Проаналізувавши наведені норми права в сукупності та взаємозв'язку, колегія суддів дійшла висновку про те, що відмова у наданні позивачці дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є законною та обґрунтованою, а оскаржуване рішення таким, що не підлягає скасуванню, оскільки прийнято на підставі, у межах повноважень та у спосіб, що визначені Конституцією та законами України.

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Аналогічна правова позиція висловлена у постановках Верховного Суду від 04 травня 2020 року у справі №816/1331/17, від 12 червня 2020 року у справі №480/303/19, від 16 лютого 2023 у справі №480/1610/21.

Окрім того, такий висновок узгоджується з правовою позицією, викладеною у постанові Судової палати з розгляду справ щодо захисту соціальних прав Касаційного адміністративного суду від 03 листопада 2021 року у справі №817/1911/17, в якій Верховним Судом, зокрема, зазначено, що оскільки ЗК України встановлює загальний порядок набуття права на землю громадянами та юридичними особами шляхом передання земельних ділянок у власність або надання їх у користування із земель державної і комунальної власності, у тому числі і для ведення фермерського господарства, то в такому ж загальному порядку, передбаченому ЗК України, члени фермерського господарства можуть отримати безоплатно у власність із земель державної або комунальної власності земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю). При цьому має враховуватися норма, згідно з якою земельні ділянки, які перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб, передаються у власність чи користування за рішенням органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування лише після припинення права власності чи користування ними в порядку, визначеному законом.

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

### 4.14. Постанова ВС КАС від 16.03.2023 у справі №821/1288/17 (щодо затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність)

Відповідно до частини четвертої статті 122 ЗК України центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті, у власність або у користування для всіх потреб.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, у двотижневий строк з дня отримання погодженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність (частина дев'ята статті 118 ЗК України).

Положеннями статті 32 ЗК України також передбачено право членів фермерських господарств на приватизацію земельних ділянок шляхом передання безоплатно у приватну власність наданих їм у користування земельних ділянок у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради.

Аналіз наведених норм права свідчить про те, що члени фермерського господарства наділені правом на одержання безоплатно у власність із земель державної або комунальної власності земельної ділянки у розмірі земельної частки (паю) в загальному порядку, передбаченому ЗК України.

Верховний Суд вже розглядав справи, правовідносини в яких є подібними до правовідносин у справі, що розглядається.

Зокрема, у постанові від 03.11.2021 у справі №817/1911/17 Верховний Суд у складі Судової палати з розгляду справ щодо захисту соціальних прав Касаційного адміністративного суду дійшов висновку, що, оскільки ЗК України встановлює загальний порядок набуття права на землю громадянами та юридичними особами шляхом передання земельних ділянок у власність або надання їх у користування із земель державної і комунальної власності, у тому числі і для ведення фермерського господарства, то в такому ж загальному порядку, передбаченому ЗК України, члени фермерського господарства можуть отримати безоплатно у власність із земель державної або комунальної власності земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю). При цьому має враховуватися норма, згідно з якою земельні ділянки, які перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб, передаються у власність чи користування за рішенням органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування лише після припинення права власності чи користування ними в порядку, визначеному законом.

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

За наслідками розгляду цієї справи Верховний Суд сформував такі правові висновки:

«У члена фермерського господарства не виникає право користування земельною ділянкою, яка була надана власником (органом місцевого самоврядування) громадянину (засновнику) у користування для створення такого господарства. Єдиним суб'єктом, який володіє правомочністю користуватися земельною ділянкою, виділеною власником (органом місцевого самоврядування) для створення фермерського господарства, є саме таке фермерське господарство як суб'єкт господарювання.

Право на безоплатну передачу у власність земельних ділянок із земель, що надавалися у користування засновнику для створення фермерського господарства, не виникає у жодного члена фермерського господарства, в тому числі засновника.

Чинні правові норми Земельного кодексу України та Закону №973-IV не передбачають права громадянина України використовувати земельну ділянку, надану йому в користування для ведення фермерського господарства, без створення такого фермерського господарства та його реєстрації. Тому земля, надана в користування громадянину України для створення фермерського господарства, вважається такою, яка передана у користування всьому фермерському господарству. Але при цьому, власник землі залишається незмінним - держава або територіальні громади. Фермерське господарство не має в цьому випадку документу, який засвідчував би державну реєстрацію права на землю (права постійного користування) на відміну від громадянина, який отримав земельну ділянку у користування та зареєстрував належним чином такий правочин. Отже, члени фермерських господарств, у тому числі засновник (який отримав земельну ділянку у користування для створення такого фермерського господарства), можуть отримати безоплатно у приватну власність земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) із земель державної та комунальної власності у порядку, передбаченому ЗК України, та лише після припинення права власності чи користування такими земельними ділянками у визначеному законом порядку».

Застосовуючи вказаний підхід до обставин справи, що розглядається, колегія суддів дійшла висновку, що позивач помилково вважає, що має право на отримання бажаної земельної ділянки, яка перебуває у користуванні ОСОБА\_5 на підставі оренди, оскільки право постійного користування земельною ділянкою ОСОБА\_5 не було припинено в порядку, визначеному законом.

Враховуючи викладене, рішення судів попередніх інстанцій, якими визнано протиправними дії відповідача у цій справі, не ґрунтуються на правильному застосуванні норм права.

Аналогічна правова позиція щодо застосування зазначених норм права висловлена Верховним Судом також у постановках, від 20.05.2020 у справі №817/69/18, від 03.11.2021 у справі №817/1911/17, від 18.05.2022 у справі №817/71/18, від 13.04.2022 у справі №1140/2036/18, від 28.07.2022 у справі №817/1908/17, від 28.10.2022 у справі №817/1910/17.

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

### **4.15. Постанова ВС КАС від 22.03.2023 у справі №280/4962/18 (щодо погодження проекту землеустрою про відведення земельної ділянки будь-якими іншими органами виконавчої влади)**

Згідно зі статтею 25 Закону України «Про землеустрій» від 22.05.2003 №858-IV (далі – Закон №858-IV) документація із землеустрою розробляється у вигляді схеми, проекту, робочого проекту або технічної документації, у тому числі у вигляді проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Статтею 30 Закону №858-IV передбачено, що погодження і затвердження документації із землеустрою проводиться в порядку, встановленому ЗК України, цим Законом.

Зі свого боку частиною першою статті 186-1 ЗК України передбачено, що проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок усіх категорій і форм власності (крім земельних ділянок зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи) підлягає обов'язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.



## **4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ**

Відповідно до частини четвертої статті 186-1 ЗК України розробник подає на погодження до органу, визначеного в частині першій цієї статті, за місцем розташування земельної ділянки оригінал проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а до органів, зазначених у частинах другій і третій цієї статті, – завірені ним копії проекту.

Органам, зазначеним у частинах першій – третій цієї статті, при погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки забороняється вимагати: додаткові матеріали та документи, не включені до проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки відповідно до статті 50 Закону України «Про землеустрій»; надання погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки будь-якими іншими органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами та організаціями; проведення будь-яких обстежень, експертиз і робіт.

Кожен орган здійснює розгляд та погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки самостійно та незалежно від погодження проекту іншими органами, зазначеними у частинах першій - третій цієї статті, у визначений законом строк.

Приписами частини другої статті 50 Закону №858-IV передбачено, що проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок погоджуються та затверджуються в порядку, встановленому ЗК України.

Органи, зазначені в частинах першій – третій цієї статті, зобов'язані протягом десяти днів з дня одержання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або копії такого проекту безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику своїх висновків про його погодження або про відмову в такому погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері (частина п'ята статті 186-1 ЗК України).

Згідно з частиною шостою статті 186-1 ЗК України підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише невідповідність його положень вимогам законів і прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації.

Відповідно до частини дев'ятої статті 118 ЗК України відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, у двотижневий строк з дня отримання погодженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законом – після отримання позитивного висновку такої експертизи) приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність.

Тобто єдиною підставою для відмови у затвердженні проекту землеустрою може бути лише те, що проект землеустрою не погоджено в порядку, встановленому статтею 186-1 ЗК України, а також відсутність висновку обов'язкової державної експертизи у визначених законом випадках та відомостей щодо державної реєстрації сформованої земельної ділянки у Державному земельному кадастрі. Результат розгляду з питань затвердження проекту землеустрою оформлюється відповідним органом у формі рішення, що прямо передбачено частиною дев'ятою статті 118 ЗК України.

Інших правових підстав для відмови у затвердженні проекту землеустрою після його погодження в порядку статті 186-1 ЗК України норми цього Кодексу не містять. При цьому перевірка на відповідність проекту землеустрою вимогам законів і прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів має здійснюватися саме на етапі погодження такого проекту.

Аналогічний висновок щодо застосування норм права неодноразово викладений у постановках Верховного Суду, зокрема, від 24.01.2020 у справі №316/979/18, від 27.01.2021 у справі №560/1334/19, від 01.02.2021 року у справі №560/1282/19, від 16.09.2021 у справі №260/18/19, від 10.06.2021 у справі №240/4964/18, від 07.04.2021 у справі №540/2813/19, від 10.03.2021 у справі №240/82/19, від 04.03.2021 у справі №П/811/968/18, від 15.06.2021 у справі №818/1905/17 та від 29.11.2021 у справі №480/1910/19, і Суд не вбачає підстав для відступу від нього.

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Суд звертає увагу на те, що нормами земельного законодавства не встановлено строку дії дозволу на розроблення проекту, а тому розроблення проекту протягом тривалого часу не свідчить про протиправність дій позивача і не позбавляє дозволу чинності. При цьому внесення до нього змін у 2016 році було спрямовано на уточнення формулювань, за наслідками яких первісного змісту змінено не було. Право органів державної влади на виправлення своїх помилок не суперечить принципу «належного врядування».

Варто відзначити, що надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність має на меті лише формування земельної ділянки як об'єкта земельних правовідносин. Тому надання дозволу на розроблення такого проекту розпорядженням районної державної адміністрації у 2005 році, яка на той час мала таке право, не є перешкодою для розгляду погодженого проекту у 2018 році відповідачем, до якого право розпорядження землями державної власності перейшло у 2013 році.

Аналогічних висновків дійшов Верховний Суд під час розгляду тотожної справи №280/4963/18, які викладені у постанові 27.02.2023.

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

### 4.16. Постанова ВС КАС від 06.04.2023 у справі №120/126/22-а (щодо надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки декільком особам)

Зміст статті 118 ЗК України свідчить про те, що порядок безоплатного передання земельних ділянок у власність громадянами передбачає реалізацію таких послідовних етапів: звернення громадянина з клопотанням про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки; надання дозволу відповідним органом виконавчої влади або місцевого самоврядування; розроблення суб'єктами господарювання за замовленням громадянина проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки; погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в порядку, передбаченому статтею 186-1 Земельного кодексу України; затвердження відповідним органом виконавчої влади або місцевого самоврядування проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність.

Тобто отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є одним з початкових етапів визначеної законом процедури безоплатної приватизації земельних ділянок.

Колегія суддів наголошує на тому, що стаття 118 ЗК України встановлює вичерпний перелік таких підстав, серед яких відсутня така підстава, як надання дозволу на розроблення проекту землеустрою іншій особі на ту ж саму земельну ділянку.

Отже, аналіз статей 116, 118 ЗК України вказує на те, що місцева рада не має права визначити пріоритетність того чи іншого заявника на стадії надання дозволу на розроблення проекту землеустрою на одну й ту ж саму земельну ділянку. У цьому випадку надання такого дозволу вказує про відсутність обтяжень щодо бажаної земельної ділянки і ще не означає позитивного рішення місцевої ради про передачу у власність цієї земельної ділянки після виготовлення проекту землеустрою.

Так, у постанові від 27.02.2018 у справі №545/808/17 Верховний Суд погодився з тим, що «чинним законодавством не передбачено право сільської ради відступати від положень статті 118 Земельного кодексу України, в тому числі не передбачено й прийняття сільською радою рішення про відмову у задоволенні вимоги, порушеної в заяві про надання дозволу на розробку проекту землеустрою, у зв'язку з відведенням земельної ділянки іншій особі».

Згодом цей висновок було застосовано в багатьох інших справах. Узагальнено його суть зводиться до того, що дозвіл на розроблення проекту відведення земельної ділянки треба надавати усім, хто звернувся. Як наслідок, проект можуть розробляти одночасно декілька замовників, а хто з них отримає ділянку, – визначатиметься на стадії затвердження проекту та надання її у власність.

Аналогічного правового висновку дійшов Верховний Суд у складі Судової палати з розгляду справ щодо захисту соціальних прав Касаційного адміністративного суду у постанові від 18.05.2022 у справі №154/3345/16, зазначивши, що застосуванню підлягає правовий висновок про вичерпність переліку підстав для відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, передбачених частиною сьомою статті 118 ЗК України, і правовий висновок про незаконність відмови у наданні дозволу у зв'язку з відведенням земельної ділянки іншій особі.

#### **4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ**

Таким чином, колегія суддів погоджується з висновками судів попередніх інстанцій про необґрунтованість доводів позивачів про створення Літинською селищною радою перешкоди у реалізації їхніх прав і законних інтересів, приймаючи рішення щодо надання 27 особам (у цій справі треті особи) дозволів на розроблення проекту землеустрою щодо відведення тих же земельних ділянок, що і позивачам, оскільки надання таких дозволів позивачам на виконання судових рішень не є підставою для відмови у наданні відповідних дозволів на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок третім особам.

Також колегія суддів вважає за необхідне зазначити про те, що дозвіл і проект землеустрою, розроблений на його підставі, є стадіями єдиного процесу надання земельної ділянки у власність чи користування. Передання (надання) земельної ділянки у власність відповідно до статті 118 ЗК України є завершальним етапом визначеної процедури безоплатної приватизації земельних ділянок.

При цьому отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не означає позитивного рішення про надання її у власність. Таку правову позицію висловлено у постанові Верховного Суду України від 13.12.2016 у справі №815/5987/14 та постановою Верховного Суду від 27.02.2018 у справі №545/808/17, від 22.02.2019 у справі №813/1631/14.

Аналіз статей 116, 118 ЗК України вказує на те, що орган виконавчої влади або місцевого самоврядування не має права визначати пріоритетність того чи іншого заявника на стадії надання дозволу на розроблення проекту землеустрою на одну й ту ж саму земельну ділянку. У цьому випадку надання такого дозволу вказує про відсутність обтяжень щодо бажаної земельної ділянки і ще не означає позитивного рішення про передання у власність цієї земельної ділянки після виготовлення проекту землеустрою.

Аналогічна правова позиція викладена в постановою Верховного Суду від 27.03.2018 №463/3375/15-а та від 27.02.2020 у справі №120/1491/19-а.

При цьому колегія суддів звертає увагу на те, що дозвіл на складання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є індивідуальним актом, який може оскаржити особа, прав або інтересів якої він стосується, та дія якого вичерпується його виконанням або має визначений строк. Інша особа може в судовому порядку оскаржити індивідуальний акт лише у випадку, коли вказаним рішенням було порушено її права, свободи та інтереси.

Як слідує з приписів статті 79-1 ЗК України, метою надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок є формування земельної ділянки, яке полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж і внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Формування земельних ділянок здійснюється, зокрема, у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Отже, надання дозволу на розроблення проекту землеустрою має на меті лише формування земельної ділянки як окремого об'єкта. При цьому не суттєво, за чийм замовленням такий проект буде розроблено. Закон не виключає ситуації, коли проекти одночасно розробляються різними замовниками.

Під час розробки проекту, серед іншого, визначаються (узгоджуються) її межі та з'ясовується наявність правових і фактичних перешкод для надання її у власність, зокрема спірність прав щодо ділянки. Ці обставини повинні враховуватися органом, що розпоряджається землями, під час затвердження проекту та надання земельної ділянки у власність, а не на стадії надання дозволу на розроблення проекту землеустрою.

Надання дозволу на розроблення проекту відведення не свідчить, що проект компетентним органом буде затверджено. Якщо буде виявлено обставини, що за законом є підставами для відмови у затвердженні проекту, орган місцевого самоврядування може відмовити.

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

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

### 4.17. Постанова ВС КАС від 06.04.2023 у справі №120/815/22-а (щодо безоплатного передання земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення особистого селянського господарства)

Згідно з частиною четвертою статті 122 ЗК України центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті, у власність або у користування для всіх потреб.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, розглядає клопотання у місячний строк і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Зміст статті 79-1 ЗК України свідчить, що метою надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок є формування земельної ділянки, яке полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж і внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Формування земельних ділянок здійснюється, зокрема, у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера. Формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюються за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

Стаття 25 Закону України від 22.05.2003 №858-IV «Про землеустрій» (далі – Закон №858-IV) визначає види документації із землеустрою, до яких, крім проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, належать, зокрема, технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості); технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

Відповідно до статті 56 Закону №858-IV технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок, зокрема, включає згоду власника земельної ділянки на поділ чи об'єднання земельних ділянок користувачем.

Аналіз наведених норм права свідчить про те, що формування земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою, крім випадків, формування їх шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих ділянок, що зі свого боку здійснюється за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок. При цьому для вилучення земель державної власності необхідна згода власника земельної ділянки – органу, уповноваженого здійснювати розпорядження земельною ділянкою.

У справі, яка розглядається, суди встановили, що земельна ділянка з кадастровим номером 0523986800:02:000:0820, площею 10,7523 га, рішенням Томашпільської селищної ради від 30.08.2021 №1448 включена до переліку земельних ділянок, право на які пропонується для продажу на земельних торгах (у формі аукціону).

Зі свого боку включення земельної ділянки, на яку частково претендує позивач, до переліку земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності права оренди на які можуть бути реалізовані на земельних торгах слугувало підставою для відмови у наданні дозволу позивачу у цій справі.

Дійсно, включення земельної ділянки до переліку земельних ділянок, право на які буде виставлено на земельні торги, не передбачено серед підстав для відмови, визначених у частині сьомій статті 118 ЗК України, проте така підстава для відмови передбачена у статті 136 ЗК України.

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Згідно з частиною третьою статті 136 ЗК України земельні ділянки, включені до переліку земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них, які виставлені на земельні торги, не можуть відчужуватися, передаватися в заставу, надаватися у користування до завершення торгів.

Так, Верховний Суд вже розглядав справи у подібних правовідносинах, та, зокрема у постановою від 29.03.2021 у справі №2040/6485/18, від 29.07.2021 у справі №120/1317/19-а, від 03.04.2018 у справі №815/3059/17 дійшов висновку, що віднесення земельної ділянки до переліку земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності для продажу прав на них на земельних торгах є підставою для відмови у наданні дозволу на розроблення технічної документації з землеустрою, у тому числі щодо поділу та об'єднання земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства, і колегія суддів не знаходить підстав не погодитися з таким правовим висновком.

Застосовуючи цей підхід до справи, що розглядається, Верховний Суд звертає увагу, що на момент розгляду клопотання позивача про надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою та прийняття відповідачем рішення з цього питання, землі, яких стосувалася заява, було включено до переліку земельних ділянок, права оренди на які можуть бути реалізовані на земельних торгах.

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

### 4.18. Постанова ВС КАС від 06.04.2023 у справі №620/1554/19 (щодо земель колективної форми власності)

Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами, встановлений статтею 118 ЗК України.

Відповідно до приписів цієї норми громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм безоплатної приватизації, подають клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу. У клопотанні зазначаються цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки, погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб) та документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі (у разі надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства). У разі якщо земельна ділянка державної власності розташована за межами населених пунктів і не входить до складу певного району, заява подається до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, Верховній Раді Автономної Республіки Крим, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, органам виконавчої влади або органам місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, забороняється вимагати додаткові матеріали та документи, не передбачені цією статтею.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, розглядає клопотання у місячний строк і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.



#### **4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ**

Спір у цій справі виник у зв'язку з тим, що, за твердженнями відповідача, земельна ділянка, яку позивач мав намір отримати у власність, входила до складу земель КСП «Софіївське», і з 01.01.2019 вважається власністю територіальних громад. Натомість позивач наполягає на тому, що бажана земельна ділянка перебуває у державній власності (землі запасу) та не входила до складу земель КСП «Софіївське».

Судами попередніх інстанцій з інформації, зазначеної у державному акті на право колективної власності на землю серії ЧН №000007, зареєстрованого в Книзі записів державних актів на право колективної власності на землю за №16 від 14.11.1995, встановлено, що рішенням Софіївської сільської ради народних депутатів від 10.10.1995 №14 КСП «Софіївське» було передано у колективну власність 1591,3 га землі у межах згідно з планом для сільськогосподарського використання.

Відповідно до інформації, зазначеної у листі відділу у Носівському районі Головного управління Держгеокадастру у Чернігівській області від 11.06.2019 №322/412-19-0.32, земельна ділянка, з приводу якої звернувся позивач, включена до державного акта на право колективної власності на землю серії ЧН №000007. Право колективної власності за вказаним державним актом не припинено.

З 01.01.2019 набрав чинності Закон України від 10.07.2018 №2498-VIII «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил користування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні», згідно з яким землі колективних сільськогосподарських підприємств, що припинені, вважаються власністю територіальних громад.

У пункті 21 Перехідних положень Земельного кодексу України (набрав чинності з 01.01.2019) встановлено, що з дня набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні» землі колективних сільськогосподарських підприємств, що припинені (крім земельних ділянок, які на день набрання чинності зазначеним Законом перебували у приватній власності), вважаються власністю територіальних громад, на території яких вони розташовані. Зазначений Закон є підставою для державної реєстрації права комунальної власності на земельні ділянки, сформовані за рахунок земель, які з огляду на зазначений Закон переходять до комунальної власності.

Отже, вказаним законом оновлено та конкретизовано порядок використання земель зазначеної категорії, та відповідно єдиною підставою для виділення таких земельних ділянок у натурі (на місцевості) після 01.01.2019 є рішення територіальної громади (в особі відповідної сільської, селищної, міської ради).

Аналогічний висновок міститься у постановах Верховного Суду від 21.09.2022 у справі №530/467/19 та від 15.02.2023 у справі №525/491/20.

Згідно з частиною четвертою статті 122 ЗК України центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті, у власність або у користування для всіх потреб.

Судами попередніх інстанцій встановлено, що спірна земельна ділянка належить до земель колективної власності КСП «Софіївське», а отже, не належить до земель державної власності. Землі КСП «Софіївське», які не були розпайовані або не підлягали паюванню, вважаються власністю Софіївської територіальної громади.

За таких обставин, суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку, що відповідач – ГУ Держгеокадастру у Чернігівській області позбавлений повноважень розпоряджатися такою земельною ділянкою.

Позивач зазначає, що обрана ним земельна ділянка не входить до меж земель, визначених у проекті поділу земель колективної власності на земельні частки (паї) колишнього КСП «Софіївське» на території Софіївської сільської ради Носівського району Чернігівської області. У зв'язку із цим вважає, що така земельна ділянка не перебувала у комунальній власності КСП «Софіївське».

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

У контексті зазначених доводів суди попередніх інстанцій правильно підкреслили, що площа земель, які перебували у колективній власності КСП «Софіївське», може відрізнятись від площі сільськогосподарських угідь, що підлягають розподілу між власниками земельних часток (паїв).

Суди обох інстанцій правильно констатували, що позивачем не врахований той факт, що не всі землі, які були передані КСП «Софіївське», підлягали паюванню. Частина земель залишилася не розпайованою, а частина (несільськогосподарські угіддя) паюванню не підлягали. Зі Схеми використання території Софіївської сільської ради судами попередніх інстанцій встановлено, що, крім розпайованих земель, є землі під господарськими дворами, а також сади, пасовища, які не були розпайовані та залишилися в колективній власності. Земельна ділянка, яку позивач має намір отримати у власність, розташована в межах земель колективної власності, які не були розпайовані.

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

### 4.19. Постанова ВС КАС від 26.05.2023 у справі №1340/3914/18 (щодо визначення розміру НГО для обрахунку орендної плати)

Нормативна грошова оцінка землі проводиться в обов'язковому порядку для визначення розміру орендної плати за землі комунальної та державної форм власності.

При цьому технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, затверджується рішенням відповідної сільської, селищної чи міської ради.

Витяг з технічної документації є документом, який оформлюється за результатом проведення нормативної грошової оцінки та відображає дані стосовно окремої земельної ділянки. Тобто витяг складається на основі розрахованих у встановленому порядку показників (коефіцієнтів), які визначені у технічній документації, що затверджується рішенням відповідної сільської, селищної або міської ради.

Верховний Суд зауважує, що судами попередніх інстанцій вказані доводи позивача не перевірялися і таким не надавалася оцінка. Спростування вказаних доводів рішенням судів першої та апеляційної інстанції не містять, як і не містять мотивів відхилення таких доводів.

Також позивач звертав увагу суду, що на момент видання відділом у Бродівському районі ГУ Держгеокадастру у Львівській області витягів про нормативну грошову оцінку земельних ділянок станом на 01.01.2016, станом на 01.01.2017 та на 01.01.2018 у розпорядженні відділу у Бродівському районі ГУ Держгеокадастру у Львівській області взагалі не було технічної документації з нормативної грошової оцінки орендованих позивачем земельних ділянок, як земель водного фонду, що використовуються для риборозведення.

Вказану обставину суди попередніх інстанцій також не перевірили та відповідно не надали оцінки тому доводу позивача, що в такому випадку відділ у Бродівському районі ГУ Держгеокадастру у Львівській області повинен був поінформувати про це заявників в відмовити у виданні таких витягів про нормативну грошову оцінку земельних ділянок.

Верховний Суд також звертає увагу, що судами при вирішенні спору зазначалося, що спірні дії ГУ Держгеокадастру у Львівській області щодо визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок та видання витягів про нормативну грошову оцінку цих земельних ділянок були вчинені на підставі технічної документації з нормативної грошової оцінки с. Дуб'є, що затверджена рішенням Ясенівської сільської ради Бродівського району Львівської області №220 від 19.04.2013, щодо якої відсутні докази про скасування або внесення змін до такої технічної документації. Відтак, на думку судів, у відповідача були відсутні підстави для самостійного визначення іншої нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Разом з тим позивач наголошував, що розроблена ТОВ «Зехідземлепроект» та затверджена рішенням Ясенівської сільської ради №220 від 19.04.2013 технічна документація з нормативної грошової оцінки земель с. Дуб'є стосується виключно нормативної грошової оцінки земель населеного пункту с. Дуб'є, складена на підставі вихідних даних, які повинні застосовуватися при визначенні нормативної грошової оцінки земель населеного пункту, і не враховує вихідних даних, які повинні застосовуватися при визначенні нормативної грошової оцінки земель водного фонду, зокрема: нормативного середньорічного економічного ефекту від використання земель під водою, терміну капіталізації середнього економічного ефекту, коефіцієнта місця розташування, коефіцієнта якісного стану та екологічного значення, коефіцієнта, який враховує функціональне використання водного об'єкта.

#### **4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ**

Вказані аргументи позивача також залишилися поза увагою суду та не спростовані в судових рішеннях.

Зі змісту позовної заяви також вбачається, що позивач звертав увагу суду, що різниця між процедурами визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок згідно з Порядком нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів і Порядком нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення полягає не лише у результатах розрахунків, а у принципах, вихідних даних, на основі яких проводяться такі розрахунки.

Вказана різниця між зазначеними порядками нормативної грошової оцінки детально викладена позивачем у позовній заяві та підтверджена наступним розробленням ТОВ «Інформаційно-консультаційний центр «Інформ-ініціатива» уже належних технічних документацій з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, які отримали позитивні висновки державної експертизи ГУ Держгеокадастру у Львівській області №246 та 247 від 03 квітня 2018 року і затверджені рішенням Ясенівської сільської ради №357 від 08 травня 2018 року.

Однак жодної позиції судів першої та апеляційної інстанцій щодо цих питань рішення не містять.

З матеріалів справи також вбачається, що неможливість використання технічної документації з нормативної грошової оцінки земель с. Дуб'є, що затверджена рішенням Ясенівської сільської ради №220 від 19.04.2013, як бази для визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок водного фонду, що використовуються для риборозведення, підтверджена також висновком експертизи з питань землеустрою №8420-8421 від 22 червня 2021 року, складеним Волинським відділенням Львівського науково-дослідного інституту судових експертиз.

Проте вказаний висновок експертизи з питань землеустрою №8420-8421 від 22 червня 2021 року залишився поза увагою судів попередніх інстанцій. Суди не вказали в оскаржуваних рішеннях про наявність у матеріалах справи висновку експертизи та на порушення статті 108 КАС України не навели будь-яких мотивів щодо причин неврахування такого висновку.

Зазначені порушення норм процесуального права унеможливають встановлення фактичних обставин справи, що мають значення для правильного вирішення справи.

Викладене дає підстави стверджувати про неповноту встановлення судами всіх обставин справи, що мають значення для правильного вирішення справи, що також вказує на непідтвердження відповідних обставин і фактів належними засобами та у передбачений чинним законодавством спосіб.

Верховний Суд наголошує, що принцип офіційного з'ясування всіх обставин у справі полягає насамперед в активній ролі суду при розгляді справи. В адміністративному процесі, на відміну від суто змагального процесу, де суд оперує виключно тим, на що посилаються сторони, мають бути повністю встановлені обставини справи з метою ухвалення справедливого та об'єктивного рішення. Принцип офіційності, зокрема, виявляється у тому, що суд визначає обставини, які необхідно встановити для вирішення спору; з'ясовує, якими доказами сторони можуть обґрунтувати свої доводи чи заперечення щодо цих обставин; а у разі необхідності суд повинен запропонувати особам, які беруть участь у справі, доповнити чи пояснити певні обставини, а також надати суду додаткові докази.

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

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

### 4.20. Постанова ВС КАС від 27.04.2023 у справі №520/7113/19 (щодо відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою у зв'язку з відсутністю повноважень у розпорядника)

Згідно з частинами першою, другою статті 25 Земельного кодексу України при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, установ та організацій, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю).

Рішення про приватизацію земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій приймають органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень за клопотанням працівників цих підприємств, установ та організацій.

Особи, зазначені у частині першій цієї статті, мають гарантоване право одержати свою земельну частку (пай), виділену в натурі (на місцевості) (частина п'ята статті 25 Земельного кодексу України).

Резервний фонд земель перебуває у державній або комунальній власності і призначається для подальшого перерозподілу та використання за цільовим призначенням (частина одинадцята статті 25 Земельного кодексу України).

За такого правового регулювання кожна особа має гарантоване право одержати свою земельну частку (пай), виділену в натурі (на місцевості) і у разі відсутності такої землі – із резервного фонду земель державної або комунальної власності.

Правову позицію аналогічного змісту викладено у постанові Верховного Суду від 02 грудня 2021 року у справі №120/1315/19-а.

Сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб (частина перша статті 122 Земельного кодексу України).

Отже, починаючи із січня 2013 року, належним суб'єктом розгляду, який наділений правом розпоряджатися державними землями сільськогосподарського призначення, у тому числі вирішувати питання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, є Держгеокадастр України.

Аналіз норм земельного законодавства дає підстави для висновку, що розмежування компетенції органів місцевого самоврядування та центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин і його територіальних органів щодо розпорядження земельними ділянками відбувається залежно від призначення та форми власності такої земельної ділянки.

Аналогічна правова позиція щодо компетенції органів Держгеокадастру у сфері земельних відносин викладена у постановках Верховного Суду від 16 вересня 2021 у справі №808/545/17 та від 02 грудня 2021 року у справі №120/1315/19-а.

Як встановлено судами попередніх інстанцій, земельну ділянку в розмірі земельної частки (паю) ОСОБА\_1 виділено в натурі (на місцевості) за рахунок земель державного резервного фонду на території Краснопавлівської селищної ради.

Колегія суддів КАС ВС звертає увагу на те, що суди попередніх інстанцій не встановили, який правовий статус та яке цільове призначення має земельна ділянка, на яку претендує позивач, та до повноважень якого органу належить право розпоряджатися вказаною земельною ділянкою (надавати дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки), зважаючи на категорію вказаної земельної ділянки.

Зазначаючи про неналежність спірної земельної ділянки до земель державної власності, незважаючи на те, що розпорядженням Лозівської районної державної адміністрації від 04 серпня 2008 року №310 вирішено виділити в натурі (на місцевості) позивачу земельну ділянку за рахунок земель державного резервного фонду на території Краснопавлівської селищної ради, що також встановлено судами, не досліджено питання, чи відносилася станом на час розгляду звернення позивача бажана земельна ділянка до земель колективної власності територіальної громади.

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Відповідачем в основу своєї відмови у наданні позивачу дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність, покладено відсутність інформації, яка б свідчила про віднесення позивача до певної категорії громадян, які мають право на земельну частку (пай).

Жодних посилань на невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку у листі відповідача не зазначено.

Відсутність повноважень у ГУ Держгеокадастру у Харківській області на розпорядження земельною ділянкою, щодо якої виник спір, не було підставою для відмови позивачу у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою.

Разом з тим суди попередніх інстанцій не дослідили та не надали належної оцінки підставам для відмови позивачу у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою та не встановили, чи належним чином розглянув відповідач питання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки із прийняттям відповідного рішення відповідно до вимог земельного законодавства.

Помилковими є висновки судів попередніх інстанцій щодо необхідності застосування до спірних правовідносин частини другої статті 5 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», оскільки з огляду на висновків Конституційного Суду України, наведених у рішенні від 03 жовтня 1997 року у справі за №4-зп (справа про набуття чинності Конституцією України), до даних правовідносин підлягає застосуванню стаття 122 ЗК України, у редакції Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», який був прийнятий пізніше Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)».

Такий підхід відповідає правовій позиції, викладеній у постанові Верховного Суду від 16 лютого 2023 у справі №520/562/19.

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

### **4.21. Постанова ВС КАС від 27.04.2023 у справі №520/7113/19 (щодо відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою у зв'язку з відсутністю повноважень у розпорядника)**

Згідно з частинами першою, другою статті 25 Земельного кодексу України при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, установ та організацій, працівникам державних і комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю).

Рішення про приватизацію земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій приймають органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень за клопотанням працівників цих підприємств, установ та організацій.

Особи, зазначені у частині першій цієї статті, мають гарантоване право одержати свою земельну частку (пай), виділену в натурі (на місцевості) (частина п'ята статті 25 Земельного кодексу України).

Резервний фонд земель перебуває у державній або комунальній власності і призначається для подальшого перерозподілу та використання за цільовим призначенням (частина одинадцята статті 25 ЗК України).

За такого правового регулювання кожна особа має гарантоване право одержати свою земельну частку (пай), виділену в натурі (на місцевості) і у разі відсутності такої землі - із резервного фонду земель державної або комунальної власності.



## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Правову позицію аналогічного змісту викладено у постанові Верховного Суду від 02 грудня 2021 року у справі №120/1315/19-а.

Сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб (частина перша статті 122 Земельного кодексу України).

Отже, починаючи із січня 2013 року, належним суб'єктом розгляду, який наділений правом розпоряджатися державними землями сільськогосподарського призначення, у тому числі вирішувати питання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, є Держгеокадастр України.

Аналіз норм земельного законодавства дає підстави для висновку, що розмежування компетенції органів місцевого самоврядування та центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальних органів щодо розпорядження земельними ділянками відбувається залежно від призначення та форми власності такої земельної ділянки.

Аналогічна правова позиція щодо компетенції органів Держгеокадастру у сфері земельних відносин викладена у постановках Верховного Суду від 16 вересня 2021 у справі №808/545/17 та від 02 грудня 2021 року у справі №120/1315/19-а.

Як встановлено судами попередніх інстанцій, земельну ділянку в розмірі земельної частки (паю) ОСОБА\_1 виділено в натурі (на місцевості) за рахунок земель державного резервного фонду на території Краснопавлівської селищної ради.

Колегія суддів КАС ВС звертає увагу на те, що суди попередніх інстанцій не встановили, який правовий статус та яке цільове призначення має земельна ділянка, на яку претендує позивач, та до повноважень якого органу належить право розпоряджатися вказаною земельною ділянкою (надавати дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки), зважаючи на категорію вказаної земельної ділянки.

Зазначаючи про неналежність спірної земельної ділянки до земель державної власності, незважаючи на те, що розпорядженням Лозівської районної державної адміністрації від 04 серпня 2008 року №310 вирішено виділити в натурі (на місцевості) позивачу земельну ділянку за рахунок земель державного резервного фонду на території Краснопавлівської селищної ради, що також встановлено судами, не досліджено питання, чи належала станом на час розгляду звернення позивача бажана земельна ділянка до земель колективної власності територіальної громади.

Відповідачем в основу своєї відмови у наданні позивачу дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність покладено відсутність інформації, яка б свідчила про належність позивача до певної категорії громадян, які мають право на земельну частку (пай).

Жодних посилань на невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку, у листі відповідача не зазначено.

Відсутність повноважень у ГУ Держгеокадастру у Харківській області на розпорядження земельною ділянкою, щодо якої виник спір, не було підставою для відмови позивачу у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою.

Разом з тим суди попередніх інстанцій не дослідили та не надали належної оцінки підставам для відмови позивачу у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою та не встановили, чи належним чином розглянув відповідач питання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки із прийняттям відповідного рішення відповідно до вимог земельного законодавства.

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Помилковими є висновки судів попередніх інстанцій щодо необхідності застосування до спірних правовідносин частини другої статті 5 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», оскільки, з огляду на висновки Конституційного Суду України, наведені у рішенні від 03 жовтня 1997 року у справі за №4-зп (справа про набуття чинності Конституцією України), до цих правовідносин підлягає застосуванню стаття 122 Земельного кодексу України в редакції Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», який був прийнятий пізніше Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)».

Такий підхід відповідає правовій позиції, викладеній у постанові Верховного Суду від 16 лютого 2023 року у справі №520/562/19.

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

### 4.22. Постанова ВС КАС від 26.05.2023 у справі №1340/3914/18 (щодо визначення розміру НГО для обрахунку орендної плати)

Нормативна грошова оцінка землі проводиться в обов'язковому порядку для визначення розміру орендної плати за землі комунальної та державної форм власності.

При цьому технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, затверджується рішенням відповідної сільської, селищної чи міської ради.

Витяг з технічної документації є документом, який оформлюється за результатом проведення нормативної грошової оцінки та відображає дані стосовно окремої земельної ділянки. Тобто витяг складається на основі розрахованих у встановленому порядку показників (коефіцієнтів), які визначені у технічній документації, що затверджується рішенням відповідної сільської, селищної або міської ради.

Верховний Суд зауважує, що судами попередніх інстанцій вказані доводи позивача не перевірялися та таким не надавалася оцінка. Спростування вказаних доводів рішення судів першої та апеляційної інстанції не містять, як і не містять мотивів відхилення таких доводів.

Також позивач звертав увагу суду, що на момент видання відділом у Бродівському районі ГУ Держгеокадастру у Львівській області витягів про нормативну грошову оцінку земельних ділянок станом на 01.01.2016, станом на 01.01.2017 та на 01.01.2018 у розпорядженні відділу у Бродівському районі ГУ Держгеокадастру у Львівській області взагалі не було технічної документації з нормативної грошової оцінки орендованих позивачем земельних ділянок, як земель водного фонду, що використовуються для риборозведення.

Вказану обставину суди попередніх інстанцій також не перевірили та відповідно не надали оцінки тому доводу позивача, що в такому випадку відділ у Бродівському районі ГУ Держгеокадастру у Львівській області повинен був поінформувати про це заявників і відмовити у виданні таких витягів про нормативну грошову оцінку земельних ділянок.

Верховний Суд також звертає увагу, що судами при вирішенні спору зазначалося, що спірні дії ГУ Держгеокадастру у Львівській області щодо визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок і видання витягів про нормативну грошову оцінку цих земельних ділянок були вчинені на підставі технічної документації з нормативної грошової оцінки с. Дуб'є, що затверджена рішенням Ясенівської сільської ради Бродівського району Львівської області №220 від 19.04.2013, щодо якої відсутні докази про скасування або внесення змін до такої технічної документації. Відтак, на думку судів, у відповідача були відсутні підстави для самостійного визначення іншої нормативної грошової оцінки земельних ділянок.

Разом з тим позивач наголошував, що розроблена ТОВ «Зехідземлепроект» та затверджена рішенням Ясенівської сільської ради №220 від 19.04.2013 технічна документація з нормативної грошової оцінки земель с. Дуб'є стосується виключно нормативної грошової оцінки земель населеного пункту с. Дуб'є, складена на підставі вихідних даних, які повинні застосовуватися при визначенні нормативної грошової оцінки земель населеного пункту, і не враховує вихідних даних, які повинні застосовуватися при визначенні нормативної грошової оцінки земель водного фонду, зокрема: нормативного середньорічного економічного ефекту від використання земель під водою, терміну капіталізації середнього економічного ефекту, коефіцієнта місця розташування, коефіцієнта якісного стану та екологічного значення, коефіцієнта, який враховує функціональне використання водного об'єкта.

#### **4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ**

Вказані аргументи позивача також залишилися поза увагою суду та не спростовані в судових рішеннях.

Зі змісту позовної заяви вбачається, що позивач звертав увагу суду, що різниця між процедурами визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок згідно з Порядком нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів і Порядком нормативної грошової оцінки земель несільськогосподарського призначення полягає не лише у результатах розрахунків, а у принципах, вихідних даних, на основі яких проводяться такі розрахунки.

Вказана різниця між зазначеними порядками нормативної грошової оцінки детально викладена позивачем у позовній заяві та підтверджена розробленням надалі ТОВ «Інформаційно-консультаційний центр «Інформ-ініціатива» уже належних технічних документацій з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, які отримали позитивні висновки державної експертизи ГУ Держгеокадастру у Львівській області №№246 та 247 від 03 квітня 2018 року і затверджені рішенням Ясенівської сільської ради №357 від 08 травня 2018 року .

Однак жодної позиції судів першої та апеляційної інстанцій щодо цих питань рішення не містять.

З матеріалів справи також вбачається, що неможливість використання технічної документації з нормативної грошової оцінки земель с. Дуб'є, що затверджена рішенням Ясенівської сільської ради №220 від 19.04.2013, як бази для визначення нормативної грошової оцінки земельних ділянок водного фонду, що використовуються для риборозведення, підтверджена також висновком експертизи з питань землеустрою №8420-8421 від 22 червня 2021 року , складеним Волинським відділенням Львівського науково-дослідного інституту судових експертиз.

Проте вказаний висновок експертизи з питань землеустрою №8420-8421 від 22 червня 2021 року залишився поза увагою судів попередніх інстанцій. Суди не вказали в оскаржуваних рішеннях про наявність у матеріалах справи висновку експертизи та на порушення статті 108 КАС України не навели будь-яких мотивів щодо причин неврахування такого висновку.

Зазначені порушення норм процесуального права унеможливають встановлення фактичних обставин справи, що мають значення для правильного вирішення справи.

Викладене дає підстави стверджувати про неповноту встановлення судами всіх обставин справи, що мають значення для правильного вирішення справи, що також вказує на непідтвердження відповідних обставин і фактів належними засобами та у передбачений чинним законодавством спосіб.

Верховний Суд наголошує, що принцип офіційного з'ясування всіх обставин у справі полягає насамперед в активній ролі суду при розгляді справи. В адміністративному процесі, на відміну від суто змагального процесу, де суд оперує виключно тим, на що посилаються сторони, мають бути повністю встановлені обставини справи з метою ухвалення справедливого та об'єктивного рішення. Принцип офіційності, зокрема, виявляється у тому, що суд визначає обставини, які необхідно встановити для вирішення спору; з'ясовує, якими доказами сторони можуть обґрунтувати свої доводи чи заперечення щодо цих обставин; а у разі необхідності суд повинен запропонувати особам, які беруть участь у справі, доповнити чи пояснити певні обставини, а також надати суду додаткові докази.

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

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

### 4.23. Постанова ВС КАС від 01.05.2023 у справі №1.380.2019.004123 (щодо дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності)

Згідно з частиною п'ятою статті 116 Земельного кодексу України земельні ділянки, які перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб, передаються у власність чи користування за рішенням органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування лише після припинення права власності чи користування ними в порядку, визначеному законом.

Таким чином, положеннями земельного законодавства передбачена можливість передання у власність чи користування земельних ділянок, що не обтяжені іншими речовими правами на неї, тобто є вільними.

Судами попередніх інстанцій встановлено, що земельна ділянка, на яку претендує ОСОБА\_1, з 1985 року перебуває у користуванні інших громадян, які проживають на території Зав'язанцівської сільської ради Мостиського району Львівської області.

Вказані обставини підтверджуються такими документами: актом обстеження земельних ділянок в урочищі «Запартема» в с. Кропильники від 24 жовтня 2018 року, довідкою від 24 вересня 2018 року за №989, рішенням від 10 жовтня 2019 року за №17 «Про надання дозволу гр. ОСОБА\_14, гр. ОСОБА\_15, гр. ОСОБА\_16 на виготовлення технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі на місцевості для ведення особистого селянського господарства в с. Кропильники, Зав'язанцівської сільської ради», рішенням від 10 жовтня 2019 року за №16 «Про надання дозволу гр. ОСОБА\_14, гр. ОСОБА\_15, гр. ОСОБА\_16 на виготовлення технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі на місцевості для ведення особистого селянського господарства в с. Кропильники, Зав'язанцівської сільської ради», витягами з господарської книги за 1983-1985 роки по с. Кропильники Мостиського району Львівської області щодо земельних ділянок, які надавались у користування громадянам у 1983 – 1985 роках в урочищі «Запартема» с. Кропильники.

Факт користування спірною земельною ділянкою підтвердили також залучені до участі у справі треті особи у письмових поясненнях, які містяться в матеріалах справи та в судовому засіданні під час розгляду справи у суді першої інстанції.

Таким чином, колегія суддів КАС ВС погоджується з висновком судів попередніх інстанцій про те, що земельна ділянка, яку бажає отримати ОСОБА\_1, не є вільною та перебуває в користуванні третіх осіб.

Як встановлено судами, позивачка, звертаючись до відповідача з клопотанням про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність безоплатно для ведення особистого селянського господарства, не надала погодження землекористувачів цієї земельної ділянки.

Ненадання погодження землекористувача, якщо бажана земельна ділянка не є вільною, може бути самостійною підставою для відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою.

Правову позицію аналогічного змісту викладено, зокрема, у постанові Верховного Суду від 25 травня 2022 року у справі №120/3661/19-а.

У постанові від 16 травня 2019 року у справі №826/765/17 Верховний Суд зазначив, що дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності на підставі статті 118 Земельного кодексу України може бути наданий лише на вільну земельну ділянку, тому відмова у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою у разі, якщо земельна ділянка перебуває у власності чи користуванні інших осіб, є правомірною.

На підставі викладеного колегія суддів КАС ВС вважає правильним висновок судів попередніх інстанцій про відсутність у відповідача правових підстав для надання позивачу дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Посилання відповідача на неврахування судами висновків, викладених у правових позиціях Верховного Суду у справах №№263/16220/17, 263/16221/17, 540/2441/18, є необґрунтованими з огляду на те, що такі висновки не є релевантними до цієї справи, оскільки підстави для відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки відрізняються від тих, що були предметом дослідження у межах спірних правовідносин.

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Так у справі що розглядається, підставою для відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою вказано відсутність вільної земельної ділянки, а у наведених справах відмова мотивована невідповідністю місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації.

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

### 4.24. Постанова ВС КАС від 03.05.2023 у справі №480/4415/18 (щодо проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки)

Основні засади роботи Кваліфікаційної комісії визначено Порядком роботи Кваліфікаційної комісії, видачі та анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника та інженера-геодезиста, затвердженим наказом Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України 28.01.2016 №11, зареєстрованим у Міністерстві юстиції України 19.02.2016 року №265/28395 (далі – Порядок).

Відповідно до пунктів 19 та 20 розділу III Порядку Кваліфікаційна комісія за результатами розгляду письмових звернень заінтересованих осіб, замовників документації із землеустрою, органів державної влади та місцевого самоврядування, саморегульвних організацій у сфері землеустрою робить подання до Держгеокадастру про позбавлення сертифікованого інженера-землевпорядника кваліфікаційного сертифіката (його анулювання) з підстав, зазначених у статті 68 Закону України «Про землеустрій».

Кваліфікаційний сертифікат інженера-землевпорядника анулюється Держгеокадастром: за зверненням сертифікованого інженера-землевпорядника; у разі набрання законної сили рішенням суду про обмеження дієздатності особи (інженера-землевпорядника), визнання її недієздатною, безвісно відсутньою; за поданням Кваліфікаційної комісії у разі встановлення факту порушення інженером-землевпорядником законодавства у сфері землеустрою відповідно до статей 66 та 68 Закону України «Про землеустрій»; на підставі свідоцтва про смерть.

Із системного аналізу наведених норм вбачається, що законодавець наділив повноваженнями Держгеокадастру України здійснювати державний нагляд у сфері землеустрою та приймати рішення про анулювання кваліфікаційного сертифіката на підставі відповідного подання кваліфікаційної комісії. Остання зі свого боку формує таке подання за наслідками розгляду відповідних звернень заінтересованих осіб, а також актів Держгеокадастру, у яких зафіксовані порушення сертифікованими інженерами-землевпорядниками вимог положень нормативно-правових актів, нормативно-технічних документів, стандартів, норм і правил у сфері землеустрою.

Законодавець розмежував два окремі випадки внесення подання про позбавлення (анулювання) кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника, а саме: за наслідком розгляду актів, складених за результатами здійснених заходів державного нагляду центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (стаття 61-1 Закону України «Про землеустрій»); за результатами розгляду письмових звернень заінтересованих осіб, замовників документації із землеустрою, органів державної влади та місцевого самоврядування, саморегульвних організацій у сфері землеустрою (стаття 68 Закону України «Про землеустрій»).

Висновок у подібних правовідносинах викладений у постановках Верховного Суду від 19.12.2019 у справі №806/290/16, від 05.03.2019 у справі №814/1049/18, від 23.01.2020 у справах №№804/5700/16 та 821/1216/17, від 30.01.2020 у справі №806/3290/17, від 26.05.2020 у справі №820/429/17.

У постанові Верховного Суду від 16.09.2021 у справі №810/842/18 проаналізовано визначення поняття «грубого порушення» у сфері спірних правовідносин.

Відповідно до пункту «а» частини другої статті 28 Закону України «Про землеустрій» розробники документації із землеустрою зобов'язані дотримуватися законодавства України, що регулює земельні відносини, а також державних стандартів, норм і правил при здійсненні землеустрою.



#### **4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ**

При цьому Закон України «Про землеустрій» не дає визначення грубого порушення суб'єктом господарювання або ж інженером-землевпорядником вимог нормативно-правових актів.

Поняття «грубе порушення суб'єктом господарювання або ж інженером-землевпорядником вимог нормативно-правових актів», яке застосоване законодавцем у статті 68 Закону України «Про землеустрій», має оціночний характер, а тому для з'ясування характеру порушення слід досліджувати допущене порушення у сукупності з урахуванням усіх обставин ті попередніх проступків. У кожному конкретному випадку воно повинно встановлюватися з огляду на об'єктивні та суб'єктивні ознаки вчиненого діяння.

Визнання порушення нормативно-правових актів, нормативно-технічних документів, стандартів, норм і правил у сфері землеустрою грубим залежить від оцінки таких критеріїв, кожен з яких має самостійне значення: характер порушення; категорії виконавця; об'єктивні ознаки здійснюваного порушення; суб'єктивні ознаки здійснюваного порушення.

Зі свого боку за теорією права порушення безпосередньо пов'язане із суб'єктом його вчинення, а з огляду на правове регулювання спірних правовідносин, у цій справі саме із сертифікованим інженером-землевпорядником, який допустив під час здійснення своєї професійної діяльності порушення вимог положень нормативно-правових актів, нормативно-технічних документів, стандартів, норм і правил у сфері землеустрою, яке можна кваліфікувати як «грубе порушення».

Судом апеляційної інстанції було встановлено, що ні в наказі, ні у поданні та протоколі комісії не зазначено, у чому саме полягає грубе порушення позивачем вимог законодавства, які саме дії позивача призвели до неможливості відновлення порушених прав заінтересованих осіб, не проведено перевірки фактів, які зазначені в письмовому зверненні Сумської міської ради. Протокол комісії містить лише виклад обставин, якими заявник обґрунтовує свої доводи, без надання оцінки встановленим комісією фактам за результатами розгляду цього звернення.

Зі свого боку обов'язковою умовою для анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника є доведення не лише факту порушення ним вимог положень нормативно-правових актів, нормативно-технічних документів, стандартів, норм і правил у сфері землеустрою, а факту саме грубого їх порушення. Відповідачем не доведено, у чому саме полягає грубість порушення з боку позивача, не проведено аналіз наслідків вчинення такого порушення, не наведено критерій, за яким вказане порушення визначається грубим.

Судом апеляційної інстанції було встановлено також, що жодних рішень про відведення земельної ділянки прийнято не було, тобто відсутні негативні наслідки вчинення такого порушення. При цьому посилення відповідача на наявність будь-яких негативних наслідків для замовника документації – підприємства об'єднання громадян (релігійні організації, профспілки) «АВТОФРЕШ» ГО «Спілки інвалідів «Жага життя», не можуть бути прийняті до уваги, оскільки доказів звернення вказаної особи з відповідними скаргами на позивача матеріали справи не містять та під час розгляду справи не встановлено.

Крім того, як було встановлено під час розгляду справи та не заперечувалося сторонами, проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки був погоджений експертом державної експертизи Плахотіною Н. І.

На цій підставі колегія суддів вважає, що суд апеляційної інстанції дійшов правильного висновку про недоведеність відповідачем як суб'єктом владних повноважень факту вчинення позивачем грубого порушення вимог нормативно-правових актів, нормативно-технічних документів, стандартів, норм і правил у сфері землеустрою, наслідками чого стало анулювання свідоцтва інженера-землевпорядника.

Таким чином, спірні рішення Держгеокадастру та Кваліфікаційної комісії Держгеокадастру прийняті без дотримання встановлених законом вимог, а тому постанова суду апеляційної інстанції не підлягає скасуванню.

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

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

### 4.25. Постанова ВС КАС від 04.05.2023 у справі №420/3736/19 (щодо передання (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності)

Відповідно до частини третьої статті 24 Закону №3038-VI у разі відсутності плану зонування або детального плану території, затвердженого відповідно до вимог цього Закону, передання (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним і юридичним особам для містобудівних потреб забороняється, крім випадків:

- 1) розташування на земельній ділянці будівлі (споруди), що перебуває у власності фізичної або юридичної особи;
- 2) приватизації громадянином земельної ділянки, наданої йому в користування відповідно до закону;
- 3) надання земельної ділянки, розташованої на території зони відчуження чи зони безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;
- 4) надання земельної ділянки для розміщення лінійних об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, ліній електропередачі, зв'язку);
- 5) буріння, влаштування та підключення нафтових і газових свердловин за межами населених пунктів;
- 6) будівництва, експлуатації військових та інших оборонних об'єктів.

Передання (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у випадках, визначених цією частиною, за відсутності плану зонування або детального плану території не допускається, якщо земельна ділянка: розташована в межах зелених зон населених пунктів, внутрішньо кварталних територій (територій міжрайонного озеленення, елементів благоустрою, спортивних майданчиків, майданчиків відпочинку та соціального обслуговування населення); віднесена до категорії земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного призначення, рекреаційного призначення (крім земель для дачного будівництва), лісгосподарського призначення.

Водночас доказів на підтвердження існування обставин, вказаних у частині третій статті 24 Закону №3038-VI за яких допускається передання земельних ділянок у власність за відсутності плану зонування або детального плану території, позивачкою не надано та судами не встановлено.

Проте судом апеляційної інстанції встановлено, що спір між ОСОБА\_1 та селищною радою з приводу отримання в цьому ж земельному масиві (АДРЕСА\_1) присадибної земельної ділянки вже був предметом розгляду в інших справах №№509/4159/15-а та 509/396/17.

У контексті встановлених у зазначених справах обставин апеляційний суд констатував, що землі в обраному позивачкою земельному масиві для отримання присадибної ділянки, тобто ділянки для забудови, не тільки є землями сільськогосподарського призначення, але й те, що селищною радою вже були надані в порядку статей 118, 122, 123 ЗК України дозволи іншим особам на розроблення проекту землеустрою для використання цих земель як земель сільськогосподарського призначення саме для сільськогосподарських потреб.

Зокрема, щодо земельних ділянок, включених у масив АДРЕСА\_1 ще у 2012 році, тобто задовго до звернення ОСОБА\_1, навіть з первісним клопотанням у 2015 році, були прийняті рішення №№598, 599, 600 про надання дозволів на складання проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність громадян із земель сільськогосподарського призначення (рілля), що перебувають у запасі Авангардівської селищної ради, для ведення особистого селянського господарства, а саме громадян ОСОБА\_2 (1,62 га), ОСОБА\_3 (1,62 га), ОСОБА\_4 (1,62 га).

Отже, за висновками апеляційного суду, на дату звернення ОСОБА\_1 з клопотанням щодо земель з обраного нею масиву органом місцевого самоврядування вже не тільки були прийняті рішення у сфері землекористування, але й зазначені земельні ділянки належали до земель сільськогосподарського призначення, а не житлової забудови.

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Також судом апеляційної інстанції встановлено, що 07.05.2019 Авангардівською селищною радою Овідіопольського району було прийнято рішення №973-VII про затвердження проектів землеустрою та передання у власність гр. ОСОБА\_2, ОСОБА\_3, ОСОБА\_4 земельних ділянок із земель сільськогосподарського призначення для введення особистого селянського господарства.

За наведеного правового регулювання та встановлених у справі обставин колегія суддів погоджується з висновками суду апеляційної інстанції, що селищна рада мала підстави для прийняття рішення про відмову у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення бажаної земельної ділянки у власність із підстав невідповідності місця розташування об'єкта вимогам містобудівної документації. Отже, діяла правомірно.

Водночас колегія суддів звертає увагу на те, що надання оцінки законності рішення селищної ради від 07.05.2019 №973-VII про затвердження проекту землеустрою та передання у власність земельних ділянок перебуває поза межами юрисдикції адмінсуду, у зв'язку з чим доводи касаційної скарги в цій частині не беруться до уваги.

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

### 4.26. Постанова ВС КАС від 08.05.2023 у справі №160/4378/21 (щодо погодження проекту землеустрою про відведення земельної ділянки)

Підставою для відмови у погодженні документації із землеустрою може бути лише невідповідність її положень вимогам законів і прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівної документації.

Зі свого боку відповідно до частини першої статті 186-1 ЗК України проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок усіх категорій і форм власності (крім земельних ділянок зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи) підлягає обов'язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Органи, зазначені в частинах першій – третій цієї статті, зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або копії такого проекту безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про його погодження або про відмову в такому погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері (частина п'ята статті 186-1 ЗК України).

У разі якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі землепорядної документації, погоджений проект подається замовником або розробником до центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, або його територіального органу для здійснення такої експертизи.

Таким чином, Кабінет Міністрів України може видавати розпорядження для оформлення процесів управління у процесі реалізації своїх владних повноважень, правового закріплення розпорядчо-виконавчих дій (процедури) підпорядкованих йому державних та інших органів.

У цьому випадку Кабінетом Міністрів України з метою реалізації своїх повноважень у перехідний період щодо розпорядження землями державної власності було видане описане вище розпорядження, яке визначає компетенцію Держгеокадастру з питання, що пов'язане з переданням земель сільськогосподарського призначення з державної власності у комунальну власність об'єднаних територіальних громад.

Колегія суддів зазначає, що дія цього розпорядження розповсюджується на Держгеокадастр та на об'єднані територіальні громади, тобто на конкретно визначене коло суб'єктів, на які зі свого боку покладено обов'язок розпорядження землями державної та комунальної форми власності.

Тобто фактично розпорядження №60-р носить організаційно-розпорядчий характер й адресоване визначеному колу осіб. Отже, здійснення Держгеокадастром розпорядження землями сільськогосподарського призначення під час їх передання у власність має відбуватися за погодженням з об'єднаними територіальними громадами (шляхом прийняття відповідною радою рішення згідно зі статтею 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»).

#### **4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ**

Разом з тим, як встановлено судами, Держгеокадастром не було отримано такого погодження під час надання дозволу ОСОБА\_1 на розроблення проекту землеустрою. Отже, цим органом (Держгеокадастром) не було дотримано приписів розпорядження №60-р.

Водночас приписами частини першої статті 122 ЗК України передбачено, що сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.

Виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішуються відповідно до закону питання регулювання земельних відносин. Рада в межах своїх повноважень приймає нормативні та інші акти у формі рішень.

Фактично з моменту прийняття цього розпорядження землями комунальної власності ОТГ вважаються всі землі державної власності, розташовані за межами населених пунктів у межах таких територіальних громад. Це передусім стосується несформованих у Державному земельному кадастрі земельних ділянок. Щодо сформованих земельних ділянок у Державному земельному кадастрі, права державної власності на які зареєстровані в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, то вони переходять у комунальну власність ОТГ з моменту державної реєстрації такого права.

При цьому колегія суддів Верховного Суду наголошує, що Уряд цим розпорядженням фактично встановив заборону для Держгеокадастру на розпорядження сільськогосподарськими землями без погодження з ОТГ (шляхом прийняття відповідною радою рішення згідно зі статтею 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»).

Отже, як встановили суди у справі, що розглядається, передбаченого розпорядженням №60-р погодження з Личківською сільською об'єднаною територіальною громадою під час надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення ОСОБА\_1 земельної ділянки у власність, розташованої за межами населеного пункту на території Личківської сільської ради Магдалинівського району Дніпропетровської області для ведення особистого селянського господарства, отримано не було.

Також судами встановлено, що рішенням Личківської сільської ради від 05 вересня 2019 року №469-13/VII «Про створення громадських пасовищ» створено громадські пасовища на території виконавчого комітету Личківської сільської ради за рахунок земель комунальної власності та земель сільськогосподарського призначення, переданих із державної власності до комунальної власності виконавчого комітету Личківської сільської ради та земель запасу комунальної власності в межах населених пунктів.

Отже, враховуючи вимоги частини сьомої статті 186 ЗК України (у редакції, чинній на час прийняття спірного рішення), згідно з якою підставою для відмови у погодженні документації із землеустрою може бути лише невідповідність її положень вимогам законів і прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівної документації, Личківська сільська рада Магдалинівського району Дніпропетровської області обґрунтовано відмовила у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства та передання у приватну власність земельної ділянки ОСОБА\_1 за рахунок земель виконавчого комітету Личківської сільської ради.

Доводи позивача про те, що факт погодження проекту землеустрою щодо відведення ОСОБА\_1 земельної ділянки з кадастровим номером 1222384000:01:002:1270 йому у власність, розробленого ТОВ «Геоленд-2000», а також відсутність будь-яких зауважень щодо невідповідності цього проекту землеустрою вимогам законів і прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів у висновку експерта державної експертизи, вказує на успішне подолання цим проектом землеустрою процедури погодження, не ґрунтуються на законі. Оскільки цей проект не був погоджений з Личківською сільською радою, яка відповідно до зазначеного вище нормативного регулювання наділена повноваженнями на таке погодження.

Посилання позивача на постанови Верховного Суду від 30.08.2018 у справі №817/586/17, від 30.10.2018 у справі №820/4852/17, від 28.02.2019 у справі №818/1903/17, від 24.01.2020 у справі №316/979/18, від 27.10.2022 у справі №480/313/19, від 16.11.2020 у справі №640/5615/19, від 30.09.2019 у справі №815/6124/17, від 11.08.2020 у справі №610/50/17 є безпідставним, оскільки обставини, встановлені у справі, що розглядається, та обставини, встановлені у справах, на судові рішення у яких здійснено посилання позивачем, не є подібними, а навіть різного правозастосування.

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Так, у справі, що розглядається, відповідно до розпорядження №60-р обов'язковим є погодження з ОТГ (шляхом прийняття відповідною радою рішення згідно зі статтею 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні») при здійсненні розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності під час передання, зокрема, у власність.

Тоді як у справах, на судові рішення в яких здійснено посилання, спірні правовідносини виникли до прийняття розпорядження №60-р і не за обставин передання земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у комунальну власність.

Безпідставним є також і посилання позивача на постанову Верховного Суду від 11.08.2021 у справі №669/703/20-ц, у якій, як зазначає позивач, йдеться про недобросовісну поведінку власника земельної ділянки, оскільки це рішення прийнято у порядку цивільного судочинства та за обставинами цієї справи позивач оспорував затвердження документації із землеустрою та надання у комунальну власність земельної ділянки третій особі. При цьому як надання дозволу на виготовлення документації із землеустрою, так і затвердження цієї документації здійснювалося Держгеокадастром (одним органом).

Слід зазначити, що не дотримано вимог щодо обов'язкового погодження з ОТГ, зокрема на стадії надання дозволу на розроблення проекту землеустрою, саме органом Держгеокадастру, а не Личківською сільською радою, яка законно використала свої повноваження, адже, будучи розпорядником цієї земельної ділянки, вона не може бути усунута від вирішення питання (погодження) передання земельної ділянки сільськогосподарського призначення відповідно до розпорядження №60-р та вимог статті 186 ЗК України. Зі свого боку право власності також має бути набуто у легітимний спосіб (з дотриманням процедури набуття такого права, зокрема і погодження документації із землеустрою уповноваженими органами).

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

### **4.27. Постанова ВС КАС 09.05.2023 у справі №520/1535/19 (щодо розроблення проекту землеустрою про відведення земельної ділянки для передання її в оренду)**

Відповідно до статті 17 ЗК України до повноважень місцевих державних адміністрацій у галузі земельних відносин належить, зокрема, розпорядження землями державної власності в межах, визначених цим Кодексом.

Частиною першою статті 21 ЗК України передбачено, що місцева державна адміністрація, зокрема, розпоряджається землями державної власності відповідно до закону.

Судами попередніх інстанцій встановлено, що розпорядженням Харківської районної державної адміністрації Харківської області №3314 від 29.12.2007 «Про надання згоди на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки ТОВ «Декарт Плюс» надано товариству з обмеженою відповідальністю «Декарт Плюс» згоду на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для передання її в оренду орієнтовною площею 10,00 га, у тому числі: 5,85 га прибережної захисної смуги інших захисних насаджень, за рахунок земель запасу категорії водного фонду (без зміни її категорії) та 4, 15 га інших захисних насаджень, за рахунок земель запасу категорії сільськогосподарського призначення несільськогосподарських угідь (зі зміною її цільового призначення з віднесенням до земель категорії рекреаційного призначення), розташовану за межами населеного пункту на території Циркунівської сільської ради, для створення зони відпочинку. У зв'язку із цим ТОВ «Декарт Плюс» розроблено та погоджено згідно з вимогами чинного законодавства проект землеустрою, який необхідно подати в дванадцятимісячний термін з дня видання розпорядження для розгляду до райдержадміністрації.

На виконання вищевказаного розпорядження Харківської районної державної адміністрації Харківської області на замовлення ТОВ «Декарт Плюс» ТОВ «Інститут технологій ПС і САПР» виготовило проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду ТОВ «Декарт Плюс» для створення зони відпочинку із земель запасу, розташованої за межами населених пунктів на території Циркунівської сільської ради Харківського району Харківської області. Передбачена до відведення ТОВ «Декарт Плюс» земельна ділянка була внесена до Державного земельного кадастру з присвоєним кадастровим номером 6325185000:03:023:0020.



#### **4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ**

Розпорядженням Харківської обласної державної адміністрації №685 від 28.11.2011 «Про надання земельної ділянки в оренду ТОВ «Декарт Плюс» на території Харківського району» затверджено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду ТОВ «Декарт Плюс» для створення зони відпочинку із земель запасу, розташованої на території Циркунівської сільської ради Харківського району Харківської області.

Відповідно до пункту 2 розпорядження надано ТОВ «Декарт Плюс» в оренду терміном на 49 років земельну ділянку загальною площею 10 га, у тому числі: 5, 8407 га ра рахунок земель запасу категорії водного фонду без зміни її категорії та 4, 1593 га інших захисних насаджень за рахунок земель запасу категорії сільськогосподарського призначення зі зміною цільового призначення на категорію земель рекреаційного призначення на території Циркунівської сільської ради Харківського району Харківської області для створення зони відпочинку.

Судами попередніх інстанцій встановлено, що 09.02.2012 на замовлення ТОВ «Декарт Плюс» ПП «Регіонземпроект» виготовлено технічну документацію з нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що надається в оренду ТОВ «Декарт Плюс» для створення зони відпочинку, розташованої за межами населених пунктів на території Циркунівської сільської ради Харківського району Харківської області.

Відповідна технічна документація пройшла державну експертизу землепорядної документації та після виправлення зауважень отримала позитивний висновок (висновок від 20.03.2012 №0027).

Відповідно до частин першою, другої статті 116 ЗК України громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим кодексом або за результатами аукціону; набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передання земельних ділянок у власність або надання їх у користування.

Згідно з частиною третьою статті 122 ЗК України районні державні адміністрації на їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами четвертою і восьмою цієї статті, у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для ведення водного господарства; будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо), з урахуванням вимог частини сьомої цієї статті; індивідуального дачного будівництва.

Передання в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, відповідно до статті 124 ЗК України здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з повноваженнями, визначеними статтею 122 цього Кодексу, чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки.

Частиною п'ятою статті 122 ЗК України визначено, що обласні державні адміністрації на їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами третьою, четвертою і восьмою цієї статті, у власність або у користування у межах міст обласного значення та за межами населених пунктів, а також земельні ділянки, що не входять до складу певного району, або у випадках, коли районна державна адміністрація не утворена, для всіх потреб.

Передання в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки. Передання в оренду земельних ділянок громадянам і юридичним особам зі зміною їх цільового призначення та із земель запасу під забудову здійснюється за проектами відведення в порядку, встановленому статтями 118, 123 цього Кодексу (стаття 124 ЗК України).

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Отже, у межах спірних правовідносин Харківська обласна державна адміністрація – є органом виконавчої влади, до безпосередніх управлінських повноважень якого входило вирішення питань щодо передання в оренду земельних ділянок юридичним особам зі зміною їх цільового призначення за проектами відведення в порядку, встановленому статтями 118, 123 цього Кодексу.

З огляду на наведене Суд погоджується з позицією судів попередніх інстанцій про те, що Харківська обласна державна адміністрація під час винесення розпорядження №685 від 28.11.2011 «Про надання земельної ділянки в оренду ТОВ «Декарт Плюс» на території Харківського району» діяла в межах повноважень, визначених законодавством, послідовно з дотриманням порядку, встановленому статтями 118, 123 ЗК України, а тому відсутні підстави для скасування розпорядження через недотримання процедури прийняття або перевищення наданих органу державної влади повноважень.

Частиною третьою статті 43 Закону №586-XIV передбачено, що розпорядження голови державної адміністрації, що суперечить Конституції України, законам України, рішенням Конституційного Суду України, іншим актам законодавства або є недоцільними, неекономними, неефективними за очікуваними чи фактичними результатами, скасовуються Президентом України, головою місцевої державної адміністрації вищого рівня, в судовому порядку.

Аналогічні положення закріплені також частиною восьмою статті 118 Конституції України, відповідно до якої рішення голів місцевих державних адміністрацій, що суперечать Конституції та законам України, іншим актам законодавства України, можуть бути відповідно до закону скасовані Президентом України, або головою місцевої державної адміністрації вищого рівня.

Тобто визначальними аспектами та умовами для скасування розпоряджень є їх протиправність, тобто невідповідність Конституції та законам України, іншим актам законодавства України або недоцільність, неекономність, неефективність за очікуваними чи фактичними результатами.

Акт державного чи іншого органу – це юридична форма рішень цих органів, тобто офіційний письмовий документ, який породжує певні правові наслідки, спрямований на регулювання тих чи інших суспільних відносин і має обов'язковий характер для суб'єктів цих відносин. Залежно від компетенції органу, який прийняв такий документ, і характеру та обсягу відносин, що врегульовано ним, акти поділяються на нормативні і такі, що не мають нормативного характеру, тобто індивідуальні. Нормативний акт – це прийнятий уповноваженим державним чи іншим органом у межах його компетенції офіційний письмовий документ, який встановлює, змінює чи скасовує норми права, носить загальний чи локальний характер та застосовується неодноразово. Що ж до актів ненормативного характеру (індивідуальних актів), то вони породжують права і обов'язки тільки у того суб'єкта (чи визначеного ними певного кола суб'єктів), якому вони адресовані.

З огляду на наведені норми підставами для скасування розпорядження районної державної адміністрації в судовому порядку є прийняття його з порушенням чинного законодавства, або визначеній законом компетенції цього органу та порушення у зв'язку з цим прав або охоронюваних законом інтересів позивача.

Проте як судом першої інстанції, так і судом апеляційної інстанції не встановлено, що розпорядження Харківської обласної державної адміністрації №685 від 28.11.2011 «Про надання земельної ділянки в оренду ТОВ «Декарт Плюс» суперечить Конституції України, законам України, рішенням Конституційного Суду України, іншим актам законодавства.

Доводи прокурора фактично зводяться до того, що оскаржуване розпорядження відповідача є недоцільним, неекономним, неефективним за очікуваними та фактичними результатами в розумінні частини третьої статті 43 Закону України «Про місцеві державні адміністрації». Такі недоцільність, неекономність та неефективність були обґрунтовані прокурором бездіяльністю відповідача, через те що третя особа не уклала договір оренди та фактично не використовувала земельну ділянку, надану спірним розпорядженням, що зумовило недоотримання державою орендної плати за користування такою спірною земельною ділянкою за понад сім років, а відповідач не скасував своє розпорядження.

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

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

### 4.28. Постанова ВС КАС від 10.05.2023 у справі №160/3838/20 (щодо проекту землеустрою про відведення спірних земельних ділянок)

Частиною дев'ятою статті 118 ЗК України встановлено, що відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, у двотижневий строк з дня отримання погодженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законом – після отримання позитивного висновку такої експертизи) приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність.

Отже, системний аналіз наведених норм права дає можливість дійти висновку, що законом передбачені певний алгоритм і поетапність процесу безоплатного передання земельних ділянок державної та комунальної власності у власність громадян, а саме:

- 1) подання громадянином клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування щодо отримання земельної ділянки у власність;
- 2) отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (або мотивовану відмову у його наданні);
- 3) після розроблення проекту землеустрою такий проект погоджується, зокрема з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин відповідно до приписів статті 186-1 ЗК України;
- 4) здійснення державної реєстрації сформованої земельної ділянки у Державному земельному кадастрі;
- 5) подання громадянином погодженого проекту землеустрою до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність, про що зі свого боку такий орган у двотижневий строк зобов'язаний прийняти відповідне рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність або рішення про відмову передання земельної ділянки у власність чи залишення клопотання без розгляду.

З вищенаведених норм ЗК України вбачається, що єдиною підставою для відмови у затвердженні проекту землеустрою може бути лише те, що проект землеустрою не погоджено в порядку, встановленому статтею 186-1 ЗК України, а також відсутність обов'язкової державної експертизи у визначених законом випадках та відомостей щодо державної реєстрації сформованої земельної ділянки у Державному земельному кадастрі.

Жодних інших правових підстав для відмови у затвердженні проекту землеустрою після його погодження в порядку статті 186-1 ЗК України норми статті 118 цього Кодексу не містять. При цьому перевірка на відповідність проекту землеустрою вимогам законів і прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів має здійснюватися саме на етапі погодження такого проекту.

Вказані висновки сформовані у постановах Верховного Суду від 30.10.2018 у справі №820/4852/17 та від 06.06.2019 у справі №808/4158/17 тощо.

Судами встановлено та матеріалами справи підтверджено, що підставою для відмови у затвердженні поданих позивачами проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність стало те, що бажані земельні ділянки належать до комунальної форми власності, а тому ГУ Держгеокадастру у Дніпропетровській області не наділене повноваженнями щодо розпорядження цими землями у розумінні приписів частини четвертої статті 122 ЗК України.

Судами встановлено, що як на час повторного звернення позивачів до відповідача з заявами 30.09.2019, так і на час прийняття відповідачем спірних наказів про відмову у затвердженні проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність у Державному земельному кадастрі були наявні записи про здійснення державної реєстрації сформованих земельних ділянок за кадастровими номерами 1221486200:01:013:0237, 1221486200:01:013:0238 та 1221486200:01:013:0236, із зазначенням, що ці земельні ділянки належать до державної форми власності, що підтверджується долученими до матеріалів справи витягами з Державного земельного кадастру про земельну ділянку від 15.10.2019 (дати державної реєстрації 25.04.2018, 27.04.2018 та 10.05.2018).

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Крім того, зі статистичних довідок форми 6-зем, які долучені до розроблених проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність, також слідує, що спірні земельні ділянки належать до державної форми власності.

Відтак суди попередніх інстанцій дійшли висновку, що саме ГУ Держгеокадастру у Дніпропетровській області уповноважене на розгляд та затвердження поданих позивачами проектів землеустрою.

Водночас колегія суддів погоджується з висновками судів попередніх інстанцій, що відповідачем як уповноваженим органом не розглядалися по суті заяви позивачів про затвердження проектів землеустрою, не перевірявся на комплектність та відповідність Закону перелік наданих разом із заявою документів, не оцінювалася наявність погодження проектів землеустрою та необхідність в обов'язковій державній експертизі тощо.

Отже, зобов'язання затвердити проекти землеустрою щодо відведення спірних земельних ділянок є адміністративним актом, прийняттю якого повинна передувати визначена законом адміністративна процедура. Затвердження таких проектів без необхідних дій суб'єкта владних повноважень у межах адміністративної процедури не гарантує забезпечення прав позивача у передбачений законом спосіб.

Частиною четвертою статті 245 КАС України визначено, що у випадку, визначеному пунктом 4 частини другої цієї статті, суд може зобов'язати відповідача – суб'єкта владних повноважень прийняти рішення на користь позивача, якщо для його прийняття виконано всі умови, визначені законом, і прийняття такого рішення не передбачає права суб'єкта владних повноважень діяти на власний розсуд.

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

За приписами вказаної правової норми слідує, що у разі, якщо суб'єкт владних повноважень використав надане йому законом право на прийняття певного рішення за наслідками розгляду звернення особи, але останнє визнане судом протиправним з огляду на його невідповідність чинному законодавству, при цьому суб'єктом звернення дотримано усіх визначених законом умов, то суд вправі зобов'язати суб'єкта владних повноважень прийняти певне рішення.

Проте, враховуючи що відповідач взагалі не надав оцінку поданим на затвердження проектам землеустрою, їх погодженню та відповідності нормам чинного законодавства, суд не може перебирати на себе це повноваження суб'єкта владних повноважень та зобов'язувати затвердити такі проекти землеустрою.

Водночас колегія суддів не погоджується з висновками судів попередніх інстанцій, що затвердження проекту землеустрою є дискреційним повноваженням відповідача.

Поняття дискреційних повноважень наведене, зокрема, у Рекомендаціях Комітету міністрів Ради Європи №R(80)2, прийнятих Комітетом міністрів 11 березня 1980 року на 316-й нараді, відповідно до яких під дискреційними повноваженнями слід розуміти повноваження, які адміністративний орган, приймаючи рішення, може здійснювати з певною свободою розсуду, тобто, коли такий орган може обирати з кількох юридично допустимих рішень те, яке він вважає найкращим за цих обставин.

Дискреційні повноваження в більш вузькому розумінні – це можливість діяти за власним розсудом, ц межах закону, можливість застосувати норми закону та вчинити конкретні дії (або дію) серед інших, кожні з яких окремо є відносно правильними (законними).

Тобто дискреційним є право суб'єкта владних повноважень обирати у конкретній ситуації між альтернативами, кожна з яких є правомірною. Прикладом такого права є повноваження, які закріплені у законодавстві із застосуванням слова «може». При цьому дискреційні повноваження, у тому числі органів місцевого самоврядування, завжди мають межі, встановлені законом.

Аналогічна позиція викладена, зокрема, у постановках Верховного Суду від 23 січня 2018 року у справі №208/8402/14-а та від 29 березня 2018 року у справі №816/303/16.

У межах цієї справи відповідач помилково вважає свої повноваження дискреційними, оскільки зобов'язаний за конкретних фактичних обставин діяти за законом, а не на власний розсуд.

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Вказані висновки відповідають правовій позиції, викладеній у постановках Верховного Суду від 16.05.2019 у справі №821/925/18, від 10.06.2020 у справі №390/1759/17, від 05.03.2019 у справі №818/1817/17, від 18.10.2018 у справі №818/1976/17, від 28.02.2019 у справі №818/1903/17, від 15.02.2021 у справі №240/9214/19, які стали підставою для відкриття касаційного провадження та не враховані під час розгляду цієї справи судами попередніх інстанцій.

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

### 4.29. Постанова ВС КАС від 10.05.2023 у справі №340/3100/19 (щодо підстав припинення права постійного користування земельною ділянкою)

За змістом частин першої – третьої статті 116 ЗК України громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом або за результатами аукціону.

Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передання земельних ділянок у власність або надання їх у користування.

Безоплатне передання земельних ділянок у власність громадян провадиться у разі, зокрема, одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених цим Кодексом.

За статтею 121 ЗК громадяни України мають право на безоплатне передання їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності, для ведення особистого селянського господарства – не більше 2,0 гектара (пункт «б» частини 1), для ведення садівництва – не більше 0,12 гектара (пункт «в» частини 1).

Стаття 118 ЗК України встановлює порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами.

За приписами частини сьомої статті 118 ЗК України відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, розглядає клопотання у місячний строк і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Системний аналіз наведених правових норм дає підстави зробити висновок, що ЗК України визначено вичерпний перелік підстав для відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, зокрема: невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Зі встановлених обставин справи судами попередніх інстанцій вбачається, що спірним наказом №11-6584/14-19-СГ від 29.10.2019 ОСОБА\_1 відмовлено у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення бажаної земельної ділянки з підстав наявності у головному управлінні інформації щодо користування земельною ділянкою, зображеної на доданих позивачем графічних матеріалах, іншою особою та відсутності відомостей про припинення права користування цією земельною ділянкою.

Судами попередніх інстанцій встановлено, що згідно з державним актом на право постійного користування землею ОСОБА\_2 надано у постійне користування землю площею 50,00 га, яка розташована на території Комінтернівської сільської ради Кіровоградської області, земельна ділянка надана для ведення сільського (фермерського) господарства.



#### **4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ**

При цьому судами першої та апеляційної інстанцій не було встановлено припинення права постійного користування землею для ведення фермерського господарства серії КР №00285, виданого 11.10.2001 ОСОБА\_2.

Суд враховує, що відповідно до частини п'ятої статті 116 ЗК України земельні ділянки, які перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб, передаються у власність чи користування за рішенням органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування лише після припинення права власності чи користування ними в порядку, визначеному законом.

Таким чином, положеннями земельного законодавства передбачена можливість передання у власність чи користування земельних ділянок, що не обтяжені іншими речовими правами на неї, тобто є вільними.

Зазначений висновок відповідає позиції, викладеній у постанові Верховного Суду від 01.06.2022 у справі №480/1615/21.

Підстави припинення права користування земельною ділянкою визначені у статті 141 ЗК України, відповідно до якої такими підставами є:

- а) добровільна відмова від права користування земельною ділянкою;
- б) вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим Кодексом;
- в) припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій;
- г) використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;
- ґ) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- д) систематична несплата земельного податку або орендної плати;
- е) набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці;
- є) використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини.

Отже, нормами земельного законодавства визначений виключний перелік підстав припинення права постійного користування земельною ділянкою.

Разом з тим статтею 126 ЗК України передбачено, що право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

За змістом статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державній реєстрації прав підлягають, зокрема, речові права, похідні від права власності, у тому числі право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки.

Частиною п'ятою статті 12 цього ж Закону передбачено, що відомості Державного реєстру прав вважаються достовірними і можуть бути використані у спорі з третьою особою, доки їх не скасовано у порядку, передбаченому цим Законом. Будь-які дії особи, спрямовані на набуття, зміну або припинення речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, зареєстрованих у Державному реєстрі прав, вчиняються на підставі відомостей, що містяться в цьому реєстрі.

Судами попередніх інстанцій не було встановлено факту внесення відомостей щодо припинення речового права на земельну ділянку з кадастровим номером 3520383700:02:000:9027 до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно в порядку, визначеному Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Відтак зазначене у сукупності дає підстави для висновку про обґрунтованість відмови відповідача у наданні позивачу дозволу на розроблення документації із землеустрою щодо відведення земельної ділянки за рахунок частини земельної ділянки з кадастровим номером 3520383700:02:000:9027.

Водночас суд касаційної інстанції звертає увагу на те, що Головне управління Держгеокадастру у Кіровоградській області як територіальний орган Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру не має компетенції зі встановлення належного землекористувача земельної ділянки внаслідок смерті особи, за якою право користування певною земельною ділянкою зареєстровано у встановленому законом порядку.

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Так само і адміністративний суд не наділено повноваженнями із визначення належного землекористувача, оскільки це є фактично спором про право та має вирішуватися в порядку цивільного або господарського судочинства залежно від суб'єктного складу учасників правовідносин.

Тому суд відхиляє доводи касаційної скарги щодо неврахування судами першої та апеляційної інстанцій висновків щодо застосування норм права у подібних правовідносинах, викладених у постановках Верховного Суду від 11.06.2019 у справі №912/3219/17, від 03.04.2019 у справі №525/1385/16-ц, від 21.03.2019 у справі №185/1677/17, від 20.03.2019 у справі №587/260/17, від 18.03.2019 у справі №472/598/16-ц, оскільки вони зводяться до питання наявності/припинення речових прав (наявності права постійного користування) на земельну ділянку у фермерського господарства і не підлягають вирішенню у порядку адміністративного судочинства.

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

### 4.30. Постанова ВС КАС від 11.05.2023 у справі №480/1712/19 (щодо проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, розташованої на території земель історико-культурного призначення, пам'яток культурної спадщини місцевого значення)

Відповідно до статті 25 Закону №280/97-ВР сільські, селищні, міські ради правомочні розглядати і вирішувати питання, віднесені Конституцією України, цим та іншими законами до їх відання.

Так, пунктом 34 частини першої статті 26 Закону №280/97-ВР встановлено, що виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішуються такі питання, регулювання земельних відносин. Згідно з частиною другою статті 4 ЗК України завданням земельного законодавства є регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель.

Згідно зі статтею 12 ЗК України до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст належить: розпорядження землями територіальних громад, передання земельних ділянок комунальної власності у власність громадян і юридичних осіб відповідно до цього Кодексу, вилучення земельних ділянок із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу, а також викуп земельних ділянок для суспільних потреб, організація землеустрою, здійснення контролю за використанням та охороною земель комунальної власності, додержанням земельного та екологічного законодавства, підготовки висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок відповідно до цього Кодексу, вирішення земельних спорів.

Частини перша, друга статті 78 ЗК України вказують, що право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, цього Кодексу, а також інших законів, що видаються відповідно до них.

За змістом частини першої статті 81 ЗК України громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі: а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; б) безоплатної передання із земель державної або комунальної власності; в) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування; г). прийняття спадщини; г) виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Відповідно до частини першої статті 116 ЗК України громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом або за результатами аукціону. Безоплатна передання земельних ділянок у власність громадян провадиться, зокрема, у разі одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених цим Кодексом (пункт «в» частини третьої статті 116 ЗК України). Порядок безоплатного передання земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність врегульовано статтею 118 ЗК України.

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Відповідно до частини шостої статті 118 ЗК України громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм безоплатної приватизації, подають клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу. У клопотанні зазначаються цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки, погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб) та документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі (у разі надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства).

Згідно з частиною сьомою статті 118 ЗК України відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, розглядає клопотання у місячний строк і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється за замовленням громадян суб'єктами господарювання, що є виконавцями робіт із землеустрою згідно із законом, у строки, що обумовлюються угодою сторін (абзац другий частини сьомої статті 118 ЗК України).

Частиною восьмою статті 118 ЗК України визначено, що проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджується в порядку, встановленому статтею 186-1 ЗК України.

Відповідно до вимог статті 186-1 ЗК України проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок усіх категорій і форм власності (крім земельних ділянок зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи) підлягає обов'язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у межах населеного пункту або земельної ділянки за межами населеного пункту, на якій розташовано об'єкт будівництва або планується розташування такого об'єкта (крім проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки зони відчуження або зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи), подається також на погодження до структурних підрозділів районних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій у сфері містобудування та архітектури, а якщо місто не входить до території певного району, – до виконавчого органу міської ради у сфері містобудування та архітектури, а в разі, якщо такий орган не утворений, - до органу виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань містобудування та архітектури чи структурного підрозділу обласної державної адміністрації з питань містобудування та архітектури.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, розташованої на території земель історико-культурного призначення, пам'яток культурної спадщини місцевого значення, їх охоронних зон, в історичних ареалах населених місць та інших землях історико-культурного призначення, крім випадків, зазначених в абзаці третьому цієї частини, підлягає також погодженню з органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим у сфері охорони культурної спадщини, відповідним структурним підрозділом обласної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації у сфері охорони культурної спадщини. Органи, зазначені в частинах першій – третій цієї статті, зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або копії такого проекту безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про його погодження або про відмову в такому погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері.

#### **4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ**

Підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише невідповідність його положень вимогам законів і прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації. У разі якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації, погоджений проект подається замовником або розробником до центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, або його територіального органу для здійснення такої експертизи. Кожен орган здійснює розгляд та погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки самостійно та незалежно від погодження проекту іншими органами, зазначеними у частинах першій – третій цієї статті, у визначений законом строк.

Відповідно до частин дев'ятої – одинадцятої статті 118 ЗК України відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, у двотижневий строк з дня отримання погодженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законом – після отримання позитивного висновку такої експертизи) приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність. Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у переданні земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду. У разі відмови органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у переданні земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду питання вирішується в судовому порядку.

Отже, системний аналіз наведених норм права дає можливість дійти висновку, що законом передбачено певний алгоритм і поетапність процесу безоплатного передання земельних ділянок державної та комунальної власності у власність громадян, а саме:

- 1) подання громадянином клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування щодо отримання земельної ділянки у власність;
- 2) отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (або мотивовану відмову у його наданні);
- 3) після розроблення проекту землеустрою такий проект погоджується, зокрема з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин відповідно до приписів статті 186-1 ЗК України;
- 4) здійснення державної реєстрації сформованої земельної ділянки у Державному земельному кадастрі;
- 5) подання громадянином погодженого проекту землеустрою до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність, про що зі свого боку такий орган у двотижневий строк, зобов'язаний прийняти відповідне рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність або рішення про відмову передання земельної ділянки у власність чи залишення клопотання без розгляду.

Аналогічна правова позиція викладена в постановках Верховного Суду від 17.12.2018 у справі №509/4156/15-а, 09.10.2020 у справі №1840/3664/18, від 18.08.2022 у справі №807/554/18.

Отже, як правильно зазначено судом першої інстанції, з огляду на аналіз норм земельного законодавства, які встановлюють механізм і процедуру звернення осіб до органів місцевого самоврядування з питань надання у власність ділянок, вбачається, що отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою та розроблення проекту землеустрою є стадіями одного процесу та нерозривно пов'язані між собою.

Зі свого боку самостійна зміна місця розташування земельної ділянки при розробленні проекту землеустрою, без подання заяви про отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою саме щодо цієї земельної ділянки, є порушенням процедури, визначеної статтею 118 ЗК України.

Отже, оскільки позивачем було подано до Сумської міської ради на затвердження проект землеустрою, розроблений на іншу земельну ділянку, ніж на ту, на яку ним подавалася заява про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою, у відповідача відповідно були відсутні підстави для затвердження цього проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність.

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Посилаючись на детальний план території за АДРЕСА\_2, суд першої інстанції також виходив з того, що земельна ділянка, яку бажав отримати позивач, запроектована з функціональним призначенням – зелені насадження, а тому передання такої земельної ділянки у власність забороняється приписами частини третьої статті 52 ЗК України.

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

### 4.31. Постанова ВС КАС від 24.05.2023 у справі №640/25350/21 (щодо використання земельної ділянки (рекреаційного призначення) не за цільовим призначенням)

Землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії: а) землі сільськогосподарського призначення; б) землі житлової та громадської забудови; в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; г) землі оздоровчого призначення; ґ) землі рекреаційного призначення; д) землі історико-культурного призначення; е) землі лісгосподарського призначення; є) землі водного фонду; ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (стаття 19 ЗК України).

Частиною п'ятою статті 20 ЗК України передбачено, що види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Згідно з частиною першою статті 48 Закону України «Про фізичну культуру і спорт» спортивна споруда – нерухоме майно, призначене для занять фізичною культурою і спортом. Земельні ділянки, на яких розташовані спортивні споруди, належать до земель рекреаційного призначення.

На землях рекреаційного призначення забороняється діяльність, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан цих земель. На таких землях (крім земельних ділянок зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельних ділянок, зайнятих об'єктами фізичної культури і спорту, інших аналогічних об'єктів) допускається будівництво відповідно до чинної містобудівної документації об'єктів житлового та громадського призначення, що не порушують режим використання земель рекреаційного призначення.

Порядок використання земель рекреаційного призначення визначається законом.

Колегія суддів звертає увагу, що у постановах від 22 жовтня 2020 року у справі №818/57/18 та від 26 жовтня 2022 року у справі №600/2150/21-а Верховний Суд сформулював правовий висновок стосовно застосування вищезазначених норм матеріального права, відповідно до якого питання будівництва, обслуговування того чи іншого об'єкта нерухомого майна нерозривно пов'язані із земельною ділянкою, на якій такий об'єкт розташований. Наявність того чи іншого об'єкта нерухомості повинно відповідати цільовому призначенню земельної ділянки та їй відповідати.

Також колегія суддів бере до уваги «Цілі сталого розвитку» (ЦСР, відомі також як Глобальні цілі) – ключові напрями розвитку країн, що були ухвалені на Саміті ООН зі сталого розвитку. ЦСР ухвалені на період від 2015 до 2030 року і нараховують 17 Глобальних цілей, яким відповідають 169 завдань. Офіційний документ (резольюція) Генеральної Асамблеї ООН «Перетворення нашого світу: Порядок денний в області сталого розвитку на період до 2030 року» (англ. Transforming our world: the 2030 Agenda for Sustainable Development) від 25 вересня 2015 року. Їх метою є виведення світу на траєкторію сталого та життєстійкого розвитку. Всі держави повинні забезпечити здоровий спосіб життя та добробуту людей будь-якого віку (стаття 3 ЦСР «Міцне здоров'я і благополуччя»).

З аналізу вищезазначених норм колегія суддів Верховного Суду вважає за необхідне сформулювати правовий висновок про те, що оскільки Україна проголосила людину, її життя та здоров'я найвищою соціальною цінністю, то, відповідно, повинні бути забезпечені дієві механізми державних гарантій реалізації права на охорону здоров'я кожного, зокрема шляхом сприяння розвитку фізичної культури і спорту.



#### **4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ**

Тому використання земельних ділянок, відведених під розміщення на них об'єктів розвитку фізичної культури і спорту, не за цільовим призначенням призведе до нівелювання вказаних конституційних гарантій держави. Законні вимоги органів контролю і нагляду за охороною земель, зокрема щодо цільового призначення земельних ділянок, відведених суб'єктам господарювання під розміщення на них об'єктів розвитку фізичної культури і спорту, є способом забезпечення державою закріплених у Конституції України гарантій стосовно людини, її життя і здоров'я, а тому підлягають обов'язковому і повному виконанню.

Як встановлено судами попередніх інстанцій, факт використання позивачем частини земельної ділянки не за цільовим призначенням, на думку відповідача, полягає у тому, що частина земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:132:0027, орієнтовною площею 0,10 га огорожена сітчастим металевим парканом, який закріплено на металевих стовпчиках. На частині паркану розміщено напис латинськими буквами «ELITEAUTO». При вході на огорожену територію встановлено ворота, хвіртку та тимчасову споруду (приміщення охорони), на верхній частині якої розміщено напис (посилання на адресу Інтернет сайту [www.elite.cars.ua](http://www.elite.cars.ua)). Площа огороженої території вкрита асфальтобетонним покриттям та на ній розміщені транспортні засоби (легкові автомобілі). На частині огороженої території зведено тимчасову одноповерхову споруду площею приблизно 0,01 га, яка складається з двох приміщень, кімнат та холу. При вході до тимчасової споруди над входними дверима розміщено вивіску з написом «ELITEAUTO».

З огляду на встановлене порушення Головним управлінням Держгеокадастру у місті Києві винесено припис від 12 серпня 2021 року №194/ДК/0007Пр/03/1/-21, яким приписано позивачу вжити визначених законодавством України у сфері регулювання земельних відносин заходів щодо приведення частини земельної ділянки, що перебуває у користуванні (на праві оренди) товариства з обмеженою відповідальністю «Футбольний клуб «Динамо» Київ» та використовується останнім не за цільовим призначенням, у порядок шляхом розроблення відповідної документації із землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки з внесенням відповідних змін до Державного земельного кадастру.

Проаналізувавши зміст оскаржуваного припису, суди попередніх інстанцій вказали, що припис не відповідає критерію пропорційності з огляду на таке.

У зобов'язальній частині припису зазначено, що такий повинно бути виконано шляхом розроблення відповідної документації із землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки із внесенням відповідних змін до Державного земельного кадастру. Водночас суди попередніх інстанцій вказали, що предметом дослідження проведеної перевірки також був договір від 14 вересня 2010 року про оренду земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:132:0027 та копія акта прийому–передання вказаної земельної ділянки, які укладено між Київським міським головою та першим віце-президентом товариства з обмеженою відповідальністю «Футбольний клуб «Динамо» Київ», яким, зокрема, встановлено, що зміна цільового призначення земельної ділянки можлива лише в разі прийняття Київською міською радою рішення про затвердження землеустрою щодо відведення земельної ділянки у зв'язку зі зміною цільового призначення земельної ділянки та внесення відповідних змін до договору (пункт 5.1 договору).

З огляду на вказані обставини суди попередніх інстанцій дійшли висновку, що відповідачу при прийнятті оскаржуваного припису було достеменно відомо, що позивач не зможе самостійно його виконати. Отже, оскаржуваний припис від 12 серпня 2021 року №194/ДК/0007Пр/03/1/-21 винесений без урахування усіх обставин, що мають значення для прийняття рішення, у зв'язку з чим є протиправним і підлягає скасуванню.

Однак з такими висновками судів попередніх інстанцій колегія суддів не погоджується з огляду на таке.

Відповідно до частини другої статті 10 Закону №963-IV державні інспектори у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства України про охорону земель мають право, зокрема, давати обов'язкові для виконання приписи з питань використання та охорони земель і дотримання вимог законодавства України про охорону земель відповідно до їх повноважень, а також про зобов'язання приведення земельної ділянки у попередній стан у випадках, установлених законом, за рахунок особи, яка вчинила відповідне правопорушення, з відшкодуванням завданих власнику земельної ділянки збитків.

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Верховний Суд у постанові від 4 квітня 2023 року у справі №160/23388/21 сформулював висновок про те, що припис є вимогою суб'єкта владних повноважень, спрямованою на усунення у визначений строк виявлених порушень; особа, якій виданий припис, може виконати його або заперечити у встановленому законодавством порядку щодо можливості його виконання, зокрема, шляхом звернення до відповідного суб'єкта владних повноважень.

Відповідно до частини другої статті 2 КАС України у справах щодо оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів владних повноважень адміністративні суди перевіряють, чи прийняті (вчинені) вони, зокрема, пропорційно, зокрема з дотриманням необхідного балансу між будь-якими несприятливими наслідками для прав, свобод та інтересів особи і цілями, на досягнення яких спрямоване це рішення (дія).

З приводу вказаного принципу Верховний Суд у постанові від 18 травня 2022 року у справі №280/988/19 сформулював правовий висновок, відповідно до якого дотримання необхідного (справедливого) балансу між суспільними (публічними) та приватними інтересами (принципу пропорційності) є важливою вимогою громадянського суспільства, демократичної, соціальної та правової держави та складовою принципу верховенства права. Критеріями дотримання такого балансу є: 1) втручання суб'єкта владних повноважень у право особи є виправданим лише за умови, коли це є надзвичайно необхідним для захисту суспільних (публічних) інтересів; 2) можливість суб'єктів владних повноважень змінювати або відкликати окремі власні адміністративні рішення лише в інтересах суспільства, якщо це необхідно, але з урахуванням права та інтересів осіб; 3) наявність обов'язкової та справедливої компенсації особі у разі втручання в її право, що викликано суспільною необхідністю; 4) обов'язковість дотримання розумного співвідношення (пропорційності) між метою, досягнення якої передбачається для захисту суспільного (публічного) інтересу, та засобами, які використовуються для її досягнення.

Зі змісту оскаржуваних судових рішень вбачається, що за результатами перевірки дотримання вимог земельного законодавства за об'єктом – земельною ділянкою (з кадастровим номером 8000000000:90:132:0027) складено акт від 30 липня 2021 року №194-ДК/165/АП/09/01/-21. Проведеною перевіркою встановлено порушення ТОВ «Футбольний клуб «Динамо» Київ» пункту «а» частини першої статті 96 Земельного кодексу України. Приписом від 12 серпня 2021 року №194/ДК/0007Пр/03/1/-21, прийнятим на підставі акта перевірки, приписано позивачу вжити визначених законодавством України у сфері регулювання земельних відносин заходів щодо приведення частини земельної ділянки, що перебуває у користуванні (на праві оренди) ТОВ «Футбольний клуб «Динамо» Київ» та використовується останнім не за цільовим призначенням, у порядок шляхом розроблення відповідної документації із землеустрою щодо зміни цільового призначення земельної ділянки з внесенням відповідних змін до Державного земельного кадастру.

Також зі змісту оскаржуваних судових рішень вбачається, що позивачем під час судового розгляду не було спростовано виявлені під час перевірки порушення, водночас суди вказали на те, що вимоги припису від 12 серпня 2021 року №194/ДК/0007Пр/03/1/-21 не можуть бути виконані позивачем, оскільки відповідно до пункту 5.1 договору від 14 вересня 2010 року про оренду земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:90:132:0027 «зміна цільового призначення земельної ділянки можлива лише в разі прийняття Київською міською радою рішення про затвердження землеустрою щодо відведення земельної ділянки у зв'язку із зміною цільового призначення земельної ділянки та внесення відповідних змін до договору».

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

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

### 4.32. Постанова ВС КАС від 07.06.2023 у справі №380/7230/20 (щодо перевірки державними інспекторами використання та охорони земельних ділянок)

Положеннями статті 6 Закону №963-IV передбачено, що до повноважень центрального органу виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі, належать, зокрема, здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у частині додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами вимог земельного законодавства України та встановленого порядку набуття і реалізації права на землю та виконання вимог щодо використання земельних ділянок за цільовим призначенням.

Відповідно до статей 9, 10 Закону №963-IV державний контроль за використанням та охороною земель, дотриманням вимог законодавства України про охорону земель і моніторинг ґрунтів здійснюються шляхом здійснюються шляхом, зокрема, проведенням перевірок. Зміст зазначених норм права дозволяє зробити висновок, що контроль за використанням та охороною земель є прямим обов'язком інспекторів, однак законодавством визначено перелік конкретних дій та заходів на вчинення яких уповноважено державних інспекторів.

Позивач обґрунтовує неправомірність дій відповідача незастосуванням при призначенні перевірки положень Закону №877-V.

Зі свого боку у статті 2 Закону №877-V визначено, що його дія поширюється на відносини, пов'язані зі здійсненням державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності. Заходи контролю здійснюються органами Державної фіскальної служби (крім митного контролю на кордоні), державного нагляду за дотриманням вимог ядерної та радіаційної безпеки (крім здійснення державного нагляду за провадженням діяльності з джерелами іонізуючого випромінювання, діяльність з використання яких не підлягає ліцензуванню), державного архітектурно-будівельного контролю (нагляду), державного нагляду у сфері господарської діяльності з надання фінансових послуг (крім діяльності з переказу коштів, фінансових послуг з ринку цінних паперів, похідних цінних паперів (деривативів) та ринку банківських послуг), державного нагляду та контролю за додержанням законодавства про працю та зайнятість населення у встановленому цим Законом порядку з урахуванням особливостей, визначених законами у відповідних сферах та міжнародними договорами, зокрема державного нагляду (контролю) в галузі цивільної авіації – з урахуванням особливостей, встановлених Повітряним кодексом України, нормативно-правовими актами, прийнятими на його виконання (Авіаційними правилами України), та міжнародними договорами у сфері цивільної авіації.

Цим законом визначено чіткий перелік відносин, на які поширюється його дія. Особливості та обмеження перевірок, визначені у вказаному Законі, не належать до перевірок земель Держгеокадастром та його територіальними органами, оскільки такі обмеження стосуються лише застосування Закону №877-V.

Водночас слід розрізняти перевірки суб'єктів господарювання на предмет відповідності здійснюваної ними діяльності вимогам законодавства від перевірок щодо об'єкту, у спірному випадку, земельної ділянки.

Колегія суддів наголошує, що за приписами статті 6 Закону №963-IV до повноважень центрального органу виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі, серед іншого, належить здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у частині додержання органами державної влади, юридичними особами вимог земельного законодавства України та встановленого порядку набуття і реалізації права на землю.

Отже, у цій справі державними інспекторами у сфері державного контролю за використанням та охороною земель із дотриманням вимог законодавства про охорону земель здійснювалася перевірка саме за об'єктами - земельними ділянками, на предмет законності реалізації Львівською ОДА на користь позивача земельних ділянок, а не перевірка позивача як суб'єкта господарювання, а тому до цих відносин правильно застосовано норми спеціального Закону №963-IV.

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

За такого правового регулювання та встановлених обставин Верховний Суд погоджується з висновком суду апеляційної інстанції щодо підстав відмови у задоволенні позову.

Такі висновки суду щодо розмежування перевірок за суб'єктами та об'єктами правовідносин узгоджуються з правовою позицією Верховного Суду, висловленою у подібних правовідносинах, зокрема, у постановках від 16.07.2020 у справі №819/5/18, від 25.05.2022 у справі №120/1196/19-а, від 15.11.2022 у справі №640/32178/20, від 28.02.2023 у справі №280/2932/20, а також від 17.09.2019 у справі №806/1723/18 і від 27.02.2020 у справі №818/1512/17, на які зробив посилання суд апеляційної інстанції.

Також колегія суддів погоджується з висновками апеляційного суду, що оскаржуваний наказ є ненормативним правовим актом одноразового застосування, який вичерпав свою дію фактом виконання (за результатами перевірки складено акт від 19.05.2020 №239-ДК/133/АП/09/01/-20) та відповідно не може бути скасованим.

Аналогічний висновок висловлений Верховним Судом, зокрема, у постановках від 25.01.2019 у справі №823/1154/18 та від 25.05.2022 у справі №120/1196/19-а.

Водночас колегія суддів критично оцінює посилання скаржника на правову позицію Верховного Суду, висловлену у постановках від 28.02.2019 у справі №813/3201/17 та від 07.09.2020 у справі №826/15258/17, оскільки, як вбачається зі змісту цих постановок, відповідач призначав і проводив перевірку саме щодо позивача як суб'єкта господарювання. Натомість у цій справі перевірка призначена щодо об'єкта – земельних ділянок.

Стосовно доводів скаржника про відсутність у відповідача повноважень щодо перевірки додержання органами державної влади, юридичними особами вимог земельного законодавства України та встановленого порядку набуття і реалізації права на землю, то такі повноваження прямо визначені положеннями статті 6 Закону №963-IV.

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

### 4.33. Постанова ВС КАС від 20.06.2023 у справі №804/6692/17 (щодо грошової оцінки земельної ділянки)

Нормативна грошова оцінка всіх категорій земель і земельних ділянок населених пунктів (за винятком земель сільськогосподарського призначення та земельних ділянок водного фонду, що використовуються для риборозведення) визначається згідно з формулою 1.

Визначення нормативної грошової оцінки одного квадратного метра земельної ділянки населених пунктів здійснюється за формулою:  $C_n = B \times N_p / N_k \times K_f \times K_m$ . Де  $C_n$  – нормативна грошова оцінка квадратного метра земельної ділянки (у гривнях);  $B$  – витрати на освоєння та облаштування території з розрахунку на квадратний метр (у гривнях);  $N_p$  – норма прибутку (6%);  $N_k$  – норма капіталізації (3%);  $K_f$  – коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки;  $K_m$  – коефіцієнт, який характеризує місце розташування земельної ділянки.

У межах населеного пункту середня (базова) вартість одного квадратного метра земель диференціюється за економіко-планувальними зонами, які встановлюються на основі економічної оцінки території населеного пункту, з урахуванням таких факторів: неоднорідність функціонально-планувальних якостей території; доступність до центру населеного пункту, місць концентрації трудової діяльності, центрів громадського обслуговування, масового відпочинку; рівень інженерного забезпечення та благоустрою території; рівень розвитку сфери обслуговування населення; екологічна якість території; привабливість середовища: різноманітність місць докладання праці, наявність історико-культурних та природних пам'яток тощо.

Середня (базова) вартість одного квадратного метра земель не диференціюється для: смуги відводу магістральної залізниці, за винятком економіко-планувальних зон, які включають вокзали та привокзальні площі; смуги відводу магістральних нафто-, газо- та продуктопроводів, які проходять через територію населеного пункту і виходять за його межі; смуги відводу ліній електропостачання високої напруги і виходять за його межі.

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Згідно з пунктом 24 Порядку №1051 до Державного земельного кадастру вносяться відомості про земельні ділянки, у тому числі про нормативну грошову оцінку: значення нормативної грошової оцінки земельної ділянки, яке розраховується за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру на підставі відомостей про земельну ділянку, зазначених у цьому пункті, та відомостей про нормативну грошову оцінку земель у межах території адміністративно-територіальної одиниці згідно з підпунктом 8 пункту 22 цього Порядку; дата проведення нормативної грошової оцінки земель.

Відповідно до підпункту 8 пункту 22 Порядку №1051, до якого відсилає пункт 24, до Державного земельного кадастру вносяться такі відомості про землі у межах державного кордону, як відомості про землі в межах територій адміністративно-територіальних одиниць (Автономної Республіки Крим, областей, м. Києва та Севастополя, районів, міст, селищ, сіл, районів у містах) та за їх межами (у частині, що характеризують такі землі з урахуванням їх місцезнаходження):

- відомості про економічну та нормативну грошову оцінку земель у межах території адміністративно-територіальної одиниці:

- розподіл земель за економіко-планувальними зонами та оціночними одиницями (районами), а саме: код оціночної економіко-планувальної зони згідно з додатком 2, номер економіко-планувальної зони та оціночної одиниці (району); межі економіко-планувальних зон та оціночних одиниць (районів) з координатами їх поворотних точок; площа економіко-планувальних зон та оціночних одиниць (районів); значення зональних коефіцієнтів;

- значення нормативної грошової оцінки земель у межах адміністративно-територіальної одиниці (середньої вартості одного кв. метра земель населеного пункту, одиниці площі земель за межами населеного пункту);

- інформація про локальні фактори і зони їх дії (назви локальних факторів; межі зон дії локальних факторів (за видами) з координатами їх поворотних точок; значення коефіцієнта локального фактора в межах зони його дії);

- інформація про ареали агровиробничих груп ґрунтів відповідно до підпункту 7 цього пункту;

- інформація про бонітування ґрунтів відповідно до підпункту 9 цього пункту;

- інформація про документи, на підставі яких встановлено нормативну грошову оцінку земель у межах території адміністративно-територіальної одиниці (назва, дата та номер рішення про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель, найменування органу, що його прийняв, дата проведення нормативної грошової оцінки земель та введення в дію зазначеного рішення), електронні копії таких документів.

Водночас пунктами 66, 67 Порядку №1051 закріплено, що до Державного земельного кадастру державними кадастровими реєстраторами вносяться відомості (зміни до них), зазначені у пунктах 21-25 цього Порядку, про об'єкти Державного земельного кадастру. Внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру здійснюється виключно на підставі та відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр» та цього Порядку. Забороняється вимагати для внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру надання документів та здійснення дій, прямо не передбачених Законом України «Про Державний земельний кадастр».

Статтею 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр» передбачені підстави та основні вимоги щодо внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Відповідно до частини сьомої цієї ж статті відомості про нормативну грошову оцінку земель вносяться до Державного земельного кадастру на підставі технічної документації з такої оцінки.

За змістом частини першої статті 32 цього ж Закону відомості про межі державного кордону України межі адміністративно-територіальних одиниць, нормативну грошову оцінку земель, розташованих у межах територій адміністративно-територіальних одиниць, економічну оцінку земель, обмеження у використанні земель, встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, вносяться до Державного земельного кадастру на підставі рішення відповідного органу державної влади чи органу місцевого самоврядування про встановлення і зміну меж адміністративно-територіальної одиниці, про затвердження документації із землеустрою, документації з оцінки земель, яка є підставою для внесення таких відомостей.



## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

З огляду на аналіз вищевказаних норм законодавства колегія суддів Верховного Суду констатує, що нормативна грошова оцінка землі проводиться в обов'язковому порядку для визначення розміру орендної плати за землі комунальної та державної форм власності. При цьому підставою внесення відомостей до Держгеокадастру про нормативну грошову оцінку земель є технічна документація, яка, з урахуванням вимог статті 9 Закону України «Про державну експертизу», підлягає обов'язковій державній експертизі. Зі свого боку технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, відповідно до вимог статті 23 Закону №1378-IV затверджується сільською, селищною, міською радою.

Витяг з технічної документації є документом, який оформлюється за результатом проведення нормативної грошової оцінки та відображає дані стосовно окремої земельної ділянки. Тобто витяг складається на основі розрахованих у встановленому порядку показників (коефіцієнтів), які визначені у технічній документації, що затверджується рішенням відповідної сільської, селищної або міської ради.

Такий висновок узгоджується з позицією Верховного Суду, викладеною у постановках від 04.09.2020 у справі №821/1887/16, від 01.06.2022 у справі №640/13150/19.

За такого підходу Суд доходить висновку, що відповідач, як структурний підрозділ ГУ Держгеокадастру у Дніпропетровській області, безпосередньо не проводить розрахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а лише формує та надає витяги з технічної документації про нормативну грошову оцінку на підставі актуальних відомостей про земельні ділянки, які на момент видання витягу вже внесені до Державного земельного кадастру.

Аналогічний висновок сформовано Верховним Судом у постанові від 01.06.2022 у справі №640/13150/19.

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

### 4.34. Постанова ВС КАС від 23.06.2023 у справі №160/6214/21 (щодо розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки)

Статтю 30 Закону України «Про землеустрій» передбачено, що погодження і затвердження документації із землеустрою проводиться в порядку, встановленому ЗК України, цим Законом.

Зі свого боку частиною першою статті 186-1 ЗК України (статтю 186-1 виключено на підставі Закону №1423-IX від 28 квітня 2021 року, однак вказана стаття була чинна на момент виникнення спірних правовідносин) передбачено, що проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок усіх категорій і форм власності (крім земельних ділянок зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи) підлягає обов'язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Відповідно до частини четвертої статті 186-1 ЗК України розробник подає на погодження до органу, визначеного в частині першій цієї статті, за місцем розташування земельної ділянки оригінал проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а до органів, зазначених у частинах другій і третій цієї статті, – завірені ним копії проекту.

Частиною п'ятою статті 186-1 ЗК України передбачено, що органи, зазначені в частинах першій – третій цієї статті, зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або копії такого проекту безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про його погодження або про відмову в такому погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері.

Згідно з частиною шостою статті 186-1 ЗК України підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише невідповідність його положень вимогам законів і прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації.

#### **4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ**

Відповідно до частини дев'ятої статті 118 ЗК України відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, у двотижневий строк з дня отримання погодженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законом – після отримання позитивного висновку такої експертизи) приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність.

Тобто єдиною підставою для відмови у затвердженні проекту землеустрою може бути лише те, що проект землеустрою не погоджено в порядку, встановленому статтею 186-1 ЗК України, а також відсутність обов'язкової державної експертизи у визначених законом випадках та відомостей щодо державної реєстрації сформованої земельної ділянки у Державному земельному кадастрі. Результат розгляду з питань затвердження проекту землеустрою оформлюється відповідним органом у формі рішення, що прямо передбачено частиною дев'ятою статті 118 ЗК України.

Жодних інших правових підстав для відмови у затвердженні проекту землеустрою після його погодження в порядку статті 186-1 ЗК України норми цього Кодексу не містять. При цьому перевірка на відповідність проекту землеустрою вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів має здійснюватися саме на етапі погодження такого проекту.

Аналогічний висновок викладений у постановах Верховного Суду від 28 лютого 2019 року у справі №818/1903/17, від 16 листопада 2020 року справа №640/5615/19 та від 26 жовтня 2021 року у справі №160/5982/19.

Як встановлено судом апеляційної інстанції на підставі наявних у цій справі доказів, на виконання вимог частини першої статті 186-1 ЗК України проект землеустрою, розроблений на замовлення позивачки, погоджено відповідним територіальним органом Держгеокадастру.

Як було зазначено Судом вище, єдиною підставою для відмови у затвердженні проекту землеустрою може бути лише те, що проект землеустрою не погоджено в порядку, встановленому статтею 186-1 ЗК України, а також відсутність обов'язкової державної експертизи у визначених законом випадках та відомостей щодо державної реєстрації сформованої земельної ділянки у Державному земельному кадастрі.

Жодних інших правових підстав для відмови у затвердженні проекту землеустрою після його погодження в порядку статті 186-1 ЗК України норми статті 118 цього Кодексу не містять. При цьому перевірка на відповідність проекту землеустрою вимогам законів і прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів має здійснюватися саме на етапі погодження такого проекту.

Таким чином, колегія суддів доходить висновку, що скажник помилково вважає повноваження відповідача дискреційними. Відповідач не наділений повноваженнями за конкретних фактичних обставин діяти не за законом, а на власний розсуд, зокрема, не затвердити проект землеустрою, погоджений відповідно до статті 186-1 ЗК України. Безперечно, правомірним у цьому випадку є лише один варіант поведінки залежно від фактичних обставин. Тобто повноваження відповідача у спірних правовідносинах не є дискреційними.

Висновки цієї постанови щодо відсутності дискреційних повноважень відповідача у спірних правовідносинах узгоджуються з позицією Верховного Суду, викладеною у постанові від 26 жовтня 2021 року у справі №160/5982/19, про що обґрунтовано зазначила позивачка у відзиві на касаційну скаргу.

З приводу посилань скажника на висновки Верховного Суду, що викладені у постановах від 24 січня 2020 року у справі №316/979/18, від 27 січня 2021 року у справі №560/1334/19 та від 01 лютого 2021 року у справі №560/1282/19 (про те, що підставою для відмови у затвердженні проекту землеустрою може бути лише те, що проект землеустрою не погоджено в порядку, встановленому статтею 186-1 ЗК України), то колегія суддів зазначає, що у справі, яка розглядається, судами було встановлено, що поданий позивачкою на затвердження проекту землеустрою був розроблений відповідно до вимог Земельного кодексу України та Закону України «Про землеустрій», тому висновки, викладені у рішенні суду апеляційної інстанції, повністю відповідають практиці Верховного Суду, на яку посилається скажник.

---

#### **4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ**

---

З приводу посилання скажника на висновки Верховного Суду, викладені у постанові від 15 вересня 2021 року у справі №740/4635/16-а, у якій Суд вказав, що «дозвіл і проект землеустрою, розроблений на його підставі, є стадіями єдиного процесу надання земельної ділянки у власність чи користування. Передання (надання) земельної ділянки у власність відповідно до статті 118 ЗК України є завершальним етапом визначеної процедури безоплатної приватизації земельних ділянок. При цьому отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не означає позитивного рішення про надання її у власність», то колегія суддів зазначає, що вказані висновки стосуються лише оцінки рішення суб'єкта владних повноважень про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою, а не вибору можливої поведінки такого суб'єкта при вирішенні питання про затвердження або про відмову у затвердженні погодженого відповідно до законодавства проекту землеустрою. Тому колегія суддів відхиляє доводи касаційної скарги щодо неврахування судами попередніх інстанцій висновків Верховного Суду, викладених у постанові від 15 вересня 2021 року у справі №740/4635/16-а.

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

Ми дуже цінуємо ваш час, тому хочемо поінформувати про телеграм канал НААУ, на якому лише актуальні новини та заплановані заходи — <https://t.me/InfoUNBA>



Також у вас є можливість першими дізнаватися про всі акредитовані навчальні заходи, цікаві статті колег та огляд правових позицій ВС за допомогою телеграм каналу Вищої школи адвокатури НААУ — <https://t.me/hsaorgua>