



НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ
АДВОКАТІВ УКРАЇНИ

ЗЕМЕЛЬНІ СПОРИ: ОГЛЯД ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

за II півріччя 2024 року
(01.07.2024 – 31.12.2024)



Комітет НААУ з питань аграрного, земельного та довкілевого права

2024

ЗМІСТ

1. ПОСТАНОВИ ВЕЛИКОЇ ПАЛАТИ ВЕРХОВНОГО СУДУ.....	3
2. СПРАВИ, ПЕРЕДАНІ НА РОЗГЛЯД ВП ВС.....	7
3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ.....	16
4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ.....	27
5. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ.....	39

Над дайджестом працював:

Дмитро Навроцький – заступник голови Комітету НААУ з питань аграрного, земельного та довкілевого права.

Контакти: 04070, м. Київ, вулиця Борисоглібська, 3, 5-й поверх

Комітет НААУ з питань аграрного, земельного та довкілевого права

1. ПОСТАНОВИ ВЕЛИКОЇ ПАЛАТИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

1.1. Постанова ВП ВС від 18 вересня 2024 року у справі №914/1785/22 (щодо звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок шляхом демонтажу (знесення) майна, яке на них встановлене, що можливо лише після скасування записів про державну реєстрацію речових прав (права приватної власності) на це майно)

Державна реєстрація права приватної власності на спірне майно як на нерухоме майно підлягає скасуванню з огляду на те, що здійснено державну реєстрацію неіснуючих майнових прав на об'єкти, які не є нерухомим майном. Такі права відповідно до вимог статті 4 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" не підлягають державній реєстрації. Проведено державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, факт незаконності якого (права) підтверджено рішеннями Господарського суду Львівської області у справах №19/34 (13/58) та №19/202, що набрали законної сили. Існування спірних записів про державну реєстрацію з огляду на приписи статті 377 ЦК України та статті 120 ЗК України обмежує право власності територіальної громади м. Львова на земельні ділянки, розташовані на вул. Стрийській, 47 у м. Львові, в частині її права розпоряджатися своїм майном на власний розсуд. Адже звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок шляхом демонтажу (знесення) майна, яке на них встановлене, можливо лише після скасування записів про державну реєстрацію речових прав (права приватної власності) на це майно. Отже, позивачем вибрано ефективний спосіб захисту свого порушеного права.

Рішення суду щодо демонтажу зазначених нежитлових приміщень має бути виконуваним не лише в добровільному порядку, але й у примусовому (без участі відповідача, але його коштом) у разі його невиконання відповідачем у добровільному порядку та/або вчинення перешкод у його виконанні.

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

1.2. Постанова ВП ВС від 25 вересня 2024 року у справі №587/1382/15-ц (щодо застосування статті 36-1 Закону України «Про прокуратуру»)

Якщо інтереси держави збігаються з інтересами державного підприємства, то до 15 липня 2015 року прокурор не міг бути позбавлений права звернення до суду в інтересах держави в особі такого державного підприємства, оскільки чинне на той час законодавство не передбачало жодних заборон чи обмежень на таке звернення.

Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що аналіз положень статті 36-1 Закону №1789-XII в редакції, що діяла до 15 липня 2015 року, свідчить, що під час дії Закону №1789-XII допускалося здійснення прокурором представництва в суді інтересів держави в особі державних компаній (підприємств) у разі допущення порушень або загрози порушень інтересів держави, оскільки відповідних заборон чи певних обмежень у законодавстві закріплено не було.

Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду у постановах від 12 січня 2022 року у справі №370/430/14-ц, від 12 січня 2022 року у справі №359/9596/15-ц, від 02 лютого 2022 року у справі №488/5413/14-ц, від 05 квітня 2023 року у справі №370/1141/14-ц, від 14 червня 2023 року у справі №617/769/15-ц, від 15 червня 2023 року у справі №617/668/15-ц, від 21 червня 2023 року у справі №619/76/15, від 05 липня 2023 року у справі №372/4972/14, від 24 січня 2024 року у справі №1008/5677/12 та від 27 березня 2024 року у справі №369/473/15-ц зробив висновки про відсутність підстав для представництва держави в особі державних підприємств до 15 липня 2015 року, тобто під час дії статті 36-1 Закону №1789-XII. З урахуванням наведеного в цій постанові Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку про наявність підстав для відступу від правових висновків Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду, викладених у зазначених постановах.

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

1. ПОСТАНОВИ ВЕЛИКОЇ ПАЛАТИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

1.3. Постанова ВП ВС від 16 жовтня 2024 року у справі №911/952/22 (щодо можливості вважати формулювання в господарському договорі "за кожний день прострочення" установленням іншого, ніж визначено частиною шостою статті 232 ГК України, строку нарахування штрафних санкцій; щодо зазначення в рішенні про нарахування відсотків до моменту виконання рішення й охоплення частиною десятою статті 238 ГПК України, частинами десятою, одинадцятою статті 265 ЦПК України вимоги про стягнення 3% річних; щодо зменшення штрафних санкцій)

Щодо можливості вважати формулювання в господарському договорі "за кожний день прострочення" установленням іншого, ніж визначено частиною шостою статті 232 ГК України, строку нарахування штрафних санкцій

Велика Палата Верховного Суду висноує, що застосування в тексті господарського договору формулювання "за кожен день прострочення" не можна вважати установленням іншого, ніж визначеного частиною шостою статті 232 ГК України, строку нарахування штрафних санкцій (зокрема, пені). Таке формулювання лише повторює вирізняльну характеристику пені (поденне її нарахування) та характеризує механізм її визначення (розрахунку), однак жодним чином не впливає на можливість зменшення або збільшення строку нарахування пені, визначеного законом чи договором.

Інше тлумачення (розуміння) наведеного формулювання (ототожнення його зі строком нарахування) фактично унеможливує застосування положень частини шостої статті 232 ГК України щодо шестимісячного строку нарахування штрафних санкцій, оскільки на практиці сторони під час визначення в умовах договору відповідальності у вигляді пені майже завжди використовують формулювання щодо її нарахування "за кожен день прострочення", тим самим відтворюють визначення пені, закріплене в частині третій статті 549 ЦК України.

Щодо зазначення в рішенні про нарахування відсотків до моменту виконання рішення й охоплення частиною десятою статті 238 ГПК України, частинами десятою, одинадцятою статті 265 ЦПК України вимоги про стягнення 3% річних

Застосування частини десятої статті 238 ГПК України, частин десятої, одинадцятої статті 265 ЦПК України полягає у продовженні нарахування відсотків поза часовими межами, в яких суд розглянув і вирішив спір по суті позовних вимог. Вони застосовуються лише в тих випадках, коли суд, розглянувши спір по суті, ухвалив рішення про застосування відсотків.

Тобто можливість нарахування відсотків до моменту виконання рішення суду нерозривно пов'язана з безпосереднім їх застосуванням у рішенні суду (розглядом і задоволенням таких вимог у рішенні суду).

Якщо суд не застосував відсотки в рішенні, то не може бути і зазначено про їх нарахування до моменту виконання рішення. І навпаки – якщо суд їх застосує, то у рішенні може зазначитися про нарахування відсотків до моменту виконання рішення.

Велика Палата Верховного Суду висноує, що положення частини десятої статті 238 ГПК України, частин десятої, одинадцятої статті 265 ЦПК України урегульовують можливість нарахування відсотків до моменту виконання рішення суду.

Щодо зменшення штрафних санкцій

Зменшення розміру заявленої до стягнення неустойки є правом суду, а за відсутності у законі переліку таких виняткових обставин (частина третя статті 551 ЦК України) господарський суд, оцінивши надані сторонами докази та обставини справи у їх сукупності, на власний розсуд вирішує питання про наявність або відсутність у кожному конкретному випадку обставин, за яких можливе зменшення неустойки.

Індивідуальний характер підстав, якими у конкретних правовідносинах обумовлюється зменшення судом розміру неустойки (що підлягає стягненню за порушення зобов'язання), а також дискреційний характер визначення судом розміру, до якого суд її зменшує, свідчать про відсутність універсального максимального і мінімального розміру неустойки, на який її може бути зменшено, що водночас вимагає, щоб цей розмір відповідав принципам верховенства права.

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

1. ПОСТАНОВИ ВЕЛИКОЇ ПАЛАТИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

1.4. Постанова ВП ВС від 20 листопада 2024 року у справі №918/391/23 (щодо того, що той факт, що на момент розгляду справи орендар погасив заборгованість за орендною платою, не впливає на право орендодавця вимагати розірвання договору як на підставі частини другої статті 651 ЦК України, так і на підставі пункту "д" частини першої статті 141 ЗК України)

Велика Палата Верховного Суду вважає за доцільне відступити від висновку, викладеного в її постанові від 27 листопада 2018 року у справі №912/1385/17, шляхом його конкретизації та зазначення, що:

- пункт "д" частини першої статті 141 ЗК України як спеціальна норма права передбачає самостійну і достатню підставу для розірвання договору оренди землі у разі систематичної повної несплати орендної плати. У цьому випадку немає потреби оцінювати істотність порушення та застосовувати загальне правило, передбачене в частині другій статті 651 ЦК України, оскільки законодавство передбачає додаткову (до загальних) підставу розірвання договору оренди землі;
- якщо орендар допустив часткову несплату (недоплату) орендної плати, то застосуванню підлягає загальне правило частини другої статті 651 ЦК України, а не припис пункту "д" частини першої статті 141 ЗК України. Якщо суд дійде висновку, що орендар істотно порушив умови договору та внаслідок часткової недоплати орендної плати орендодавець значною мірою був позбавлений того, на що розраховував, укладаючи такий договір, то такий договір має бути розірваний саме на підставі частини другої статті 651 ЦК України.

До того ж у цій постанові Велика Палата Верховного Суду зробила висновок про те, що поняття "несплата", вжите у пункті "д" частини першої статті 141 ЗК України, потрібно розуміти саме як повна несплата орендної плати у строки, визначені договором, що відповідатиме дотриманню принципу збереження договору та забезпечення справедливого балансу інтересів сторін договору оренди землі.

Велика Палата Верховного Суду відступає від висновків, викладених у постановах об'єднаної палати Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 06 березня 2019 року у справі №183/262/17, від 10 жовтня 2019 року у справі №293/1011/16-ц, у постановах Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 24 листопада 2021 року у справі №922/367/21, від 20 грудня 2022 року у справі №914/1688/21 та в постановах Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 20 листопада 2019 року у справі №549/178/17, від 10 листопада 2021 року у справі №175/642/19, від 10 серпня 2022 року у справі №426/6529/20, шляхом конкретизації та зазначення про те, що несплата орендної плати в розумінні пункту "д" частини першої статті 141 ЗК України охоплює випадки лише повної несплати орендної плати, у строки, визначені договором. Натомість часткова несплата (недоплата) орендної плати може бути підставою для розірвання договору оренди землі на підставі частини другої статті 651 ЦК України, якщо таке порушення умов договору буде кваліфіковане як істотне.

Крім наведеного, Велика Палата Верховного Суду відступає від висновків Верховного Суду України, викладених у постанові від 21 січня 2015 року у справі №910/16306/13 (№3-211гс14), та висновків Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду, викладених у постанові від 10 квітня 2018 року у справі №921/383/15-г/17, оскільки вони суперечать сталій практиці Верховного Суду, щодо значення виплати заборгованості з орендної плати, зокрема, після пред'явлення позову про розірвання договору оренди землі.

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

1. ПОСТАНОВИ ВЕЛИКОЇ ПАЛАТИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

1.5. Постанова ВП ВС від 18 грудня 2024 року у справі №907/825/22 (щодо того, що належним відповідачем у справі за позовом покупця про визнання укладеним договором купівлі-продажу земельної ділянки комунальної власності в порядку статей 127, 128 ЗК України є орган місцевого самоврядування)

Системний аналіз положень статей 317, 655, 658 ЦК України у взаємозв'язку зі статтями 12, 80 ЗК України, а також статей 45, 56 ГПК України свідчить про те, що належним відповідачем у справі за позовом покупця про визнання укладеним договором купівлі-продажу земельної ділянки комунальної власності в порядку статей 127, 128 ЗК України є орган місцевого самоврядування, що здійснює від імені територіальної громади правомочності власника цієї земельної ділянки відповідно до закону, у тому числі навіть у випадку прийняття ним рішення про уповноваження виконавчого органу на укладання договору, адже в силу такого уповноваження виконавчий орган не набуває правомочностей власника такої земельної ділянки.

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

2. СПРАВИ, ПЕРЕДАНІ НА РОЗГЛЯД ВП ВС

2.1. Ухвала ВС КГС від 17 липня 2024 року у справі №912/1377/23 (щодо того, що у разі завдання особі шкоди, у зв'язку з неможливістю використання земельної ділянки внаслідок закінчення строку дії договору оренди слід керуватися положеннями статей 22, 1166 ЦК України та статей 224, 225 Господарського кодексу України) – пропонується відступ від попередніх висновків КЦС ВС

Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду у справах №692/1276/14-ц, №701/660/17, №692/231/16-ц дотримується правової позиції, що у питанні відшкодування збитків, заподіяних внаслідок неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки, зокрема, у зв'язку з неповерненням земельної ділянки після закінчення строку дії договору оренди та продовженням здійснення самостійного обробітку земельної ділянки за відсутності договірних відносин, слід керуватися положеннями статті 157 ЗК України, відповідно до положень частини третьої якої порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Зі свого боку судова колегія вважає, що у разі завдання особі шкоди, у зв'язку з неможливістю використання земельної ділянки внаслідок закінчення строку дії договору оренди (неповернення земельної ділянки землекористувачем, фактичне користування земельною ділянкою за відсутності договірних відносин, неможливість використання земельної ділянки землекористувачем у період існування спору щодо продовження строку дії договору) слід керуватися положеннями статей 22, 1166 ЦК України та статей 224, 225 Господарського кодексу України.

З огляду на викладене колегія суддів вважає за необхідне відступити від висновків, викладених у постановах Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 14.11.2018 у справі №692/1276/14-ц, від 19.02.2020 у справі №701/660/17, від 13.12.2018 у справі №692/231/16-ц, про те, що відшкодування збитків землевласниками та землекористувачами, у тому числі у вигляді неодержаних ними доходів, які завдані останнім у межах правовідносин з оренди землі, слід застосовувати ЗК України та інші нормативно-правові акти у галузі земельних відносин, які є спеціальним законодавством.

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

Ухвалою від 04.09.2024 Велика Палата Верховного Суду повернула вказану справу до Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду для розгляду, зазначивши, що у справах, від правових висновків Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду у яких вважає необхідним відступити колегія суддів Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду, правовідносини виникли щодо відшкодування шкоди, завданої тимчасовим невикористанням земельних ділянок, натомість у справі №912/1377/23, яка передана на розгляд Великої Палати Верховного Суду, позивач просить стягнути збитки, завдані неправомірним поділом спірної земельної ділянки (враховуючи обставини надання новоутворених земельних ділянок у власність іншим фізичним особам), а не тимчасовим обмеженням позивача у використанні земельної ділянки.

З огляду на викладене Велика Палата Верховного Суду вважає, що правовідносини у справах №692/1276/14-ц, №692/231/16-ц та №701/660/1 не є подібними з правовідносинами, що виникли у справі №912/1377/23, а звідси підстави для передачі цієї справи на її розгляд відсутні.

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

2. СПРАВИ, ПЕРЕДАНІ НА РОЗГЛЯД ВП ВС

2.2. Ухвала ВС КГС від 25 вересня 2024 року у справі №911/906/23 (щодо формування Великою Палатою Верховного Суду єдиного підходу до застосування норм матеріального права, зокрема статей 15, 16, 387, 388 ЦК, статей 18, 20 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", частини 10 статті 24 Закону України "Про Державний земельний кадастр" та обрання ефективного способу захисту в подібних правовідносинах з урахуванням нових обставин, які стали виникати у великій кількості справ) – пропонується вирішення виключної правової проблеми

Перед касаційним судом у цій справі постало питання щодо комплексного застосування норм матеріального права, а саме статей 15, 16, 387, 388 ЦК, статей 18, 20 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", частини 10 статті 24 Закону України "Про Державний земельний кадастр" з урахуванням статті 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод у контексті належного / ефективного способу захисту прав власника при вирішенні спорів про витребування земельної ділянки (яка внаслідок поділу / об'єднання, включає як земельні ділянки, що належать позивачу, так і земельні ділянки, що належать відповідачу, а рішення суду про витребування первісної земельної ділянки, державна реєстрація якої скасована внаслідок її об'єднання, не може бути виконане), припинення за відповідачем у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно права власності на земельну ділянку, скасування державної реєстрації новоствореної земельної ділянки.

[...] На думку Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду, проблема щодо неоднакового застосування положень статей 16, 388 ЦК, Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" у контексті подання ввідаційного позову як належного та ефективного способу захисту прав власника нерухомого майна, що не потребує скасування державної реєстрації права власності відповідача на спірне майно, потребує узгодження (уточнення) висновків Великої Палати Верховного Суду, зроблених за результатами розгляду наведених вище справ.

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

Ухвалою Великої Палати Верховного Суду від 18.12.2024 прийнято справу до розгляду.

2.3. Ухвала ВС КГС від 27 листопада 2024 року у справі №908/2388/21 (щодо належного відповідача у справах за позовом власника землі про знесення об'єкта самочинного будівництва) – пропонується відступ від попереднього висновку КЦС ВС

Частинами третьою – п'ятою статті 376 ЦК України встановлено, що право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно. Якщо ж власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці, або якщо це порушує права інших осіб, майно підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок.

Зазначивши, що положення частини четвертої статті 376 ЦК України обмежують коло осіб, зобов'язаних знести об'єкт самочинного будівництва, їх забудовником, Касаційний господарський суд дійшов висновку, що застосування положень наведеної норми ЦК України призводить до вирішення спору між особою – власником земельної ділянки та особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво.

У той же час згідно з доводами Касаційного господарського суду, Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду у своїх постановках від 02 червня 2021 року у справі №509/11/17, від 30 вересня 2022 року у справі №201/2471/20, від 15 березня 2023 року у справі №205/213/22, від 05 квітня 2023 року у справі №199/6251/18, від 31 травня 2023 року у справі №201/4483/20 дотримується правової позиції, що належним відповідачем за позовом власника землі про знесення об'єкта самочинного будівництва є останній набувач такого об'єкта, а не його забудовник.

З огляду на викладене колегія суддів вважає за необхідне відступити від висновків, викладених у постановках Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 02.06.2021 у справі №509/11/17, від 30.09.2022 у справі №201/2471/20, від 15.03.2023 у справі N 205/213/22, від 05.04.2023 у справі №199/6251/18, від 31.05.2023 у справі №201/4483/20, про те, що належним відповідачем за позовом власника землі про знесення об'єкта самочинного будівництва є останній набувач такого об'єкта, а не його забудовник.

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

Ухвалою Великої Палати Верховного Суду від 05.02.2025 прийнято справу до розгляду.

2. СПРАВИ, ПЕРЕДАНІ НА РОЗГЛЯД ВП ВС

2.4. Ухвала ВС КГС від 03 грудня 2024 року у справі №907/801/20 (щодо можливості прокурора та державних органів оскаржувати рішення інших державних органів у приватноправових відносинах) – пропонується уточнення правового висновку ВП ВС

З метою забезпечення правової визначеності, а також подолання наявних сумнівів стосовно тлумачення вимог законодавства Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду вважає за необхідне уточнити правові висновки Великої Палати Верховного Суду, викладені в постановках від 05.10.2022 у справі №922/1830/19, від 26.02.2019 у справі №915/478/18, щодо можливості звернення прокурора з позовом в інтересах держави в особі державного органу, який не є учасником спірних відносин, проте наділений повноваженнями здійснювати захист інтересів держави у спірних правовідносинах, якщо учасники спірних правовідносин, у тому числі орган державної влади чи орган місцевого самоврядування, порушують інтереси держави чи загальносуспільні інтереси.

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

Ухвалою від 22.01.2025 Велика Палата Верховного Суду повернула вказану справу до Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду для розгляду, зазначивши, що в ухвалі про передачу цієї справи №907/801/20 на розгляд Великої Палати Верховного Суду колегія суддів Касаційного господарського суду не погоджується з наведеними у справі №922/1830/19 висновками Великої Палати Верховного Суду, проте не наводить причин для відступу від них, зокрема вади попереднього рішення (його неефективність, неясність, неузгодженість, необґрунтованість, незбалансованість, помилковість); зміни суспільного контексту, через які застосований у цьому рішенні підхід очевидно застарів внаслідок розвитку суспільних відносин у певній сфері або їх правового регулювання, а також будь-яких інших мотивів необхідності відступлення від цих висновків, які не були проаналізовані Великою Палатою Верховного Суду.

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

2.5. хвала ВС КГС від 17 грудня 2024 року у справі №916/293/24 (щодо правозастосування судами частини першої стаття 53 ГПК України у контексті права організації звертатися з таким позовом) – пропонується вирішення виключної правової проблеми шляхом уточнення висновків у постанові ВП ВС

Виключна правова проблема у цій справі зумовлена необхідністю уточнення висновків у постанові від 15.06.2021 у справі №904/6125/20, згідно з якими Велика Палата Верховного Суду висувала про право громадських природоохоронних організацій на звернення з такими позовами. Разом з тим у цій постанові не розглядалося питання відшкодування шкоди, спричиненої збройною агресією Російської Федерації на території України, позаяк на момент її прийняття таких обставин не існувало.

Як наслідок, у цій справі постали питання:

- щодо права Міжнародної благодійної організації "Екологія-Право-Людина" (далі – Організація) бути позивачем у цьому спорі;
- стосовно порушення прав саме цієї Організації у цьому спорі;
- щодо юрисдикції цього спору.

Відповіді на ці питання зумовлюють правильне застосування судом норм матеріального та процесуального права, оскільки будуть мати наслідком вчинення таких процесуальних дій, як:

- залишення позову без розгляду на підставі пункту 1 частини першої статті 226 ГПК України, яке це зробили суди попередніх інстанцій;
- прийняття позову Організації до розгляду господарським судом і вирішення спору по суті з наданням відповіді на питання порушення прав останньої у цьому спорі;
- визначення юрисдикції цього спору за наслідком установлення осіб, чий інтереси захищає Організація, як юридична особа.

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

2. СПРАВИ, ПЕРЕДАНІ НА РОЗГЛЯД ВП ВС

Ухвалою від 29.01.2025 Велика Палата Верховного Суду повернула вказану справу до Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду для розгляду, зазначивши, що у справі №904/6125/20, яка перебувала на розгляді Великої Палати Верховного Суду, громадська природоохоронна організація звернулася з позовом в інтересах сорока восьми фізичних осіб до гірничо-збагачувальних комбінатів про солідарне стягнення з них на користь цих осіб збитків, завданих порушенням законодавства про охорону навколишнього природного середовища, а також моральної шкоди. Натомість у цій справі №916/293/24 благодійною організацією заявлений позов до іноземної держави про стягнення шкоди, заподіяної навколишньому природному середовищу, на користь держави Україна.

Відносини у цих справах не є подібними. Правовідносини щодо захисту громадською організацією прав її членів – конкретних фізичних осіб, порушених діяльністю конкретного українського підприємства, неподібні до правовідносин щодо захисту благодійною організацією прав держави Україна, порушених іноземною державною-агресором.

Отже, неможливо уточнювати правовий висновок, зроблений Великою Палатою Верховного Суду, щодо застосування норм процесуального права у правовідносинах, які виникли у справі №904/6125/20, до неподібних правовідносин, що існують у справі №916/293/24.

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

3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

3.1. Постанова ВС КГС від 02 липня 2024 року у справі №644/8837/19 (щодо обов'язку власника оформити та зареєструвати речове право на відповідну земельну ділянку з моменту виникнення права власності на нерухоме майно)

У вказаній справі Немишлянська окружна прокуратура міста Харкова звернулася у жовтні 2019 року до суду з вищевказаним позовом в інтересах держави в особі Харківської міської ради, в якому просила стягнути з відповідача на користь Харківської міської ради безпідставно збережені кошти у розмірі орендної плати в сумі 1 642 842,94 гривні.

Об'єктом нерухомості є нежитлова будівля під літерою "А-2" загальною площею 122,6 кв. м, яка розташована на АДРЕСА_1, на земельній ділянці площею 0,7294 га, має свої межі та конфігурацію.

Вказане також підтверджується договором купівлі-продажу нежитлової будівлі від 01 листопада 2016 року, укладеним між ОСОБА_2 та ОСОБА_1, згідно з пунктом 2 якого визначено, що майно розташоване на земельній ділянці площею 0,7231 га, кадастровий номер земельної ділянки 6310138200:02:002:0004.

На підставі акта обстеження земельної ділянки від 25 квітня 2019 року та звіту з геодезичної зйомки земельної ділянки було уточнено розмір земельної ділянки 0,7294 га, яка була визначена з огляду на зовнішні межі паркану.

ОСОБА_1 протягом розгляду справи не надала жодного доказу на спростування факту користування нею земельною ділянкою площею 0,7294 га, на якій розташований належний їй на праві власності об'єкт нерухомого майна – нежитлова будівля під літерою "А-2" загальною площею 122,6 кв. м, чи користування цією земельною ділянкою іншою особою.

Згідно з правовими позиціями, які неодноразово викладав Верховний Суд, з моменту виникнення права власності на нерухоме майно у власника виникає обов'язок оформити та зареєструвати речове право на відповідну земельну ділянку.

Таким чином, саме власник нерухомого майна зобов'язаний ініціювати процес оформлення прав на земельну ділянку, невід'ємною складовою якого є розроблення землевпорядної документації та формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Згідно з пунктом "в" частини 1 статті 96 ЗК України землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

Відповідно до статті 206 ЗК України використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка. Плата за землю справляється відповідно до закону.

Враховуючи викладене, апеляційний суд правильно зазначив про те, що єдиною формою здійснення плати за користування спірною земельною ділянкою для ОСОБА_1, як землекористувача, могла бути орендна плата. Таким чином, розмір безпідставно збережених коштів за користування спірною земельною ділянкою має визначатися як розмір неодержаної орендної плати за землю.

[...]

Встановивши, що ОСОБА_1 використовувала спірну земельну ділянку для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі під літерою "А-2" на АДРЕСА_1, право власності на яку було зареєстровано за нею, без оформлення права користування, апеляційний суд дійшов обґрунтованого висновку про наявність підстав для задоволення позовних вимог і стягнення з власника об'єкта нерухомого майна коштів за фактичне користування земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розміщено.

Крім того, суд апеляційної інстанції правильно зазначив, що відповідач як фактичний користувач земельної ділянки, що без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки зберіг у себе кошти, мав сплатити за користування нею, зобов'язаний повернути ці кошти власнику земельної ділянки на підставі частини першої статті 1212 ЦК України.

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

3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

3.2. Постанова ВС КГС від 08 липня 2024 у справі №911/1580/23 (щодо переходу прав та обов'язків за договором оренди земельної ділянки у випадку сингулярного правонаступництва)

Враховуючи правові висновки Верховного Суду щодо розмежування універсального та сингулярного правонаступництва юридичної особи, колегія суддів суду касаційної інстанції, зважаючи на те, що норми статті 1481 та пункту 24 Перехідних положень Земельного кодексу України (у редакції, чинній із 27.05.2021), так само як і умови спірного договору у розумінні положень статті 514 Цивільного кодексу України не містять жодних застережень чи винятків щодо допустимості переходу до місцевих територіальних громад прав орендодавця за договорами оренди земельних ділянок лише на майбутнє (зокрема права вимагати внесення орендної плати за період після набуття земельної ділянки в комунальну власність), а Київська ОДА (попередній орендодавець і представник власника) не припинилася як юридична особа, дійшла висновку, що до Томашівської сільради в порядку сингулярного правонаступництва та через пряму вказівку закону із серпня 2021 року перейшли всі права та обов'язки орендодавця (Київської ОДА) за договором оренди від 15.01.2008, у тому числі право кредитора вимагати сплати заборгованості з орендної плати за простроченими зобов'язаннями, строк виконання яких настав до 19.08.2021, оскільки відповідне право кредитора (нового власника) вже існувало на момент переходу цих прав.

Наведеним спростовується помилковий висновок апеляційного господарського суду про відсутність підстав для стягнення з орендаря заборгованості з орендної плати за спірний період на користь сільради як нового власника, оскільки такий висновок ґрунтується на довільному розширеному тлумаченні судом змісту норм статті 1481 і пункту 24 Перехідних положень Земельного кодексу України (у редакції, чинній із 27.05.2021) без урахування їх системного зв'язку з положеннями статті 514 Цивільного кодексу України.

Крім того, висновок суду апеляційної інстанції про перехід до Томашівської сільради прав кредитора (орендодавця) за спірним договором лише на майбутнє, а не за зобов'язанням за спірний (минулий) період, строк виконання якого вже настав, не відповідає принципам добросовісності, розумності та справедливості, що закріплені пунктом 6 статті 3 та частиною 3 статті 509 Цивільного кодексу України, оскільки передбачає можливість уникнення виконання орендарем зобов'язання за договором як перед колишнім власником (державою в особі Київської ОДА), так і перед новим власником – сингулярним правонаступником, оскільки з огляду на зміст абзацу 5 пункту 24 Перехідних положень Земельного кодексу України (у редакції, чинній із 27.05.2021) відповідні органи виконавчої влади втрачають права орендодавця земельних ділянок, а саме з дня набрання чинності цим пунктом до державної реєстрації права комунальної власності на земельні ділянки державної власності, що передаються у комунальну власність територіальних громад, органи виконавчої влади, що здійснювали розпорядження такими земельними ділянками, не мають права здійснювати розпорядження ними.

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

3.3. Постанова ВС КГС від 09 липня 2024 року у справі №915/1257/23 (щодо належного способу захисту прав орендодавця, який вважає, що зареєстроване право оренди відсутнє, яким є його вимога до особи, за якою зареєстроване право оренди, про визнання відсутнім права оренди)

У вказаній справі апеляційний суд рішення суду першої інстанції скасував та у задоволенні позову відмовив.

Постанова аргументована тим, що задоволення вимог про скасування державної реєстрації про право оренди відповідача та припинення такого права на спірну земельну ділянку не відновить права Миколаївської міської ради, як власника земельної ділянки та його права користування та розпорядження належним йому майном.

3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

Належним способом захисту прав орендодавця, який у цих спірних правовідносинах вважає, що зареєстроване право оренди відсутнє, є його вимога до особи, за якою зареєстроване право оренди, про визнання відсутнім права оренди. Відповідно до пункту 9 частини першої статті 27 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" судове рішення про задоволення такої вимоги є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про припинення права оренди відповідача. Зазначений висновок викладений у постанові Великої Палати Верховного Суду від 29 листопада 2023 року у справі №513/879/19.

Судове рішення про задоволення вимоги про визнання відсутнім права оренди є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про припинення права оренди відповідача. Крім того, вимога про повернення позивачу спірної земельної ділянки може бути заявлена та вирішена по суті разом з вимогою про визнання відсутнім права оренди у відповідача.

Отже, позовні вимоги про скасування державної реєстрації змін до іншого речового права (права оренди земельної ділянки) на земельну ділянку з одночасним припиненням за Зоріною Марією Дмитрівною права оренди не є належним способом захисту порушеного права. Вказана позиція узгоджується з позицією об'єднаної палати Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 19.02.2024 у справі №567/3/22.

Такий спосіб захисту, як визнання права, може застосовуватися для захисту (невизнання чи оспорювання) різноманітних приватних прав (зобов'язальних, речових, виключних, спадкових, права на частку в спільній частковій власності тощо). За своєю суттю такий спосіб захисту, як визнання права, охоплює собою і визнання права відсутнім.

У справі, яка переглядається, Миколаївська міська рада, як орендодавець, який вважає, що зареєстроване право оренди за відповідачем відсутнє, позовних вимог про визнання відсутнім права оренди не заявляла.

Таким чином, Верховний Суд констатував, що у задоволенні позовних вимог належить відмовити з огляду на обрання позивачем неналежного способу захисту саме із зазначених підстав, на чому правильно акцентував увагу апеляційний господарський суд.

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

3.4. Постанова ВС КГС від 16 липня 2024 у справі №910/11499/23 (щодо права користування частиною земельної ділянки)

Відповідно до обставин цієї справи попередній власник придбаного третьою особою нерухомого майна – АКБ "Східно-Європейський Банк", не набував у встановленому чинним на той час законодавством права оренди земельної ділянки, на якій це майно розташовано. Таким чином, у цьому випадку відсутнє таке право користування земельною ділянкою (оренди), яке б могло перейти до третьої особи від попереднього власника такого нерухомого майна.

Сам факт набуття третьою особою права власності на нерухомість не може вважатися достатньою правовою підставою для набуття цим підприємством права користування щодо усїєї земельної ділянки, орендованої товариством. Рада без визначення, у яких саме частинах позивач і третя особа можуть користуватися земельною ділянкою, на якій розташовано і майно товариства, і майно підприємства, внесла зміни до уже існуючого права оренди, набутого у встановленому законом порядку. Відповідно, виникла ситуація, за якою і товариство, у користуванні якого перебуває майновий комплекс, і підприємство, яке набуло право власності на частину однієї зі споруд, є співорендарями усїєї земельної ділянки, на якій розташовано це майно.

Тобто радою як власником землі фактично не здійснено регулювання спірних правовідносин сторін, зумовлених володінням позивачем і третьою особою різними об'єктами нерухомості, розташованими на одній земельній ділянці. Навпаки, рада суттєво зменшила право оренди позивача, оскільки фактично щодо орендованої ним землі визначила ще одного орендаря. Оспорюване рішення Київської міської ради порушує права позивача як орендаря земельної ділянки на користування орендованим майном, оскільки спрямоване на зменшення обсягу належних позивачу згідно з договором оренди прав та передачу частини таких прав від позивача до третьої особи.

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

3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

3.5. Постанова ВС КГС від 01 серпня 2024 року у справі №911/865/24 (щодо обґрунтованості необхідності у забезпеченні позову)

Задовольняючи заяву про забезпечення позову, апеляційний господарський суд виходив з того, що розгляд справи пов'язаний із захистом позивачем своїх прав як власника об'єкта нерухомого майна (будівель та споруд), яке розташоване на спірній земельній ділянці та яку зі свого боку заявник неодноразово просив Бучанську міську раду передати в оренду. Заявником оскаржується рішення тридцять восьмої сесії восьмого скликання Бучанської міської ради від 22.12.2022 №3314-38-VIII "Про розробку документації із землеустрою; Про розгляд звернення ТОВ "ПІК Фінанс" (далі – рішення від 22.12.2022 №3314-38-VIII), що є предметом спору, а тому здійснення відповідачем наступних дій щодо розпорядження спірною земельною ділянкою може порушити право заявника на правомірне очікування та охоронювані законом інтереси з оформлення договору оренди земельної ділянки, на якій розташоване нерухоме майно (будівлі та споруди), що належить ТОВ "ПІК Фінанс" на праві власності, та надалі може зумовити необхідність звернення позивача до суду з метою захисту своїх прав з оформлення права оренди в інших судових провадженнях.

[...]

Верховний Суд погоджується з висновками суду апеляційної інстанції про те, що розгляд цієї справи пов'язаний із захистом позивачем своїх прав як власника об'єкта нерухомого майна (будівель та споруд), яке розташоване на спірній земельній ділянці та яку, зі свого боку, заявник просив Бучанську міську раду передати в оренду. Позивачем заявлено вимоги про визнання прав на спірну земельну ділянку та оскаржується рішення від 22.12.2022 №3314-38-VIII, яким доручено розробити технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки, щодо якої виник спір, а тому здійснення відповідачем наступних дій з розпорядження спірною земельною ділянкою може порушити право заявника на правомірне очікування та охоронювані законом інтереси з оформлення договору оренди земельної ділянки, на якій розташоване його нерухоме майно (будівлі та споруди), належні на праві приватної власності, що надалі може зумовити необхідність звернення позивача до суду з метою захисту своїх прав з оформлення права оренди в інших судових провадженнях.

При цьому, як правильно встановлено судами попередніх інстанцій, існування реальної загрози ефективному захисту та поновленню порушених чи оспорюваних прав чи інтересів заявника у разі задоволення позову без вжиття заходів забезпечення позову, а не вжиття заходів забезпечення позову, і наступні ймовірні дії відповідача можуть унеможливити ефективний захист порушеного права позивача без нових звернень до суду.

Отже, Верховний Суд, враховуючи встановлені апеляційним господарським судом обставини, підстави позову, у тому числі встановлений чинним законодавством принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди, погоджується із законною та обґрунтованою позицією суду апеляційної інстанції щодо необхідності забезпечення можливості реального та ефективного судового захисту права позивача як законного власника нерухомого майна (будівель та споруд), розташованого на земельній ділянці з кадастровим номером 3210945300:01:057:0012 площею 3,2989, у разі прийняття рішення про задоволення позову.

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

3.6. Постанова ВС КГС від 06 серпня 2024 у справі №912/300/23 (щодо особливостей поновлення договору оренди на новий строк)

У пункті 38 постанові Великої Палати Верховного Суду від 31.08.2021 у справі №903/1030/19 зазначено, що частини п'ята та шоста статті 33 Закону України "Про оренду землі" встановлюють загальне та спеціальне правило продовження орендних правовідносин: за загальним правилом, викладеним у частині п'ятій статті 33 Закону про оренду землі, орендодавець у місячний строк із дня отримання листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі з проектом відповідної додаткової угоди їх розглядає, за потреби узгоджує з орендарем істотні умови договору, може повідомити орендаря про наявність обґрунтованих заперечень проти поновлення договору оренди землі, а за відсутності таких заперечень – вирішує поновити договір оренди землі (таке рішення потрібне лише щодо земель державної та комунальної власності) й укладає з орендарем відповідну додаткову угоду.

3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

Спеціальне правило, викладене у частині шостій Закону про оренду землі, розраховане на випадки, коли орендодавець, який отримав від орендаря, наприклад, в останній день строку договору оренди землі лист-повідомлення про поновлення цього договору з проектом відповідної додаткової угоди, протягом одного місяця після закінчення строку договору оренди землі не надіслав орендареві заперечень щодо такого поновлення, а орендар продовжив добросовісно користуватися земельною ділянкою. У такому разі орендодавець позбавлений можливості узгоджувати з орендарем нові істотні умови договору оренди землі, що вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були, без прийняття орендодавцем земель державної та комунальної власності окремого рішення про таке поновлення.

Пункти 41 та 43 цієї ж постанови містять висновок про те, що без укладення додаткової угоди до договору оренди землі завершення процедури поновлення такого договору було неможливим, а єдиний механізм оформлення продовження орендних відносин, саме шляхом укладення згаданої у частинах третій, п'ятій – восьмій, одинадцятій статті 33 Закону України "Про оренду землі" додаткової угоди підтверджує змістовну єдність усіх приписів цієї статті.

Тож статтю 33 Закону України "Про оренду землі" було визначено загальну єдину процедуру дій орендаря та орендодавця за наявності наміру поновити договір оренди землі, за якої завершення процедури поновлення договору полягало в укладенні додаткової угоди (за згодою сторін чи за судовим рішенням).

Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству" істотно змінив редакцію статті 33 Закону України "Про оренду землі", яка тепер має назву "Переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк" та стосується лише переважного права орендаря (частини перша – п'ята статті 33 Закону України "Про оренду землі" в попередній редакції). Поновлення ж договору (частина шоста попередньої редакції статті 33) відповідно до статті 32-2 Закону України "Про оренду землі" у новій редакції тепер регулюється статтею 1261 ЗК України.

При цьому відповідно до абзацу 4 розділу "Перехідні положення" Закону про оренду землі правила, визначені статтею 1261 ЗК України щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству", а поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення.

Згідно з частиною другою статті 1261 ЗК України, якщо договір містить умову про його поновлення після закінчення строку, на який його укладено, цей договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах. Поновленням договору вважається поновлення договору без вчинення сторонами договору письмового правочину про його поновлення в разі відсутності заяви однієї зі сторін про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору. Вчинення інших дій сторонами договору для його поновлення не вимагається.

Також відповідно до частини першої статті 1261 ЗК України умова щодо поновлення договору не може встановлюватися в договорі оренди землі, договорі про встановлення земельного сервітуту, договорах про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови щодо земельних ділянок державної та комунальної власності, крім випадків, якщо на таких земельних ділянках розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності користувача або набувача права користування земельною ділянкою.

Набрання чинності відповідними законодавчими змінами означає, що вимога про укладення додаткового договору (угоди) в порядку поновлення договору не є належною, адже стаття 1261 ЗК України передбачає для процедури поновлення інший механізм, за якого правочин щодо поновлення не укладається взагалі (натомість договір вважається поновленим, якщо жодна зі сторін не заявила до реєстру про виключення відомостей про поновлення).

3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

Разом з тим, як вже вказано вище, умова про поновлення договору взагалі не може встановлюватися в договорі оренди землі щодо земельних ділянок державної та комунальної власності, крім випадків, визначених частиною першою статті 1261 ЗК України. Тобто поновлення договорів оренди земель державної та комунальної власності у процедурі, зазначеній у статті 1261 ЗК України, за загальним правилом заборонено.

З наведеного вбачається, що зміст поняття "поновлення договору оренди", про яке йдеться в абзаці 4 розділу «Перехідні положення» Закону про оренду землі базується саме на положеннях статті 1261 ЗК України, що пов'язує можливість поновлення існуючого договору з наявністю у цьому договорі обов'язкової умови про його поновлення. У разі наявності такої умови договір поновлюється на такий самий строк і на таких саме умовах.

Натомість укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі), яке передбачене частиною першою статті 33 Закону про оренду землі у редакції, чинній до внесення змін Законом України від 05.12.2019 №340-IX, базується на встановленому законом переважному праві добросовісного орендаря та надає сторонам при застосуванні цієї процедури можливість змінювати істотні умови договору.

Тому поняття "поновлення договору оренди", про яке йдеться в абзаці 4 розділу "Перехідні положення" Закону про оренду землі та поняття "поновлення договору оренди", яке містилось у Законі України "Про оренду землі" у попередній редакції, є змістовно різними.

Відповідно до правовідносин щодо процедури укладення договору оренди землі на новий строк в порядку реалізації переважного права орендаря на укладення договору оренди на новий строк шляхом судового розгляду такої вимоги не є застосовними положення абзацу 4 розділу "Перехідні положення" Закону про оренду землі. Натомість за загальним правилом дії законів у часі застосуванню підлягає стаття 33 Закону в редакції, чинній на момент звернення з такою вимогою, адже вказівки про інше положення законодавства не містять. Саме такий правовий висновок викладений у постанові Верховного Суду у складі судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду від 23.11.2023 у справі №906/1314/21.

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

3.7. Постанова ВС КГС від 12 серпня 2024 року у справі №160/2900/19 (щодо нарахування платнику податків податкового зобов'язання з орендної плати)

Надаючи оцінку правомірності використання податковим органом при донарахуванні платнику податків податкового зобов'язання з орендної плати з юридичних осіб за 2017 рік відомостей про нормативну грошову оцінку, що містились у витягах, сформованих після закінчення звітного періоду – у 2018 році, а також правомірності застосування коефіцієнта для визначення орендної плати за землю за 2017 рік із врахуванням дати внесення до ДЗК інформації щодо виду функціонального використання землі, колегія суддів зазначає, що саме після узгодження відомостей Державного земельного кадастру з вимогами чинного законодавства в частині внесення коду Класифікації видів цільового призначення земель згідно з наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року №548, на підставі якої визначається коефіцієнт функціонального використання земельної ділянки, розрахунок орендної плати здійснюється на підставі нового значення нормативно грошової оцінки.

Такі ж висновки за подібних правовідносин зроблено Верховним Судом у постанові від 27 січня 2020 року у справі №804/886/18 та від 01 квітня 2021 року у справі №160/8847/19, на яку посилається позивач у касаційній скарзі.

Отже, суд першої інстанції правильно виходив з того, що платник податків не мав змоги передбачити зміну нормативної грошової оцінки земельної ділянки у 2018 році, під час розрахунку та сплати земельного податку в 2017 році на підставі належним чином отриманих даних Держгеокадастру.

При цьому необґрунтованими є доводи відповідача та Дніпровської міської ради про те, що за нормами Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого спільним наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української Академії аграрних наук від 27 січня 2006 року №18/15/21/11,

3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

що діяв до вступу в силу Порядку №489, коефіцієнт функціонального використання земельної ділянки позивача становив 2,5, оскільки базою нарахування орендної плати є саме нормативна грошова оцінка земельної ділянки, для визначення якої враховується цей коефіцієнт. Водночас, як вже йшлося, дані нормативної грошової оцінки наводяться у витязі з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель, що видається територіальним органом Держгеокадастру за місцезнаходженням земельної ділянки.

З огляду на наведене позивач правомірно, відповідно до відомостей, наданих органом Держгеокадастру у 2017 році, здійснив обрахунок розміру орендної плати на підставі нормативної грошової оцінки земельної ділянки, вказаної у витягах із технічної документації від 03 лютого 2017 року. Зазначення у зазначених витягах коефіцієнта 2,0 є правомірним, оскільки інформація про цільове призначення земельної ділянки не була внесена до відомостей Державного земельного кадастру, а збільшений розмір коефіцієнта у спірних правовідносинах підлягає застосуванню лише з моменту внесення відповідної інформації до ДЗК.

Натомість відповідач безпідставно під час перевірки правомірності розрахунку та сплати позивачем орендної плати застосував відомості, надані відділом Держгеокадастру у 2018 році за попередні роки.

Разом з тим спірні податкові донарахування за оскаржуваним податковим повідомленням-рішенням визначені контролюючим органом за 2017 рік. А відповідно до встановлених обставин справи відомості до Державного земельного кадастру щодо цільового призначення земель для спірних земельних ділянок було внесено вже у 2018 році, що зумовило зміну нормативної грошової оцінки земельної ділянки саме у 2018 році. Тобто відповідні обставини мали місце поза межами спірного періоду, яким є 2017 рік.

Отже, враховуючи встановлені обставини у цій справі, суд апеляційної інстанції зробив помилкові висновки та ухвалив рішення з порушенням норм матеріального права та без дотримання наведених положень процесуального законодавства, що свідчить про ухвалення оскарженого судового рішення апеляційним судом без дотримання вимоги законності.

Натомість суд першої інстанції дійшов обґрунтованого висновку про те, що відповідач під час перевірки правомірності розрахунку та сплати з позивачем орендної плати застосував відомості, надані відділом Держгеокадастру у 2018 році за попередні роки, у той час як відомості про зміну нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що використовується позивачем, отримано у 2018 році, тому такі дані об'єктивно не могли бути враховані позивачем під час розрахунку земельного податку за 2017 рік.

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

3.8. Постанова ВС КГС від 28 серпня 2024 у справі №910/3105/24 (щодо розмежування господарської та адміністративної юрисдикції у справах про оскарження владних управлінських рішень та дій державного органу)

Велика Палата Верховного Суду в постановях, зокрема від 29.05.2019 у справі №826/9341/17, від 19.06.2019 у справі №802/385/18-а, від 06.11.2019 у справі №826/3731/18, висновувала щодо правил віднесення спорів до адміністративної юрисдикції, які полягають у такому.

До компетенції адміністративних судів належать спори фізичних чи юридичних осіб з органом державної влади, органом місцевого самоврядування, їхньою посадовою або службовою особою, предметом яких є перевірка законності рішень, дій чи бездіяльності цих органів (осіб), прийнятих або вчинених ними при здійсненні владних управлінських функцій, крім спорів, для яких законом установлений інший порядок судового вирішення.

Публічно-правовий спір має особливий суб'єктний склад. Участь суб'єкта владних повноважень є обов'язковою ознакою для того, щоб класифікувати спір як публічно-правовий. Проте сама собою участь у спорі суб'єкта владних повноважень не дає підстав ототожнювати спір із публічно-правовим та відносити його до справ адміністративної юрисдикції.

Під час визначення предметної юрисдикції справ суди повинні виходити із суті права та/або інтересу, за захистом якого звернулася особа, заявлених вимог, характеру спірних правовідносин, змісту та юридичної природи обставин у справі.

3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

Визначальною ознакою справи адміністративної юрисдикції є суть (зміст, характер) спору. Публічно-правовий спір, на який поширюється юрисдикція адміністративних судів, є спором між учасниками публічно-правових відносин і стосується саме цих відносин.

Пунктом 2 Положення про Держгеонадра, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 30.12.2015 №1174 (далі – Положення №1174), передбачено, що Держгеонадра є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністра енергетики та захисту довкілля і який реалізує державну політику у сфері геологічного вивчення та раціонального використання надр.

Згідно з пунктом 4 Положення №1174 Держгеонадра відповідно до покладених на неї завдань, здійснює державну реєстрацію та веде облік робіт і досліджень, пов'язаних з геологічним вивченням надр.

Частини перша та друга статті 39 Кодексу України про надра встановлюють, що роботи і дослідження, пов'язані з геологічним вивченням надр, підлягають обов'язковій державній реєстрації та обліку з метою узагальнення і максимального використання результатів вивчення надр, а також запобігання дублюванню зазначених робіт. Державну реєстрацію та облік робіт і досліджень, пов'язаних з геологічним вивченням надр, здійснює центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері геологічного вивчення та раціонального використання надр.

Відповідно до пункту 1 частини першої статті 175 ГПК України господарський суд відмовляє у відкритті провадження у справі, якщо заява не підлягає розгляду за правилами господарського судочинства.

Суди попередніх інстанцій, зазначивши, що цей спір обумовлений незгодою ТОВ "Амберкінг Юкрейн" з рішенням Держгеонадра щодо державної реєстрації РДГВН за ТОВ "Потенціал-Полісся", що, на думку позивача, порушує права та інтереси ТОВ "Амберкінг Юкрейн", яке зацікавлене у тому, щоб результати проведеного аукціону від 04.01.2024, переможцем якого воно визнане, залишилися незмінними та не оскаржувалися ТОВ "Потенціал-Полісся"

з підстав тимчасової чинності помилково здійсненої Держгеонадра оскаржуваної державної реєстрації; встановивши, що з огляду на суть спірних правовідносин та суб'єктний склад сторін у цій справі, спір про право відсутній, та дослідженню підлягають виключно владні управлінські рішення та дії Держгеонадра, який у межах спірних відносин діє як суб'єкт владних повноважень, – дійшли висновку про відмову у відкритті провадження у справі, оскільки цей спір не підлягає розгляду у порядку господарського судочинства. Доводи касаційної скарги даного висновку не спростовують.

Верховний Суд погоджується з правильністю застосування до цих правовідносин правової позиції, яка викладена у постанові Касаційного адміністративного суду від 13.09.2023 у справі №540/2258/19, оскільки і в цій справі №910/3105/24, й у справі №540/2258/19 дослідженню підлягають виключно владні управлінські рішення Держгеонадра.

З огляду на викладене Суд погоджується з висновками судів попередніх інстанцій про те, що спір у цій справі не підлягає розгляду за правилами господарського судочинства, що зі свого боку було підставою для відмови у відкритті провадження у справі на підставі пункту 1 частини першої статті 175 ГПК України.

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

3.9. Постанова ВС КГС від 03 вересня 2024 року у справі №916/4327/23 (щодо обов'язкової умови для встановлення сервітуту, якою є життя особою заходів щодо встановлення сервітуту в добровільному порядку до пред'явлення позову до суду)

У постанові Верховного Суду від 19.06.2019 у справі №925/603/18 (пункти 26 – 2 7.1) зазначено: "Згідно з частиною 3 статті 402 Цивільного кодексу України спір про встановлення сервітуту вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту (виключно), у разі недосягнення домовленості про встановлення сервітуту та його умов.

За змістом чинного законодавства умовою встановлення сервітуту є неможливість задовольнити такі потреби в інший спосіб.

3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

Отже, передумовою звернення до суду за встановленням сервітуту повинен бути доказ вчинення дій зацікавленою особою щодо встановлення сервітуту та недосягнення про це згоди із власником ділянки, щодо якої планується встановити сервітут.

Якщо особа до звернення до суду не вчиняла дій щодо встановлення сервітуту за домовленістю сторін (зокрема, не звернулася до іншої сторони з пропозицією про укладення договору про встановлення сервітуту), то у суду немає підстав для задоволення відповідних вимог у зв'язку з відсутністю у позивача права вимагати встановлення сервітуту за рішенням суду".

Отже, обов'язковою умовою для встановлення сервітуту є вжиття особою (позивачем), яка вимагає його встановлення, заходів щодо встановлення сервітуту в добровільному порядку.

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

3.10. Постанова ВС КГС від 11 вересня 2024 року у справі №911/32/20 (щодо застосування позовної давності)

Відповідно до правового висновку Великої Палати Верховного Суду, викладеного у постанові від 14.11.2018 у справі №183/1617/16, для цілей застосування наведених частин третьої та четвертої статті 267 Цивільного кодексу України поняття "сторона у спорі" може не бути тотожним за змістом поняттю "сторона у цивільному процесі": сторонами в процесі є такі її учасники як позивач і відповідач; тоді як сторонами у спорі є належний позивач і той належний відповідач, до якого звернута відповідна матеріально-правова вимога позивача.

З огляду на це 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.

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.

Як слідує з установлених обставин цієї справи, спір у ній виник між державою та ОСОБА_1. Цей спір судами попередніх інстанцій вирішено шляхом часткового задоволення позовних вимог прокурора та визнання недійсними укладених між ГУ Держгеокадастру у Київській області та ОСОБА_1 договорів оренди земельних ділянок.

Водночас про застосування наслідків спливу позовної давності у цій справі було заявлено лише ФГ "К-Агро", яке, будучи суборендарем спірних земельних ділянок, хоча і залучено стороною процесу у цій справі, втім стороною у спорі, який вирішується судом, воно не є.

Таким чином, враховуючи наведені приписи матеріального права та висновки Верховного Суду щодо їх правильного застосування, колегія суддів суду касаційної інстанції погоджується з висновком судів попередніх інстанцій про відсутність правових підстав для застосування до задоволених позовних вимог наслідків спливу позовної давності, про пропуск якої заявлено особою, що стороною спору у цій справі не є.

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

3.11. Постанова ВС КГС від 01 жовтня 2024 року у справі №630/832/16-а (щодо того, що вимога про визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування, яке виконано на час звернення з позовом до суду шляхом укладення відповідного договору, є неефективним способом захисту прав особи)

Як зазначили суди попередніх інстанцій, у справі №630/832/16-а, що розглядається, позов поданий у зв'язку з незаконним, на думку позивача, прийняттям Люботинською міською радою рішення від 25.12.1992 "Про вилучення земель із користування господарств радгоспів" в частині підпункту 1.4 та пункту 2, які стосуються ДП "Слобожанське".

3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

Суди попередніх інстанцій, відмовляючи у задоволенні позову, виходили з того, що вилучення спірних земель відбулося для задоволення заяв громадян, які виявили бажання отримати від органу місцевого самоврядування земельні ділянки під забудову, городи і дачі. Надалі, як зазначили суди попередніх інстанцій, відповідні земельні ділянки були передані в користування, а також у приватну власність членам садівничих товариств "Почвовед", "Квітучий сад", "Дорожник". Тому за висновками судів попередніх інстанцій позивач у цій справі обрав неефективний спосіб захисту, оскільки задоволення позовної вимоги не призведе до дійсного захисту інтересу позивача без необхідності повторного звернення до суду.

Велика Палата Верховного Суду неодноразово звертала увагу на те, що застосування конкретного способу захисту цивільного права залежить як від змісту права чи інтересу, за захистом якого звернулася особа, так і від характеру його порушення, невизнання або оспорення. Такі право чи інтерес мають бути захищені судом у спосіб, який є ефективним, тобто таким, що відповідає змісту відповідного права чи інтересу, характеру його порушення, невизнання або оспорення та спричиненим цими діями наслідкам. Як правило, суб'єкт може скористатися не будь-яким, а конкретним способом захисту його права чи інтересу. Такий спосіб здебільшого впливає із суті правового регулювання відповідних спірних правовідносин (аналогічний висновок викладений у постанові Великої Палати Верховного Суду від 20.06.2023 у справі №633/408/18).

Вимога про визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування, яке виконано на час звернення з позовом до суду шляхом укладення відповідного договору, є неефективним способом захисту прав особи. Зазначене рішення вичерпало свою дію виконанням, а можливість його скасування не дозволить позивачу ефективно відновити володіння відповідною земельною ділянкою (аналогічні висновки викладені у постановках Великої Палати Верховного Суду від 11.06.2024 у справі №925/1133/18, від 12.09.2023 у справі №910/8413/21).

Відтак вимога позивача про визнання протиправним та скасування рішення Люботинської міської ради в частині, що стосується ДП "Слобожанське" не є ефективною за встановлених у справі обставин передачі відповідних земельних ділянок в користування та у власність іншим особам, оскільки не призведе до дійсного захисту інтересу позивача без необхідності повторного звернення до суду.

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

3.12. Постанова ВС КГС від 14 жовтня 2024 року у справі №912/4/24 (щодо відшкодування державі шкоди, зумовленої засміченням земельної ділянки)

Предметом позову в цій справі є відшкодування державі шкоди, зумовленої засміченням земельної ділянки. Порядок розрахунку розмірів відшкодування шкоди органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, суб'єктами господарювання та фізичними особами через забруднення земель хімічними речовинами, їх засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами, допущене внаслідок дії чи бездіяльності, встановлює Методика визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства, затверджена наказом від 27.10.97 №171 Міністерства охорони навколишнього природного середовища (у редакції наказу Мінприроди від 04.04.2007 №149).

Відповідно до п. 1.3 Методики вона застосовується під час встановлення розмірів шкоди від забруднення (засмічення) земель будь-якого цільового призначення, що сталося внаслідок несанкціонованих (непередбачених проектами, дозволами) скидів (викидів) речовин, сполук і матеріалів, внаслідок порушення норм екологічної безпеки у разі зберігання, транспортування та проведення вантажно-розвантажувальних робіт, використання пестицидів і агрохімікатів, токсичних речовин, виробничих і побутових відходів; самовільного розміщення промислових, побутових та інших відходів.

3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

У пунктах 3.1–3.3 вказаної Методики визначено, що:

- землі вважаються забрудненими, якщо в їх складі виявлені негативні кількісні або якісні зміни, що сталися в результаті господарської діяльності чи впливу інших чинників. При цьому зміни можуть бути зумовлені не тільки появою в зоні аерації нових шкочочинних речовин, яких раніше не було, а і збільшенням вмісту речовин, що перевищує їх граничнодопустиму концентрацію, які характерні для складу незабрудненого ґрунту або у порівнянні з даними агрохімічного паспорта (для земель сільськогосподарського призначення) (пункт 3.1);
- землі вважаються засміченими, якщо на відкритому ґрунті наявні сторонні предмети і матеріали, сміття без відповідних дозволів, що призвело або може призвести до забруднення навколишнього природного середовища (пункт 3.2);
- факти забруднення (засмічення) земель встановлюються уповноваженими особами, які здійснюють державний контроль за додержанням вимог природоохоронного законодавства шляхом оформлення актів перевірок, протоколів про адміністративне правопорушення та інших матеріалів, що підтверджують факт забруднення та засмічення земель (пункт 3.3).

Відповідно до пункту 3.4 Методики визначення обсягу забруднення земельних ресурсів у кожному випадку є самостійним завданням через різноманітність геоморфологічних, геологічних та гідрологічних умов. За наявності інформації про кількість (об'єм, маса) забруднюючої речовини, яка проникла у певний шар землі, визначаються площа, глибина проникнення.

Згідно з пунктами 3.5, 3.5.1 Методики при виявленні засмічення визначаються на місці обсяги засмічення відходами та інші показники, які необхідні для визначення розмірів шкоди. Об'єм відходів (куб. м), що спричинили засмічення, встановлюють за об'ємними характеристиками цього засмічення через добуток площі засмічення земельної ділянки та товщини шару цих відходів. Товщину шару відходів ділянки визначають вимірюванням.

Наведене дійсно свідчить про відмінність між засміченням і забрудненням земельної ділянки, про що стверджує скаржник, яке насамперед полягає в тому, що засмічення земельної ділянки призводить або може призвести до забруднення навколишнього середовища (наприклад землі, надр, води, атмосферного повітря, тощо), у той час як забруднення земельної ділянки, яке відбувається у випадку проникнення певних забруднюючих речовин безпосередньо у ґрунт, призводить до негативних змін саме землі (ґрунту).

Водночас Суд вважає безпідставними твердження скаржника стосовно того засмічення земельної ділянки є формальним складом правопорушення, при якому не потрібно доводити її забруднення, оскільки при засміченні проникнення забруднюючих речовин не відбувається і дослідження ґрунту не потребується.

У контексті цих доводів Суд звертає увагу, що відповідно до норм природоохоронного законодавства, зокрема Методики, умовою кваліфікації такого правопорушення, як засмічення земель, що є підставою для настання відповідальності та відшкодування шкоди, спричиненої таким засміченням, є доведення факту виявлення на відкритому ґрунті сторонніх предметів і матеріалів, сміття без відповідних дозволів, що призвело або може призвести до забруднення навколишнього природного середовища. Отже, забруднення або можливе забруднення навколишнього природного середовища є кваліфікуючими ознаками такого правопорушення, як засмічення земель, за яке передбачено відповідальність у вигляді відшкодування шкоди.

Тобто, заявляючи вимоги про відшкодування шкоди внаслідок засмічення земельної ділянки, позивачу необхідно довести, що таке засмічення призвело або може призвести до забруднення навколишнього природного середовища (наприклад землі, надр, води, атмосферного повітря тощо), відобразивши відповідне, зокрема, в оформленому відповідно до пункту 3.3 Методики акті перевірки, що підтверджує факт засмічення земельної ділянки та є носієм доказової інформації про виявлені контролюючим органом порушення вимог природоохоронного законодавства суб'єктами господарювання.

3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

Як встановили суди попередніх інстанцій, за результатами проведення планового (позапланового) заходу державного нагляду (контролю) щодо дотримання суб'єктом господарювання вимог законодавства у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів, проведеного в період з 27.10.2020 по 03.11.2020, складено акт від 03.11.2020 №378/3-11/20.

У процесі перевірки під час візуального огляду території виробничого майданчика ПП "Віктор і К" за адресою: вул. Титова, 204, м. Верхньодніпровськ, Дніпропетровська область (дільниця Верхньодніпровського елеватору), виявлено факт засмічення 2 (двох) окремих земельних ділянок будівельними відходами та зметом з території підприємства, що призвело до погіршення якісного стану земель.

Проте, встановивши факт засмічення відповідачем 2 (двох) окремих земельних ділянок, що відповідно до акта перевірки призвело до погіршення якісного стану земель, позивач не довів, що таке засмічення 2 (двох) окремих земельних ділянок відповідача призвело або могло призвести до забруднення навколишнього природного середовища, а саме до погіршення якісного стану земель, про що зазначено в акті перевірки. Тобто позивачем не доведено вчинення відповідачем такого правопорушення, як засмічення земель, що могло бути підставою для настання відповідальності та відшкодування шкоди.

З огляду на наведене Верховний Суд вважає обґрунтованими висновки суду апеляційної інстанції про відсутність підстав для задоволення позовних вимог про відшкодування шкоди в розмірі 80 634,03 грн, завданої державі внаслідок засмічення 2 (двох) окремих земельних ділянок відповідача.

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

3.13. Постанова ВС КГС від 22 жовтня 2024 року у справі №911/1477/23 (щодо припинення права постійного користування земельною ділянкою релігійної організації у зв'язку з порушенням нею обов'язку щодо внесення змін до статуту)

З огляду на системний аналіз змісту положень пункту 6 статті 3 та частин 1, 3 статті 90 ЦК України, пункту "в" частини 2 статті 92 ЗК України, статей 12- 14, 17 Закону №987-XII, пункту 4 розділу II "Перехідні та прикінцеві положення" Закону №2662-VIII та статей 9, 16, 28 Закону України "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань", Верховний Суд у постановях від 11.09.2024 у справі №911/1476/23 16 та від 17.09.2024 у справах №911/1474/23, №911/1472/23 виснував, що в разі очевидної недобросовісної поведінки релігійної громади, яка полягає в порушенні відповідною релігійною організацією обов'язку, покладеного на неї Законом №2662-VIII (щодо внесення відповідних змін до статуту в установлений цим Законом строк), який визнано конституційним, право постійного землекористування такої організації може бути припинено органом місцевого самоврядування у зв'язку із втратою постійним землекористувачем статусу релігійної організації, який (статус) на підставі пункту "в" частини 2 статті 92 ЗК України надається виключно тим суб'єктам, чий статут (положення) зареєстровано у встановленому законом порядку, оскільки зумовлена невиконанням імперативних вимог Закону №2662-VIII втрата чинності статутом релігійної організації в частині, в якій визначається повна офіційна назва такої організації, призводить до припинення господарської та інших видів діяльності релігійної організації.

Адже в разі порушення вимог спеціального закону, який безпосередньо регулює статус і діяльність релігійних організацій, відповідна релігійна організація в розумінні пункту "в" частини 2 статті 92 ЗК України не може вважатися такою, статут (положення) якої зареєстровано у встановленому законом порядку, тобто припиняє свою діяльність як учасник цивільних, господарських та інших відносин (без найменування юридична особа взагалі не може існувати як суб'єкт права), а тому втрачає як статус релігійної організації, так і статус суб'єкта права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності.

3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

Наведеним вище повністю спростовується покладений в основу оскаржуваних судових рішень висновок судів попередніх інстанцій про відсутність передбачених статтею 141 ЗК України вичерпних підстав припинення права користування спірною земельною ділянкою, оскільки пунктом "в" частини 1 цієї статті (у редакції, чинній на час прийняття Білоцерківською міською радою рішення від 27.04.2023 №3813-39-VIII) чітко визначено таку підставу, як припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій, що не слід ототожнювати з припиненням позивача як юридичної особи, коли таке припинення відбувається без правонаступництва.

За таких обставин вміщений в оскаржуваних рішеннях та постанові висновок судів попередніх інстанцій щодо наявності підстав для задоволення позовної вимоги про визнання незаконним і скасування рішення від 27.04.2023 №3813-39-VIII, яким Білоцерківська міська рада припинила право постійного користування релігійній громаді на спірну земельну ділянку саме у зв'язку із втратою позивачем статусу релігійної організації та її набувача, є помилковим, позаяк не відповідає викладеному вище висновку щодо комплексного застосування положень пункту 6 статті 3 та частин 1, 3 статті 90 ЦК України, пункту "в" частини 2 статті 92 ЗК України, статей 12 – 14, 17 Закону №987-XII, пункту 4 Перехідних та прикінцевих положень Закону №2662-VIII та статей 9, 16, 28 Закону України "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань".

У зв'язку із цим колегія суддів погоджується з доводами скаржника про те, що позивач, внаслідок свідомого ігнорування вимог законодавства, втратив свій статус релігійної організації, статут якої зареєстровано у встановленому законом порядку, а тому відповідно до статті 92 ЗК України релігійна громада не є суб'єктом права постійного користування земельною ділянкою комунальної форми власності, оскільки позивач не надавав до суду першої інстанції будь-яких документів щодо зміни та подання на реєстрацію змін до свого статуту, зокрема, передбачених статтею 12 Закону №987-XII, що, зі свого боку свідчить про законність та обґрунтованість оспорюваного рішення, прийнятого міськрадою на виконання положень Закону №2662-VIII, та Рішення Конституційного Суду України від 27.12.2022 №4-р/2022 у справі №1-13/2019 (374/19) (щодо повної назви релігійних організацій).

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

3.14. Постанова ВС КГС від 05 листопада 2024 року у справі №923/898/21 (щодо передумов звернення до суду за встановленням сервітуту)

Передумовою звернення до суду за встановленням сервітуту повинен бути доказ вчинення дій щодо встановлення сервітуту та недосягнення про це згоди між сторонами. Якщо до звернення до суду не вчинялися дії щодо встановлення сервітуту за домовленістю сторін (зокрема, не звернулася до іншої сторони з пропозицією про укладення договору про встановлення сервітуту), то у суду немає підстав для задоволення відповідних вимог у зв'язку з відсутністю у позивача права вимагати встановлення сервітуту за рішенням суду.

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

3.15. Постанова ВС КГС від 06 листопада 2024 року у справі №918/767/22 (щодо застосування двосторонньої реституції внаслідок визнання недійсним договору купівлі-продажу)

У справі №918/1043/21 Велика Палата Верховного Суду у постанові від 18.09.2024 для узгодження викладених раніше висновків з механізмом двосторонньої реституції загалом відступила від своїх висновків, викладених у пунктах 72 та 81.2 постанови від 20.07.2022 у справі №923/196/20, та з огляду на буквальне тлумачення змісту статті 216 ЦК України, висувала про те, що, якщо законом не встановлені особливі умови застосування правових наслідків недійсності правочину або особливі правові наслідки окремих видів недійсних правочинів, позивач, який заявляє вимогу про повернення йому в натурі переданого за недійсним правочином або відшкодування вартості переданого, заявляє реституційну вимогу, яку суд за існування для того підстав задовольняє, застосовуючи двосторонню реституцію. У цьому випадку відповідач є стягувачем у частині рішення про повернення йому переданого ним за недійсним правочином майна або відшкодування вартості.

У справі, що розглядається, суди попередніх інстанцій, задовольняючи позовні вимоги про визнання недійсним оспорюваного договору та про застосування наслідків недійсності такого договору, зобов'язали ТОВ "Українська лісопереробна компанія" повернути спірну земельну ділянку у комунальну власність Рокитнівської селищної ради.

3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

Таким чином, замість передбаченої статтею 216 ЦК України двосторонньої реституції, тобто приведення обох сторін у попередній стан, суди попередніх інстанцій зобов'язали лише ТОВ "Українська лісопереробна компанія" повернути спірну земельно ділянку до комунальної власності, що суперечить наведеному вище висновку Великої Палати Верховного Суду.

Оскільки суди попередніх інстанцій встановили обставини виконання сторонами договору купівлі-продажу земельної ділянки від 29.11.2021 (передача майна у власність ТОВ "Українська лісопереробна компанія" та сплата на користь Рокитнівської селищної ради його ціни) та не встановлювали обставини, які б унеможлилювали двосторонню реституцію, а сторони про них не стверджували, суд касаційної інстанції дійшов висновку про те, що, задовольняючи позовні вимоги про визнання недійсним договору та про зобов'язання ТОВ "Українська лісопереробна компанія" повернути спірну земельну ділянку у комунальну власність Рокитнівської селищної ради, суди також мали стягнути з Рокитнівської селищної ради на користь ТОВ "Українська лісопереробна компанія" сплачені останнім кошти за договором купівлі-продажу земельної ділянки від 29.11.2021 у розмірі 220 405,00 гривні. Тобто застосувати двосторонню реституцію як необхідний наслідок визнання недійсним договору та задоволення реституційної вимоги.

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

3.16. Постанова ВС КГС від 13 листопада 2024 року у справі №912/1377/23 (щодо неможливості одночасного застосування норм статей 1173, 1174 ЦК України та статей 156, 157 ЗК України при вирішенні питання про відшкодування збитків та визначення їх розміру)

Норми статей 1173, 1174 ЦК України та статей 156, 157 ЗК України регулюють різні відносини та призначені для різних випадків відшкодування шкоди (упущеної вигоди), яка завдана незаконними рішеннями, діями (бездіяльністю) органів державної влади, органів місцевого самоврядування або їх посадової / службової особи (статті 1173, 1174 ЦК України), та яка завдана внаслідок неможливості одержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки з підстав, наведених у статті 156 ЗК України.

Наведене унеможлиблює одночасне застосування норм статей 1173, 1174 ЦК України та статей 156, 157 ЗК України при вирішенні питання про відшкодування збитків і визначення їх розміру, зокрема у разі неправомірного поділу та передачі орендодавцем земельної ділянки державної або комунальної власності у власність або оренду іншим фізичним та/або юридичним особам за відсутності згоди на це землекористувача.

Колегія суддів також звертає увагу на те, що постановою Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 №284 "Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам", якою керувався апеляційний суд при винесенні оскаржуваної постанови, встановлено порядок відшкодування збитків, зокрема при тимчасовому зайнятті земельних ділянок з дозволу або за згодою землекористувача та за відсутності ознак протиправності дій органу державної влади або органу місцевого самоврядування, що призвели до тимчасової неможливості або обмеження використання земельної ділянки. У такому разі збитки визначаються комісіями, створеними районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного значення) рад або за угодою між власниками землі або землекористувачами та підприємствами, установами й організаціями.

Проте у справі, що переглядається, позивач просить стягнути збитки, завдані поділом спірної земельної ділянки Головним управлінням Держгеокадастру у Кіровоградській області, який здійснено з порушенням положень статті 186 ЗК України (тобто завдання збитків внаслідок неправомірних дій органу державної влади), а не тимчасовим обмеженням позивача у використанні земельної ділянки.

Отже, оскільки неможливість використання позивачем земельної ділянки не пов'язане з передбаченими статтею 156 ЗК України обставинами, а наслідком неправомірного поділу спірної земельної ділянки (враховуючи обставини надання новоутворених земельних ділянок у власність іншим фізичним особам) є повне, а не тимчасове обмеження позивача у її використанні, підстави для застосування у цьому випадку положень статті 157 ЗК України та постанови Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 №284 щодо порядку відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам – відсутні.

3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

Зі свого боку зважаючи на те, що збитки завдані саме внаслідок неправомірних дій відповідача як суб'єкта владних повноважень, це є підставою для відповідальності останнього в порядку статті 1173 ЦК України.

За таких обставин Верховний Суд доходить висновку про те, що, оскільки норми матеріального права, які регулюють спірні правовідносини (стаття 1173 ЦК України), не встановлюють обов'язку позивача підтвердити свої вимоги розрахунками, зробленими відповідно до Порядку №284, апеляційний суд помилково застосував під час розгляду цієї справи положення частини третьої статті 157 ЗК України, які передбачають обов'язковість визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Тому помилковим є висновок апеляційного суду про недоведеність позивачем розміру збитків з огляду, зокрема, на відсутність в матеріалах справи акта визначення розміру збитків, затвердженого відповідним органом державної влади чи місцевого самоврядування, як це передбачено Порядком №284.

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

3.17. Постанова ВС ОП КГС від 15 листопада 2024 року у справі №905/20/23 (щодо того, що положення земельного законодавства не надають постійному землекористувачу права розпоряджатися відповідною земельною ділянкою)

Верховний Суд у постанові від 29.09.2022 у справі №918/351/21 (918/672/21) зазначив, що положення земельного законодавства не надають постійному землекористувачу права розпоряджатися відповідною земельною ділянкою, у тому числі шляхом надання її в оплатне користування (оренду), оскільки цим правом наділений саме відповідний орган, уповноважений державою на здійснення таких функцій.

Верховний Суд у складі сусудів об'єднаної палати Касаційного господарського суду дійшов висновку про відсутність підстав для відступу від вказаного висновку з урахуванням уточнення такого змісту:

- наявна у постійного землекористувача правомочність користування земельною ділянкою є обмеженою порівняно з правомочністю власника цієї земельної ділянки, який наділений не лише правом володіння та користування, а й правом на розпорядження землею, у тому числі шляхом її передачі в користування як з оформленням відповідного речового права (права оренди або права постійного користування), так і шляхом надання земельної ділянки у користування на підставі зобов'язального правочину, за яким право тимчасового користування земельною ділянкою не підлягає державній реєстрації;
- водночас постійний землекористувач правами власника земельної ділянки не наділений, оскільки право постійного землекористування передбачає використання земельної ділянки за її цільовим призначенням безпосередньо та виключно землекористувачем без можливості передання такого права третім особам, у тому числі на підставі правочинів, за якими речові права на земельну ділянку іншій особі не передаються.

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

3.18. Постанова ВС ОП КГС від 20 грудня 2024 року у справі №910/21682/15 (щодо того, якщо позов, спрямований на захист володіння держави, належить саме державі, то суб'єкт права постійного користування не має права звертатися до суду з таким позовом від власного імені)

Якщо право власності неправомірно зареєстроване за відповідачем, то належному способу захисту прав відповідає лише позовна вимога про витребування нерухомого майна від відповідача, а не позовні вимоги про скасування рішення органу державної влади чи місцевого самоврядування, скасування рішення державного реєстратора, визнання права власності, припинення права власності чи будь-які інші позовні вимоги.

3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

Протилежні висновки, сформульовані у постанові Верховного Суду від 02.08.2023 у справі №926/3514/22, не відповідають висновкам Великої Палати Верховного Суду, тому об'єднана палата відступає від зазначених висновків, сформульованих у постанові Верховного Суду від 02.08.2023 у справі №926/3514/22.

Також об'єднана палата звертає увагу, що належна позовна вимога, тобто вимога про витребування від відповідача, за яким зареєстроване право власності на нерухоме майно, спрямована на захист права того суб'єкта, на чий користь таке майно витребується. Так, якщо особа, яка звернулася з позовом, вважає, що право власності належить певному суб'єкту права, то належною позовною вимогою є вимога про витребування нерухомого майна на користь власника. Зокрема, якщо суб'єкт права постійного користування земельною ділянкою вважає, що право власності має бути зареєстроване за державою, але воно неправомірно зареєстроване за територіальною громадою, то належною є позовна вимога про витребування земельної ділянки від територіальної громади на користь держави. Ця позовна вимога спрямована на захист прав держави, а не суб'єкта права постійного користування, чиє право незаконною реєстрацією права власності за територіальною громадою не порушується, оскільки не впливає на зміст права постійного користування.

Об'єднана палата звертає увагу, що два різних суб'єкти права не можуть мати права на один і той же позов (у матеріальному значенні), оскільки це призвело би до можливості дублювання судових процесів з тим же предметом позову за тих самих обставин з можливістю ухвалення протилежних судових рішень у судових процесах за позовами нібито різних позивачів (див. *mutatis mutandis* висновки Великої Палати Верховного Суду про те, що за протилежного підходу було б можливим ініціювання різних судових процесів щодо одного і того ж предмета, зокрема, з метою поставити учасником товариства (або товариством) під сумнів остаточність та правову визначеність постановленого в межах справи за участю товариства (або його учасника) судового рішення,

яким вирішений спір (постанови Великої Палати Верховного Суду від 07.07.2020 у справі №910/10647/18 (провадження №12-175гс19, пункт 7.48), від 01.03.2023 у справі №922/22473/15-ц (провадження №12-13гс22, пункт 161)).

Отже, оскільки право на позов, спрямований на захист володіння держави, належить саме державі, то суб'єкт права постійного користування не має права звертатися до суду з таким позовом від власного імені. Натомість у постанові Верховного Суду від 02.08.2023 у справі №926/3514/22 фактично сформульований протилежний висновок. Тому об'єднана палата відступає від зазначеного висновку.

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

4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

4.1. Постанова ВС КЦС від 17 липня 2024 року у справі №303/5652/21 (щодо переходу права на земельну ділянку в разі набуття права власності на об'єкт нерухомості)

[...] Тлумачення наведених норм права свідчить про те, що земельна ділянка може надаватися для обслуговування житлового будинку, а не квартири.

Тобто земельна ділянка може надаватися для обслуговування житлового будинку (цілого) незалежно від кількості співвласників такого будинку. Але лише у разі, якщо будинок розділено на окремі домоволодіння, і тоді надання земельної ділянки здійснюється окремо для кожного власника. При цьому окреме домоволодіння повинно мати окрему адресу.

Аналогічний висновок викладений у постанові Верховного Суду від 03 червня 2020 року у справі №560/1049/16-ц (провадження №61-225св18).

Чинні редакції статті 120 ЗК України та статті 377 ЦК України зі змінами, внесеними Законом України від 05 листопада 2009 року №1702-VI "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку набуття прав на землю", передбачають автоматичний перехід права на земельну ділянку при відчуженні будівлі або споруди.

Отже, 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, все ж знаходить свій вияв у правилах статті 120 ЗК України, статті 377 ЦК України, інших положеннях законодавства.

Цим зумовлюється право власника такого об'єкта нерухомості вимагати оформлення у встановленому порядку свого права користування відповідною земельною ділянкою.

Схожий висновок викладений у постанові Верховного Суду від 25 травня 2022 року у справі №344/12943/15-ц (провадження №61-17423св20).

Отже, враховуючи, що ОСОБА_2 на праві власності належить окреме домоволодіння, яке має окрему адресу, остання відповідно до вимог закону звернулася до Мукачівської міської ради з метою передачі у власність частини земельної ділянки, тому рішення 54 сесії Мукачівської міської ради 7 скликання від 28 лютого 2019 року №1326 про передачу у власність ОСОБА_2 земельної ділянки, що розташована в АДРЕСА_2, площею 0,0496 га (кадастровий номер 2110400000:01:002:1127) для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд прийнято в межах компетенції органу місцевого самоврядування з дотриманням законодавчих норм.

Суди попередніх інстанцій вказаного не врахували та не звернули уваги, що рішенням виконавчого комітету Мукачівської міської ради від 28 березня 2017 року №75 з метою виділення в окремі об'єкти нерухомого майна, житловому будинку літери В, загальною площею 75,40 кв. м, житловою площею 36,60 кв. м з належними до нього надвірними спорудами, які розташовані на земельній ділянці площею 485 кв. м на території домоволодіння за АДРЕСА_2 та належать ОСОБА_2, присвоєно окремі поштові адреси – АДРЕСА_2, тобто будинкволодіння ОСОБА_2 було виділено з багатоквартирного будинку АДРЕСА_2 і йому присвоєно окрему адресу, у зв'язку із чим дійшли помилкового висновку, що Мукачівська міська рада на порушення вимог статті 42 ЗК України передала у приватну власність ОСОБА_2 земельну ділянку, чим порушила права позивача як власника однієї з квартир багатоквартирного житлового будинку.

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

4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

4.2. Постанова ВС КЦС від 18 липня 2024 року у справі №604/290/23 (щодо того, що саме лише бажання позивача отримати земельну ділянку у користування та здійснити забудову цієї ділянки не свідчить про порушення його права або законного інтересу)

Суди першої та апеляційної інстанцій встановили, що проект договору оренди землі передбачає зміну істотних умов оренди, а саме збільшення строку дії договору із 7 до 10 років, згоди щодо такої зміни сторони не досягли.

Відповідно до вказаного суди правильно застосували статтю 33 Закону України №161-XIV до зміни її редакції згідно із Законом України №340-IX та відповідно до практики Верховного Суду щодо застосування наведеної норми зробили висновок про те, що переважне право ФГ "Золотий жайвір" на укладення договору оренди землі на новий строк не порушено.

Листи орендодавця є достатнім підтвердженням відмови орендодавця від пролонгації надалі відповідного договору на новий строк. Проект договору оренди землі містить інші умови, ніж сам договір оренди, а саме орендарем запропоновано змінити строк дії цього договору. На зміну вказаних істотних умов договору необхідна згода сторін (частина четверта статті 33 Закону України №161-XIV). Між сторонами такої згоди досягнуто не було, ОСОБА_1 відмовила у продовженні дії договору оренди земельної ділянки з позивачем на інших умовах, а тому ФГ "Золотий жайвір" втратило своє право на поновлення договору оренди земельної ділянки.

Суди обґрунтовано дійшли висновку, що переважне право ФГ "Золотий жайвір" на поновлення договору оренди земельної ділянки не є порушеним, оскільки відсутня одна зі складових юридичних фактів, що надають право позивачу претендувати на поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною п'ятою статті 33 Закону України №161-XIV, а саме відсутня воля орендодавця на укладення такого договору, який тричі повідомляв орендаря про небажання поновлювати договір оренди.

Зазначений висновок щодо застосування норм права у подібних правовідносинах наведено у постановах Верховного Суду від 08 березня 2024 року у справі №604/425/23, від 21 березня 2024 року у справі №604/423/23 та від 03 липня 2024 року у справі №604/479/23.

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

4.3. Постанова ВС КЦС від 24 липня 2024 року у справі №369/13957/21 (щодо розмежування віндикаційного та негаторного позовів)

Факт володіння нерухомим майном за загальним правилом можна підтвердити, зокрема, державною реєстрацією права власності на це майно у встановленому законом порядку (принцип реєстраційного підтвердження володіння) (постанова Великої Палати Верховного Суду від 04 липня 2018 року у справі №653/1096/16-ц (провадження №14-181цс18) (пункт 89)). Цей фактичний стан володіння слід відрізнити від права володіння, яке належить власникові (частина перша статті 317 ЦК України), незалежно від того, є він фактичним володільцем майна чи ні. Тому власник не втрачає право володіння нерухомим майном у зв'язку з державною реєстрацією права власності за іншою особою, якщо остання не набула права власності. Натомість ця особа внаслідок реєстрації за нею права власності на нерухоме майно стає фактичним володільцем останнього, але не набуває право володіння, допоки право власності зберігається за попереднім володільцем. Отже, володіння нерухомим майном, яке посвідчує державна реєстрація права власності, може бути правомірним або неправомірним (законним або незаконним) (пункти 65 – 67 постанови Великої Палати Верховного Суду від 23 листопада 2021 року у справі №359/3373/16-ц (провадження №14-2цс21)).

Фізичне зайняття особою, за якою не зареєстроване право власності на нерухоме майно, не позбавляє власника фактичного володіння, але створює перешкоди у здійсненні ним права користування своїм майном. Інакше кажучи, зайняття земельної ділянки, зокрема фактичним користувачем, треба розглядати як таке, що не є пов'язаним із позбавленням власника його володіння цією ділянкою. У таких випадках її власник має право вимагати усунення цих перешкод (пункти 70 – 71 постанови Великої Палати Верховного Суду від 23 листопада 2021 року у справі №359/3373/16-ц (провадження №14-2цс21)).

Заволодіння земельними ділянками є неможливим лише в разі, якщо на такі ділянки за жодних умов не може виникнути право власності.

4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Якщо ж закон допускає набуття права власності на земельні ділянки, але обмежує їх використання лише з певною метою, то передання ділянок з порушенням такого обмеження може свідчити про те, що право власності порушника на земельну ділянку не виникло, але не свідчить про неможливість заволодіння (зокрема неправомірного) земельною ділянкою.

З урахуванням наведеного визначальним критерієм для розмежування ввідикаційного та негаторного позовів є відсутність або наявність у позивача володіння майном.

Метою позову про витребування майна (незалежно від того, на підставі приписів яких статей ЦК України цю вимогу заявив позивач) є забезпечення введення власника-позивача у володіння майном, якого він був незаконно позбавлений. Так, у випадку нерухомого майна означене введення полягає у внесенні запису (відомостей) про державну реєстрацію за позивачем права власності на відповідне майно (близькі за змістом висновки викладені у постановках Великої Палати Верховного Суду від 04 липня 2018 року у справі №653/1096/16-ц, від 07 листопада 2018 року у справі №488/5027/14-ц, від 14 листопада 2018 року у справі №183/1617/16, від 28 листопада 2018 року у справі №504/2864/13-ц, від 30 червня 2020 року у справі №19/028-10/13, від 16 лютого 2021 року у справі №910/2861/18, від 23 листопада 2021 року у справі №359/3373/16-ц, від 14 грудня 2021 року у справі №344/16879/15ц, від 06 липня 2022 року у справі №914/2618/16.

Велика Палата Верховного Суду неодноразово висувала, що вимога про витребування земельної ділянки лісогосподарського призначення з незаконного володіння (ввідикаційний позов) у порядку статті 387 ЦК України є ефективним способом захисту права власності (постанови Великої Палати Верховного Суду від 30 травня 2018 року у справі №368/1158/16-ц, від 22 травня 2018 року у справі №369/6892/15-ц, від 07 листопада 2018 року у справі №488/5027/14-ц, від 23 листопада 2021 року у справі №359/3373/16-ц).

Держава, в інтересах якої прокурор звернувся до суду, не є володільцем спірної земельної ділянки, але як власник має право володіння нею (частина перша статті 317 ЦК України).

Тому права держави підлягають захисту шляхом витребування такої ділянки з володіння кінцевого набувача. Статус володільця у держави буде відновлений у разі задоволення вимог у частині витребування на її користь спірної земельної ділянки та внесення до відповідного державного реєстру запису про право власності держави на цю ділянку.

Таким чином, встановивши, що спірна земельна ділянка лісового фонду вибула з володіння держави, право власності на неї зареєстроване за відповідачем ОСОБА_2, суд першої інстанції дійшов правильного висновку, що заявлений прокурором негаторний позов про оскарження рішення органу місцевого самоврядування, повернення спірної земельної ділянки, у контексті зазначених обставин справи, не спрямований на ефективне відновлення права держави на спірну земельну ділянку лісового фонду.

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

4.4. Постанова ВС КЦС від 24 липня 2024 у справі №359/6247/21 (щодо права на безоплатне отримання у власність земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства)

Встановлено, що спірна земельна ділянка належала до земель комунальної власності, суб'єктом права власності на яку була Дударківська сільська територіальна громада, правонаступником якої є Пристолична сільська об'єднана територіальна громада.

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

Відповідно до частини першої статті 388 ЦК України, якщо майно за відплатним договором придбане в особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати (добросовісний набувач), власник має право витребувати це майно від набувача лише у разі, якщо майно: було загублене власником або особою, якій він передав майно у володіння; було викрадене у власника або особи, якій він передав майно у володіння; вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом.

4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Метою віндикаційного позову є забезпечення введення власника у володіння майном, якого він був позбавлений незаконно. У випадку позбавлення власника володіння нерухомим майном означене введення полягає у внесенні запису про державну реєстрацію за власником права власності на нерухоме майно (принцип реєстраційного підтвердження володіння нерухомістю).

Можливість власника реалізувати його право витребувати майно від добросовісного набувача згідно зі статтею 388 ЦК України залежить від того, на якій підставі добросовісний набувач набув це майно у власність, а у разі набуття його за оплатним договором – також від того, як саме майно вибуло з володіння власника чи особи, якій власник це майно передав у володіння.

Якщо майно було набуто безвідплатно в особи, яка не мала права його відчужувати, власник має право витребувати його від добросовісного набувача у всіх випадках (частина третя статті 388 ЦК України).

Установивши, що ОСОБА_1 набула право власності на земельну ділянку площею 0,13 га (кадастровий номер 3220883601:01:004:0037) на підставі рішення Дударківської сільської ради Бориспільського району Київської області №1407-29-VII від 08 квітня 2019 року, яке прийнято з порушенням вимог статей 116, 118, 121 ЗК України, оскільки позивачка вже використала своє право на безоплатне отримання у власність земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства в межах норм безоплатної передачі земельних ділянок для цього виду використання, ураховуючи, що спірна земельна ділянка вибула з володіння сільської територіальної громади поза її волею, суд першої інстанції, з яким погодився й апеляційний суд, дійшов правильного висновку про наявність правових підстав для визнання незаконним і скасування вказаного рішення сільської ради та про те, що відновлення права Пристоличної сільської об'єднаної територіальної громади на земельну ділянку шляхом її витребування від відповідачки ОСОБА_1.

Разом з тим суди правильно встановили, що у цьому конкретному випадку за обставин цієї справи витребування майна є законним і пропорційним заходом, виправданим, переслідує легітимну мету та є необхідним у демократичному суспільстві, а тому не є таким, що порушує статтю 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.

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

4.5. Постанова ВС КЦС від 14 серпня 2024 року у справі №442/1888/23 (щодо створення на прибудинковій території певних об'єктів, яке має проводитися тільки за згодою співвласників)

Верховний Суд зауважив, що:

- використання прибудинкової території має відбуватися за її призначенням;
- створення на прибудинковій території певних об'єктів (зокрема бетонні сходи, пандус з бетону, бруківка, що прилягає до сходів та пандусу) має проводитися тільки за згодою співвласників і за умови, що такі об'єкти не призведуть до порушень прав інших співвласників у багатоквартирному житловому будинку;
- право спільної власності багатоквартирного будинку здійснюється співвласниками за їх згодою, а тому створення на прибудинковій території певних об'єктів (зокрема бетонні сходи, пандус з бетону, бруківка, що прилягає до сходів та пандусу) вимагає погодження співвласників (див. подібний висновок у пунктах 75 – 76 постанови Великої Палати Верховного Суду від 25 травня 2021 року у справі №461/9578/15-ц (провадження №14-175цс20)).

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

4.6. Постанова ВС КЦС від 21 серпня 2024 року у справі №190/1152/21 (щодо ефективного способу захисту у разі протиправного зайняття земельної ділянки природно-заповідного фонду)

У вказаній справі колегія суддів звернула увагу на висновки Великої Палати Верховного Суду, викладені у постанові від 20 червня 2023 року у справі №554/10517/16-ц (провадження №14-76цс22), а саме про те, що зайняття земельної ділянки природно-заповідного фонду з порушенням ЗК України та Закону №2456-XII потрібно розглядати як порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади, що не пов'язане з позбавленням власника володіння відповідною земельною ділянкою, навіть якщо інша особа зареєструвала її право приватної власності на цю ділянку. За таких умов ефективним способом судового захисту щодо повернення земельної ділянки природно-заповідного фонду власнику є негаторний, а не віндикаційний позов.

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

4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

4.7. Постанова ВС КЦС від 26 серпня 2024 року у справі №541/1816/23 (щодо неправомірної відмови у наданні особі дозволу на розроблення документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості))

У вказаній справі позивач звернулася до суду з позовом до Великосорочинської сільської ради Миргородського району Полтавської області про виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості).

На обґрунтування позовних вимог зазначала, що після смерті її чоловіка відкрилася спадщина, зокрема право на земельну частку (пай), площею 4,69 в умовних кадастрових гектарах, розташовану на території Великосорочинської СР, що підтверджується сертифікатом на право на земельну частку (пай) від 04 грудня 1996 року серії ПЛ №0074048. Вказаний сертифікат на право на земельну частку (пай) видано її чоловіку як члену колективного сільськогосподарського підприємства "Зоря" (далі – КСП "Зоря") на підставі рішення Миргородської районної державної адміністрації Полтавської області від 25 жовтня 1996 року №342.

Після смерті чоловіка вона прийняла спадщину, позаяк звернулася до нотаріуса із заявою про отримання свідоцтва про право на спадщину в установленому законом порядку та отримала відповідний витяг зі Спадкового реєстру та свідоцтво про право на спадщину.

Відповідно до зазначеного свідоцтва вона успадкувала право на зазначену земельну частку (пай), яка перебувала у колективній власності колишнього КСП "Зоря", площею 4,69 в умовних кадастрових гектарах, розташованій на території Солонцівської сільської ради Миргородського району Полтавської області, правонаступником якої є Великосорочинська СР, на підставі сертифіката на право на земельну частку (пай) від 04 грудня 1996 року серії ПЛ №0074048.

Після цього вона подала заяву до Великосорочинської СР щодо надання їй дозволу на розроблення документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Виконавчим комітетом сільської ради їй було відмовлено у наданні такого дозволу з тих підстав, що на період воєнного стану встановлено заборону на безоплатну передачу земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації. Крім того, було зазначено про відсутність відомостей щодо видачі її чоловіку безпосередньо за життя сертифіката на земельну частку (пай).

Вважала, що заборона на передачу земельних ділянок у приватну власність, встановлена підпунктом 5 пункту 27 розділу 10 "Перехідні положення" ЗК України, стосується лише безоплатної передачі земельних ділянок державної та комунальної власності та не поширюється на виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) із земель колективної власності. Законодавчі підстави для відмови у наданні їй відповідного дозволу на розроблення документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) відсутні.

Верховний Суд погодився з висновками судів першої та апеляційної інстанцій, які мотивовані тим, що сільська рада порушила права позивачки на виділення (передачу) їй земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Так, суд першої інстанції відхилив посилання відповідача на підпункт 5 пункту 27 Перехідних положень ЗК України, яким заборонено безоплатну передачу земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації.

У листопаді 2022 року вказану норму права було доповнено таким реченням: "Положення цього підпункту не поширюються на безоплатну передачу земельних ділянок у приватну власність власникам розташованих на таких земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), а також на безоплатну передачу у приватну власність громадянам України земельних ділянок, переданих у користування до набрання чинності цим Кодексом".

4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Пряма заборона у підпункті 5 пункту 27 Перехідних положень ЗК України стосується виключно безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності (пункт "б" частини першої статті 81 ЗК України), реалізація якої повинна відбуватися в порядку частини шостої статті 118 ЗК України. Така заборона не розповсюджується на приватизацію земельних ділянок, що були раніше надані громадянам у користування (пункт "в" частини першої статті 81 ЗК України) та на виділення в натурі (на місцевості) належної громадянину земельної частки (паю) (пункт "г" частини першої статті 81 ЗК України), право на яку вже має громадянин на підставі сертифіката.

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

4.8. Постанова ВС ОП КЦС від 09 вересня 2024 у справі №352/1070/17 (щодо підстав для визнання судом оспорюваного правочину недійсним)

Верховний Суд наголосив на тому, що застосування позову про оспорення правочину (ресцисорного позову) потребує не лише встановлення підстав для оспорення, але й порушення суб'єктивного цивільного права або інтересу особи, яка звернулася до суду.

Для визнання судом оспорюваного правочину недійсним необхідним є: пред'явлення позову однією зі сторін правочину або іншою заінтересованою особою; наявність підстав для оспорення правочину; встановлення, чи порушується (не визнається або оспорується) суб'єктивне цивільне право або інтерес особи, яка звернулася до суду. Як наявність підстав для визнання оспорюваного правочину недійсним, так і порушення суб'єктивного цивільного права або інтересу особи, яка звернулася до суду, має встановлюватися саме на момент вчинення оспорюваного правочину (див., зокрема, постанову Верховного Суду у складі Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 17 червня 2021 року у справі №761/12692/17 (провадження №61-37390свп18)).

Для приватного права з урахуванням принципу розумності є неприйнятним використання правомірних приватно-правових конструкцій (зокрема, конструкції оспорюваного правочину).

Правопорядок не може допускати ситуації, коли правомірна конструкція (зокрема конструкції оспорюваного правочину) застосовується не для тієї мети, для якої вона призначена, та за відсутності умов, за яких вона може бути застосована (зокрема, за відсутності порушеного приватного права чи інтересу, чи коли при застосуванні конструкції оспорюваного правочину не здійснюється присікання порушеного приватного права чи/та інтересу або ж їх відновлення).

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

4.9. Постанова ВС КЦС від 16 вересня 2024 року у справі №445/1090/20 (щодо розмежування компетенції судів у спорах про оскарження рішення органу місцевого самоврядування)

При вирішенні питання про розмежування компетенції судів щодо розгляду адміністративних і цивільних справ у кожній конкретній справі недостатньо застосування суто формального критерію – визначення суб'єктного складу спірних правовідносин (участь у них суб'єкта владних повноважень).

Визначальною ознакою для правильного вирішення такого питання є характер правовідносин, з яких виник спір.

У разі прийняття органом місцевого самоврядування рішення про надання земельної ділянки у користування або у власність оспорювання надалі правомірності набуття фізичною чи юридичною особою спірної земельної ділянки має вирішуватися в порядку цивільної (господарської) юрисдикції, оскільки виникає спір про право цивільне.

При цьому оспорювання рішення органу місцевого самоврядування як суб'єкта владних повноважень поглинається спором про речове приватне право, яке могло належати особі до звернення до органу місцевого самоврядування або виникнути в результаті реалізації рішення органу місцевого самоврядування, але захист такого права відбувається у порядку цивільного судочинства.

4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

З урахуванням викладеного розгляду в адміністративних судах підлягають спори, що мають в основі публічно-правовий характер, тобто впливають із владно-розпорядчих функцій або виконавчо-розпорядчої діяльності публічних органів.

Тобто якщо в результаті прийняття рішення особа набуває або позбувається речового права на земельну ділянку, то спір стосується приватноправових відносин і підлягає розгляду в порядку цивільного чи господарського судочинства залежно від суб'єктного складу сторін спору.

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

4.10. Постанова ВС КЦС від 18 вересня 2024 у справі №380/11336/22 (щодо оскарження рішення суб'єкта владних повноважень)

Аналіз ч. 2 ст. 19 Конституції України дає підстави дійти висновку, що діяльність органів державної влади здійснюється відповідно до спеціально-дозвільного типу правового регулювання, який побудовано на основі принципу "заборонено все, крім дозволеного законом; дозволено лише те, що прямо передбачено законом". Застосування такого принципу суттєво обмежує цих суб'єктів у виборі варіантів чи моделі своєї поведінки, а також забезпечує використання ними владних повноважень виключно в межах закону і тим самим істотно обмежує можливі зловживання з боку держави та її органів.

Вчинення ж органом державної влади чи його посадовою особою дій у межах компетенції, але непередбаченим способом, у непередбаченій законом формі або з виходом за межі компетенції є підставою для визнання таких дій неправомірними, а правових актів, прийнятих у процесі їх здійснення – протиправними та нечинними.

[...]

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.

Якщо ж таким суб'єктом владних повноважень на момент прийняття рішення не перевірено дотримання суб'єктом звернення усіх визначених законом умов, то суд повинен зобов'язати його прийняти рішення з урахуванням оцінки суду.

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

4.11. Постанова ВС КЦС від 26 вересня 2024 року у справі №308/3911/19 (щодо поділу земельної ділянки, яка була набута одним із подружжя у порядку безоплатної приватизації)

Верховний Суд у своїй практиці робив висновки, що земельна ділянка, одержана громадянином у період шлюбу в приватну власність шляхом приватизації, є його особистою приватною власністю, а не спільною сумісною власністю подружжя, оскільки ідеться не про майно, нажите подружжям у шлюбі, а про одержану громадянином частку із земельного фонду. Якщо на такій земельній ділянці розташовані будинок, будівля, споруда, що є спільною сумісною власністю подружжя, то у разі поділу будинку, будівлі, споруди між подружжям та виділу конкретної частини будинку, будівлі, споруди до особи, яка не мала права власності чи користування земельною ділянкою, переходить це право у розмірі частки права власності у спільному майні будинку, будівлі, споруди відповідно до статті 120 ЗК, статті 377 ЦК [3].

У справі, яка переглядається, суди встановили, що спірна земельна ділянка набута відповідачем на підставі рішення Баранинської сільської ради від 27 березня 2009 року №13 у порядку безоплатної приватизації.

4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Зазначена норма набула чинності з 08 лютого 2011 року, однак була виключена на підставі Закону України від 17 травня 2012 року №4766 "Про внесення змін до СК щодо майна, що є особистою приватною власністю дружини, чоловіка", який набрав чинності 12 червня 2012 року.

Отже, з урахуванням наведених змін до СК правовий режим приватизованого земельного фонду змінювався.

При цьому лише в період часу з 08 лютого 2011 року до 12 червня 2012 року земельна ділянка, набута внаслідок безоплатної передачі її одному з подружжя із державного земельного фонду, у тому числі приватизації, визнавалася спільною сумісною власністю подружжя; до 08 лютого 2011 року та після 12 червня 2012 року така земельна ділянка належала до особистої приватної власності дружини або чоловіка, які використали своє право на безоплатне отримання частини земельного фонду.

Така правова позиція Верховного Суду є послідовною, що підтверджується його сталою судовою практикою (див., наприклад, [4]).

З урахуванням висновку Верховного Суду (див. пункт 45) за відсутності підстав для визнання права власності за позивачем на об'єкт нерухомості, розташований на земельній ділянці, яка була набута відповідачем у порядку безоплатної приватизації у 2009 році, відсутні підстави для визнання за позивачем права власності на частину цієї земельної ділянки.

Отже, правильним є висновок судів про відмову у позовних вимогах про поділ земельної ділянки.

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

4.12. Постанова ВС КЦС від 04 жовтня 2024 року у справі №405/5126/21 (щодо того, що належним відповідачем у спорі про скасування рішення про державну реєстрацію речового права на нерухоме майно є особа, речове право на майно якої оспорується та щодо якої здійснено запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно)

У вказаній справі Верховний Суд зауважив те, що спір про скасування рішення, запису щодо державної реєстрації речового права на нерухоме майно чи обтяження такого права за іншою особою у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно є цивільно-правовим.

А тому вирішення таких спорів здійснюється за правилами цивільного або господарського судочинства залежно від суб'єктного складу сторін. Належним відповідачем у справах за позовом про скасування рішення, запису щодо державної реєстрації права чи обтяження має бути особа, право чи обтяження якої зареєстровано (див., зокрема, постанову Великої Палати Верховного Суду від 04 вересня 2018 року у справі №823/2042/16 (провадження №11-377ап18)).

У постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду від 14 липня 2021 року у справі №336/4662/19 (провадження №61-19598св20) зазначено: "спір про скасування рішення про державну реєстрацію речового права на нерухоме майно має розглядатись як спір, пов'язаний з порушенням цивільних прав позивача на нерухоме майно іншою особою, за якою зареєстроване аналогічне право щодо того ж нерухомого майна. Належним відповідачем у такому спорі є особа, речове право на майно якої оспорується та щодо якої здійснено запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Державний реєстратор не може виступати належним відповідачем у такому спорі, він лише зобов'язаний виконати рішення суду щодо скасування державної реєстрації речового права або його обтяження незалежно від того, чи був цей реєстратор залучений до участі у справі третьою особою, яка не заявляє самостійні вимоги щодо предмета спору, чи не був залучений".

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

4.13. Постанова ВС КЦС від 23 жовтня 2024 року у справі №545/3376/20 (щодо відмови у задоволенні позовних вимог банку про скасування державної реєстрації земельної ділянки, яка утворилася внаслідок об'єднання земельних ділянок, одна з яких була предметом іпотеки)

Звертаючись до суду з позовом, ПАТ "МТБ Банк" посилалося на те, що про об'єднання земельних ділянок з кадастровими номерами 5324087707:07:002:0013 та 5324087707:07:002:0021 та про присвоєння нового кадастрового номера 5324087707:07:002:0038

4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

дізналося лише від приватного виконавця, який отримав відповідь від Головного управління Держгеокадастру у Полтавській області від 01 жовтня 2019 року за вих. №28-16-0.2-6161/2-19. До цього часу будь-які підстави вважати, що предмет іпотеки – земельна ділянка з кадастровим номером 5324087707:07:002:0013 вже не існує, державний акт на неї скасований та наявне рішення сільської ради про її об'єднання з іншою земельною ділянкою, були відсутні.

Разом з тим, як убачається з пункту 18.2 договору іпотеки №00610гР від 04 квітня 2008 року, укладеного між ОСОБА_1 та ВАТ "Морський транспортний банк", іпотекодержатель має право в будь-який час (починаючи з моменту укладення кредитного договору і до повного виконання зобов'язань за ним) перевіряти документально і фактично наявність, розмір, стан і умови збереження та цільового використання предмета іпотеки, а іподекодавець зобов'язаний надати іпотекодержателю необмежені можливості для таких перевірок.

Крім того, пунктом 7.4 Положення про порядок формування та використання резерву для відшкодування можливих втрат за кредитними операціями банків, затвердженого постановою Національного банку України №279 від 06 липня 2000 року, що було чинним на час виникнення спірних правовідносин, встановлено обов'язок банку здійснювати перевірку наявності та стану предметів застави з періодичністю, установленною внутрішніми положеннями банку, але не рідше одного разу на рік – якщо предметом застави є нерухоме майно та цілісний майновий комплекс.

Таким чином, за умови належного виконання позивачем вказаних положень іпотечного договору та приписів Національного банку України і здійснення щорічної перевірки наявності та стану предмета застави (іпотеки) банк міг би у 2009 році довідатися про порушення свого права, зокрема про об'єднання предмета іпотеки – земельної ділянки з кадастровим номером 5324087707:07:002:0013 з іншою ділянкою та про її відчуження надалі іншій особі.

Але із цим позовом до суду ПАТ "МТБ Банк" звернулося лише у грудні 2020 року, у зв'язку із чим у задоволенні позовних вимог про скасування державної реєстрації земельної ділянки загальною площею 0,2170 га з кадастровим номером 5324087707:07:002:0038 та про визнання недійсним договору купівлі-продажу, укладеного 28 березня 2009 року між ОСОБА_1 та ОСОБА_2, слід відмовити у зв'язку зі спливом трирічної позовної давності.

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

4.14. Постанова ВС КЦС від 06 листопада 2024 року у справі №466/9948/21 (щодо обов'язку позивача довести не лише факт самочинного будівництва, а й порушення його прав як власника таким самочинним будівництвом та обґрунтованості захисту його прав лише у такий спосіб, як знесення)

Верховний Суд у постановках від 24 липня 2019 року у справі №369/8107/15-ц (провадження №61-30914св18), від 20 листопада 2019 року у справі №685/1537/17-ц (провадження №61-13076св19), від 10 червня 2020 року у справі №127/11492/16-ц (провадження №40353св18), від 04 серпня 2020 року у справі №638/6655/16-ц (провадження №61-6540св19) зазначив, що збудований об'єкт нерухомості може бути знесений особою, яка здійснила самочинне будівництво, або за її рахунок лише на підставі судового рішення у випадках, передбачених частинами четвертою та сьомою статті 376 ЦК України, а саме: якщо власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, що здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці; якщо така забудова порушує права інших осіб; якщо проведення перебудови об'єкта є неможливим; особа, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, відмовляється від проведення перебудови відповідно до прийнятого судом рішення.

4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Знесення нерухомості, збудованої з істотним відхиленням від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, з істотним порушенням будівельних норм і правил (у тому числі за відсутності проекту), допустиме лише за умови, якщо неможливо здійснити перебудову нерухомості відповідно до проекту або норм і правил, визначених державними правилами та санітарними нормами, або якщо особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, відмовляється від такої перебудови.

З урахуванням предмета і підстав позову позивач зобов'язана була довести не лише факт самочинного будівництва, а й порушення її прав як власника таким самочинним будівництвом та обґрунтованості захисту її прав лише у такий спосіб, як знесення (наприклад, неможливість проведення перебудови об'єкта).

Велика Палата Верховного Суду у постанові від 31 жовтня 2018 року у справі №725/5630/15-ц (провадження №14-341цс18) зазначила, що при вирішенні питання про те, чи є відхилення від проекту істотним і таким, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, необхідно з'ясувати, зокрема, як впливає допущене порушення з урахуванням місцевих правил забудови, громадських і приватних інтересів на планування, забудову, благоустрій вулиці, на зручність утримання суміжних ділянок тощо. Під істотним порушенням будівельних норм і правил необхідно розуміти, зокрема, недодержання архітектурних, санітарних, екологічних, протипожежних та інших вимог і правил, а також зміну окремих конструктивних елементів житлового будинку, будівлі, споруди, що впливає на їх міцність і безпечність та загрожує життю й здоров'ю людини, тощо.

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

4.15. Постанова КЦС ВС від 03 грудня 2024 року у справі №369/7419/20 (щодо обчислення строку позовної давності)

За змістом статей 256, 261 ЦК України позовна давність є строком пред'явлення позову як безпосередньо особою, право якої порушене, так і тими суб'єктами, які уповноважені законом звертатися до суду з позовом в інтересах іншої особи – носія порушеного права (інтересу).

При цьому і в разі пред'явлення позову особою, право якої порушене, і в разі пред'явлення позову в інтересах цієї особи іншою уповноваженою на це особою позовна давність починає обчислюватися з одного й того самого моменту: коли особа довідалася або могла довідатися про порушення свого права або про особу, яка його порушила. Положення закону про початок перебігу позовної давності поширюється й на звернення прокурора до суду із заявою про захист державних інтересів або інтересів територіальної громади. Це правило пов'язане не тільки з часом безпосередньої обізнаності особи про певні обставини (факти порушення її прав), а й з об'єктивною можливістю цієї особи знати про такі обставини.

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

4.16. Постанова ВС КЦС від 04 грудня 2024 року у справі №205/3377/21 (щодо того, якщо спадкодавцем було здійснене самочинне будівництво, до спадкоємців переходить право власності на будівельні матеріали, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва)

Відповідно до пунктів 7, 8 постанови Пленуму Верховного Суду України від 30 травня 2008 року №7 "Про судову практику у справах про спадкування", якщо спадкодавцем було здійснене самочинне будівництво (частина перша статті 376 ЦК України), до спадкоємців переходить право власності на будівельні матеріали, обладнання тощо, які були використані в процесі цього будівництва. Якщо будівництво здійснювалося згідно із законом, то у разі смерті забудовника до завершення будівництва його права та обов'язки як забудовника входять до складу спадщини.

Тобто зобов'язання, передбачені статтею 376 ЦК України, спадкоємці успадковують разом з правами на спадкове майно.

Верховний Суд неодноразово висловлював свою позицію щодо можливості спадкування будівельних матеріалів, які входять до спадкової маси та є самочинним будівництвом (зокрема у постанові 01 квітня 2019 року у справі №569/15959/16-ц (провадження №61-31923св18),

4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

від 16 грудня 2019 року у справі №489/1685/15-ц (провадження №61-33873св18), від 10 лютого 2021 року у справі №495/3009/15-ц (провадження №61-3261св20), від 17 лютого 2021 року у справі №520/448/17 (провадження №61-19412св19)).

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

4.17. Постанова ВС КЦС від 04 грудня 2024 року у справі №202/3145/22 (щодо належних позовних вимог власника земельної ділянки у разі здійснення на ній самочинного будівництва)

Розташування на земельній ділянці одного власника об'єкта нерухомості (будівлі, споруди) іншого власника істотно обмежує права власника землі, при цьому таке обмеження є безстроковим. Так, власник землі в цьому разі не може використовувати її ані для власної забудови, ані іншим чином і не може здати цю землю в оренду будь-кому, окрім власника будівлі чи споруди. Тому державна реєстрація будівлі, споруди на чужій земельній ділянці є фактично і реєстрацією обмеження права власника землі (див. пункт 84 постанови Великої Палати Верховного Суду від 19 травня 2020 року у справі №916/1608/18).

З огляду на викладене самочинне будівництво нерухомого майна особою, яка не є власником земельної ділянки, слід розглядати як порушення прав власника відповідної земельної ділянки.

До таких висновків дійшла Велика Палата Верховного Суду у постанові від 15 листопада 2023 року у справі №916/1174/22 (провадження №12-39гс23)).

[...] Отже, належними вимогами, які може заявити особа – власник земельної ділянки, на якій здійснено (здійснюється) самочинне будівництво, для захисту прав користування та розпорядження такою земельною ділянкою, є вимога про знесення самочинно побудованого нерухомого майна або вимога про визнання права власності на самочинно побудоване майно (див. пункт 152 постанови Великої Палати Верховного Суду від 15 листопада 2023 року у справі №916/1174/22 (провадження №12-39гс23)).

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

4.18. Постанова ВС КЦС від 11 грудня 2024 року у справі №369/3056/21 (щодо того, що об'єкт нерухомості, який розташований на земельній ділянці, що належить на праві приватної власності одному з подружжя, залишається у власності подружжя, який є власником земельної ділянки, а інший з подружжя має право вимагати виплати грошової компенсації)

По своїй суті компенсація в приватному праві – це певні дії задля справедливого "урівноваження" майнової чи немайнової втрати (внаслідок, наприклад, завдання шкоди чи припинення повністю або частково певного суб'єктивного права) шляхом сплати особі грошей, як загального еквіваленту всіх цінностей, або передання їй будь-якого майна такого роду, якості та вартості, що дадуть змогу "залагодити" понесену втрату.

Саме тому цивільний закон конструкцій безкомпенсаційного припинення права приватної власності на земельну ділянку (чи права на частку) на підставі рішення суду у справах про поділ спільного майна подружжя або про визнання права на частку в праві спільної власності без вимог щодо поділу майна в натурі не містить. При цьому вирішення такого спору не має зумовлювати у співвласників потребу після судового рішення домовлятися про порядок поділу цього ж майна, а саме про виплату одному з них компенсації і про гарантії її отримання або ж звертатися до суду з відповідним позовом в іншій справі.

Як наслідок, у цих справах об'єкт нерухомості, який розташований на земельній ділянці, що належить на праві приватної власності одному з подружжя, залишається у власності подружжя, який є власником земельної ділянки, а інший з подружжя має право вимагати виплати грошової компенсації понесених під час перебування у шлюбі затрат на поліпшення належного подружжю майна або врахування відповідної компенсації при поділі іншого майна подружжя. Саме через рішення про стягнення відповідної компенсації суд справедливо "урівноважує" інтереси подружжя.

При цьому не виключається поділ подружжям у натурі будинку, будівлі, споруди, що є спільною сумісною власністю подружжя, що розташована на такій земельній ділянці, та набуття особою, яка не мала права власності на земельну ділянку.

4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Проте таке припинення права приватної власності відповідача на земельну ділянку (на частку у праві) за вимогою другого з подружжя можливе за умови одночасного присудження власнику грошової компенсації замість його частки у праві власності на земельну ділянку або врахування відповідної компенсації вартості земельної ділянки (її частки) при поділі іншого майна подружжя.

Тому за вимогою другого з подружжя про припинення права приватної власності відповідача на земельну ділянку (на частку у праві) судам слід вирішувати питання щодо попереднього внесення позивачем відповідної грошової суми на депозитний рахунок суду за правилом частини п'ятої статті 71 СК України, що є гарантією відшкодування власнику вартості такої частки.

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

5. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

5.1. Постанова ВС КАС від 02 липня 2024 року у справі №852/2а-5/24 (щодо звернення державним органом до суду з позовом про примусове відчуження земельної ділянки)

Примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності, про яке з позовною заявою звернулася Криворізька районна військова адміністрація Дніпропетровської області, згідно ч. 1 ст. 15 "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності" стає можливим у разі неотримання згоди (недосягнення згоди) власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з викупом цих об'єктів для суспільних потреб. Саме неотримання згоди власника є підставою, від дня виникнення якої розраховується строк звернення до адміністративного суду суб'єкта владних повноважень з адміністративним позовом про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності. Так, ч. 1 ст. 15 Закону України "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності" передбачено, що у разі неотримання згоди власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з викупом цих об'єктів для суспільних потреб зазначені об'єкти можуть бути примусово відчужені у державну чи комунальну власність лише як виняток з мотивів суспільної необхідності.

Орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування, що прийняв рішення про відчуження земельної ділянки, у разі недосягнення згоди з власником земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, щодо їх викупу для суспільних потреб відповідно до розділу II Закону України "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна,

що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності" звертається до адміністративного суду із позовом про примусове відчуження зазначених об'єктів (ч. 1 ст. 16 Закону України "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності").

Як встановлено Третім апеляційним адміністративним судом в ухвалі від 15.05.2024 у справі №852/2а-5/24, факт неотримання згоди власника описано у протоколі засідання робочої групи з питань проведення переговорів стосовно викупу земельних, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних / юридичних осіб для суспільних потреб, розміщення та обслуговування об'єктів і санітарно-захисних зон, пов'язаних з видобуванням корисних копалин ПАТ "АрселорМіттал Кривий Ріг" від 20.09.2023.

05.10.2023 виконувач обов'язків голови Криворізької районної державної адміністрації – начальник військової адміністрації прийняв розпорядження "Про звернення до суду щодо примусового відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних осіб з мотивів суспільної необхідності, розміщення та обслуговування об'єктів і санітарно-захисних зон, пов'язаних з видобуванням корисних копалин ПАТ "АрселорМіттал Кривий Ріг".

Суд апеляційної інстанції цілком погоджується з такими обґрунтуваннями й висновками суду першої інстанції про неотримання згоди власника ОСОБА_1, як про підставу звернення до адміністративного суду із позовом про примусове відчуження зазначених об'єктів і початок відліку тримісячного строку звернення з позовом про примусове відчуження зазначених об'єктів.

5. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Жодних приписів про строк звернення суб'єкта владних повноважень з адміністративним позовом Закон України "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності" не містить. Натомість у ч. 2 ст. 122 КАС України передбачено, що для звернення до адміністративного суду суб'єкта владних повноважень встановлюється тримісячний строк, який, якщо не встановлено інше, обчислюється з дня виникнення підстав, що дають суб'єкту владних повноважень право на пред'явлення визначених законом вимог.

Отже, відповідно до приписів ст.ст. 15, 16 Закону України "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності", ст.ст. 122, 267 КАС України строк звернення суб'єкта владних повноважень з адміністративним позовом про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності – три місяці з дня неотримання згоди власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з викупом цих об'єктів для суспільних потреб.

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

5.2. Постанова ВС КАС від 11 липня 2024 року у справі №160/15540/22 (щодо того, що саме лише бажання позивача отримати земельну ділянку у користування та здійснити забудову цієї ділянки не свідчить про порушення його права або законного інтересу)

У вказаній справі позивач обґрунтовує порушення своїх прав наявністю у нього інтересу на отримання земельної ділянки за кадастровим номером 1210100000:03:328:0258 у користування для забудови шляхом затвердження відповідачем технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) площею 0,7043 га, численними судовими спорами з відповідачем та небажанням останнього виконувати судові рішення, прийняті на користь позивача.

При цьому позивач, звертаючись із позовом, наполягав, що оскаржене рішення порушує не лише його права та законні інтереси у минулому, тепер, але й створює передумови, що перешкоджають реалізації прав ТОВ "ЕСТЕЙТ СІТІ" у майбутньому.

Верховний Суд зазначає, що, як правильно було визначено судами першої та апеляційної інстанцій, спірне рішення Дніпровської міської ради VIII скликання від 20.10.2021 №212/11 "Про затвердження проекту внесення змін до плану зонування території м. Дніпра", яким внесено зміни до плану зонування території м. Дніпра (графічних та інших матеріалів плану зонування території м. Дніпра) щодо віднесення території, прилеглої до земельної ділянки кадастровий номер 1210100000:03:328:0258 до рекреаційної зони озеленених територій загального користування Р-3, за своєю природою є нормативно-правовим актом, оскільки поширює свою дію на невизначене коло осіб, прийняте з метою створення сприятливих умов для життєдіяльності людини, забезпечення захисту територій від надзвичайних ситуацій, запобігання надмірній концентрації населення й об'єктів виробництва, зниження рівня забруднення навколишнього природного середовища, охорони та використання територій з особливим статусом, у тому числі ландшафтів, об'єктів історико-культурної спадщини, а також земель сільськогосподарського призначення і лісів та підлягає стратегічній екологічній оцінці.

Судами попередніх інстанцій встановлено, що власником нерухомого майна, яке належало ТОВ "ЕСТЕЙТ СІТІ", а саме: нежитлової одноповерхової споруди виставкового центру літ. А-1, навіси літ. А, А, А, огорожа, N 1,2,3, I – мостіння, загальною площею 2700 кв. м, що розташована за адресою: м. Дніпро, вул. Січеславська Набережна, буд. 47А, – є держава. Також з 25.03.2022 до держави перейшло право користування земельною ділянкою, на якій розташоване наведене нерухоме майно (кадастровий номер 1210100000:03:328:0258).

За висновком Верховного Суду, що міститься у постанові від 07.02.2023 у справі №160/3164/22, у порядку адміністративного судочинства можуть бути оскаржені, зокрема, Генеральний план, План зонування та інша містобудівна документація особою, щодо якої її застосовано або яка є суб'єктом правовідносин, у яких цей акт буде застосований.

5. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Під час розгляду таких справ адміністративні суди здійснюють оцінку законності оскаржуваного нормативно-правового акта та його відповідності актам вищої юридичної сили.

Оцінюючи порушення прав та законних інтересів, про які зазначає позивач, колегія суддів також враховує правові висновки Верховного Суду, викладені у постанові 07.02.2023 у справі №160/3164/22, між тими самими учасниками та щодо тієї ж самої земельної ділянки, проте стосовно іншого рішення місцевого органу влади (нормативно-правового акта) щодо забудови території:

«З огляду на вищезазначене, колегія суддів доходить висновку, що ТОВ "ЕСТЕЙТ СІТІ" не є суб'єктом, щодо якого застосовано спірне рішення Дніпровської МР від 22 вересня 2021 року №415/10 або особою, яка є суб'єктом правовідносин, в яких буде застосовано цей акт, оскільки земельна ділянка з кадастровим номером 1210100000:03:328:0258 є комунальною власністю та не відведена ТОВ "ЕСТЕЙТ СІТІ" у користування або у власність.

З вищезазначених підстав колегія суддів не бере до уваги доводи скаржника про те, що суд апеляційної інстанції не врахував того, що на момент звернення до суду з позовом у цій справі позивачу на праві власності належав об'єкт нерухомості, розміщений на земельній ділянці з кадастровим номером 1210100000:03:328:0258, враховуючи також, що 30 березня 2022 року складено акт про підтвердження факту знищення нерухомого майна - виставкового центру за адресою: м. Дніпро, вул. Січеславська Набережна, буд. 47А; власник ТОВ "ЕСТЕЙТ СІТІ".

Суд зазначає, що саме лише бажання позивача отримати земельну ділянку з кадастровим номером 1210100000:03:328:0258 у користування та здійснити забудови цієї ділянки не свідчить про порушення права або законного інтересу ТОВ "ЕСТЕЙТ СІТІ" прийняттям спірного рішення Дніпровської МР від 22 вересня 2021 року №415/10, оскільки відповідне право на момент ухвалення цього рішення міськради не було реалізовано."

Колегія суддів не вбачає підстав для відступу від такого висновку. Суд вважає, що такі висновки Верховного Суду усувають будь-які сумніви щодо відсутності порушеного права та законного інтересу у ТОВ "ЕСТЕЙТ СІТІ" при оскарженні спірного рішення.

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

5.3. Постанова ВС КАС від 22 липня 2024 у справі №826/11257/18 (щодо знесення об'єктів нерухомого майна у разі здійснення самочинного будівництва, яке здійснюється виключно на підставі рішення суду).

Вирішуючи питання законності рішення про демонтаж об'єкта нерухомого майна, Верховний Суд у постанові від 05.10.2020 у справі №826/10813/16 дійшов таких висновків:

"Системний аналіз названих правових норм законодавства дає підстави для висновку, що нерухоме майно, в тому числі новостворений об'єкт будівництва, стосовно якого здійснена державна реєстрація права власності, набуває певного правового статусу і перебуває під захистом держави, яка офіційно визнала і підтвердила факт набуття речових прав на таке нерухоме майно.

...Відтак, закінчений будівництвом об'єкт, прийнятий в експлуатацію може бути примусово знесений в порядку, встановленому Законом N 3038-VI згідно судового рішення, ухваленого за позовом визначеного цим Законом суб'єкта владних повноважень, однак, не підлягає демонтажу відповідно до Закону N 2807-IV і розроблених на його виконання Правил благоустрою.

Отже, як припис, так і доручення прийняті саме стосовно об'єкта нерухомого майна (нежитлового приміщення), яке не є тимчасовою спорудою у розумінні вищезазначених приписів законодавства, й, до того ж, належить позивачеві на праві приватної власності, яке зареєстровано у визначеному законом порядку".

Схожих висновків дійшов Верховний Суд у постановках від 04.12.2019 у справі №826/27173/15 та від 23.12.2019 у справі №826/7710/16.

[...] Реєстрація на підставі Закону №1952-IV права власності на об'єкт нерухомого майна виключає одночасне віднесення такого об'єкта до тимчасових споруд в розумінні Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" та Правил благоустрою міста Києва.

Задовольняючи позовні вимоги, суди попередніх інстанцій виходили з того, що оскаржуваним рішенням доручено демонтувати нежитлову будівлю, яка належить до об'єктів нерухомого майна і належить позивачу на праві власності, яке у встановленому законом порядку зареєстроване, про що позивачем надано відповідні докази.

5. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Як встановлено судами, належний позивачу об'єкт нерухомого майна розташований за адресою: м. Київ, пров. Політехнічний, 2-Б. Натомість оскаржуваним рішенням Комунальному підприємству "Київблагоустрій" доручено демонтувати тимчасові споруди за адресами: м. Київ, пров. Політехнічний 2 і 2-а. Оскаржуваним рішенням доручення щодо демонтажу об'єктів за адресою: м. Київ, пров. Політехнічний, 2-Б, Комунальному підприємству "Київблагоустрій" не надавалося.

Відповідач упродовж розгляду справи у судах попередніх інстанцій наполягав, що демонтована споруда є тимчасовою і за її адресою об'єктів нерухомого майна не розташовано.

На порушення вимог статті 242 КАС України щодо законності та обґрунтованості судового рішення судами попередніх інстанцій такі обставини не з'ясовані і докази на їх підтвердження або ж спростування не досліджено.

Крім того, судами попередніх інстанцій встановлено, що на підставі оскаржуваного доручення було здійснено демонтаж об'єкта нерухомого майна – гаража.

Водночас позивач просить скасувати доручення в частині демонтажу торговельного ряду з ролетів або кіосків по пров. Політехнічному, 2-А за адресою: м. Київ, пров. Політехнічний, 2-Б.

Такі протиріччя судами не усунуто, докази з метою належної ідентифікації демонтованого об'єкта не здобуто, відтак висновок про те, що відповідачем демонтовано саме об'єкт нерухомого майна, є передчасним.

Зважаючи на викладене, Верховний Суд вдруге скасував рішення судів першої та апеляційної інстанцій та направив справу на новий судовий розгляд до суду першої інстанції.

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

5.4. Постанова ВС КАС від 02 серпня 2024 року у справі №420/10805/20 (щодо віднесення земель за основним цільовим призначенням до земель лісгосподарського призначення відповідно до ч. 7 ст. 118 ЗК України, що є підставою для відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою)

Так, приймаючи спірне рішення та відмовляючи позивачу у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки орієнтовною площею 2,00 га у власність для ведення особистого селянського господарства із земель сільськогосподарського призначення державної власності, яка розташована за межами населеного пункту с. Яблуниця Яремчанської міської ради Надвірнянського району, відповідач посилався на невідповідність вказаної заяви частині 4 статті 122 ЗК України, а саме: вказаний у клопотанні об'єкт (мається на увазі бажана земельна ділянка) належить до земель лісгосподарського призначення.

Судом апеляційної інстанції встановлено, що відповідно до інформації щодо земельної ділянки, яка розташована в межах 2611093000:06:001, що надається державним кадастровим реєстратором і територіальним органом нижчого рівня, яке надано Державним кадастровим реєстратором Н. В. Михайлецьким, вбачається, що:

- у графі "чи не перебуває земельна ділянка в користуванні (власності) третіх осіб зазначено – "так";
- у графі "цільове призначення земельної ділянки" зазначено – "09.01 Для ведення лісового господарства і пов'язаних з ним послуг";
- у графі "чи відноситься земельна ділянка до земель лісгосподарського призначення" зазначено – "так";
- у графі "чи відноситься земельна ділянка до земель сільськогосподарського призначення" зазначено – "ні";
- у графі "наявність на земельній ділянці деревної та чагарникової рослинності" зазначено – "так".

Зі свого боку відповідно до частини 12 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року №1051, відомості Державного земельного кадастру є офіційними і вважаються об'єктивними та достовірними, якщо інше не доведено судом.

5. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Водночас судом апеляційної інстанції взято до уваги інформацію, зазначену в державному акті на право постійного користування землею серії II-IF №002702 про надання в користування ДП "Ворохтянське лісове господарство" Яблуницькою с/р 318 га земель для ведення лісового господарства та листі ДП "Ворохтянське лісове господарство" (вих. №2/27г від 30 листопада 2020 року), згідно з якою спірна земельна ділянка належить до кварталу №1 виділ №8 та виділ №11 Кременівського лісництва ДП "Ворохтянське ЛГ".

Також суд апеляційної інстанції зауважив, що 12 серпня 2019 року ОСОБА_1 звертався із заявою щодо передачі безоплатно у власність земельної ділянки, що розташована саме за межами населеного пункту с. Яблуниця Яблуницької сільської ради Яремчанської міської ради Івано-Франківської області, орієнтовний розмір земельної ділянки до 2,00 га із цільовим призначенням для ведення особистого селянського господарства.

На підставі доказів, наявних у матеріалах справи, суд апеляційної інстанції встановив, що спірна запитувана позивачем для передачі безоплатно у власність земельна ділянка перебуває в користуванні ДП "Ворохтянське лісове господарство", тобто не є вільною в контексті положень статей 116 та 118 ЗК України, та має цільове призначення для ведення лісового господарства.

За такого правого регулювання та встановлених обставин, колегія судів погоджується з висновком суду апеляційної інстанції про те, що віднесення земель за основним цільовим призначенням до земель лісгосподарського призначення відповідно до частини сьомої статті 118 ЗК України є підставою для відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою.

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

5.5. Постанова ВС КАС від 15 серпня 2024 у справі №320/3863/21 (щодо правомірності дій суб'єкта владних повноважень з відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою)

Верховний Суд у складі Судової палати для розгляду справ щодо захисту соціальних прав Касаційного адміністративного суду у постанові від 17.12.2018 у справі №509/4156/15-а вже вирішував правове питання щодо правомірності дій суб'єкта владних повноважень з відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою у випадку ненадання, зокрема, графічних матеріалів.

У вказаній постанові Верховний Суд дійшов таких висновків:

"...Земельним кодексом України визначено вичерпний перелік підстав для відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. З іншого боку, подання зацікавленою особою документів, необхідних для розгляду клопотання, не в повному обсязі або виявлення у документах, поданих замовником, недостовірних відомостей об'єктивно перешкоджають розгляду та винесенню законного рішення про надання дозволу/вмотивованої відмови на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

... враховуючи обмежений строк розгляду клопотання, а також положення частини шостої статті 118 ЗК України, яка містить імперативні вимоги щодо обов'язковості додавання до клопотання зацікавленої особи графічних матеріалів, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки, погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб), Суд у контексті спірних правовідносин дійшов висновку, що недодержання вимог щодо змісту клопотання, ненадання належним чином оформлених графічних матеріалів або погодження землекористувача, якщо бажана земельна ділянка не є вільною, може бути самостійною підставою для відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою".

Судами попередніх інстанцій встановлено, що заява позивача була розглянута відповідачем на сесії Броварської міської ради з прийняттям за наслідками її розгляду рішення від 01.10.2020 №2007-83-07 про відмову у наданні позивачу земельної ділянки для індивідуального будівництва, у зв'язку з ненаданням позивачем графічних матеріалів із зазначенням бажаного місця розташування земельної ділянки, подання яких передбачено вимогами ст. 118 ЗК України.

5. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Покликання позивача на те, що розгляд його заяви мав відбуватися відповідно до положень Закону України "Про звернення громадян", є безпідставним, оскільки заява позивача хоч і стосується реалізації соціально-економічних прав, однак вирішення питань відведення земельної ділянки для індивідуального будівництва врегульовано Земельним кодексом України, за правилами якого підлягають вирішенню звернення з питань надання земельних ділянок, у т. ч. в першочерговому порядку.

Подібних висновків дійшов Верховний Суд у постанові від 08.06.2023 у справі №815/1332/18.

Наведеним також спростовуються покликання позивача на те, що, застосувавши до спірних правовідносин норми Земельного кодексу України, суди встановили обставини, що мають істотне значення та вирішили справу на підставі недопустимих доказів.

Покликання позивача на порушення судом першої інстанції норм процесуального права, як-то розгляд справи в порядку спрощеного позовного провадження є безпідставним, оскільки за загальним правилом будь-яка справа може бути розглянута за правилами спрощеного позовного провадження, окрім тих, які обов'язково повинні розглядатися за правилами загального позовного провадження, до яких зазначена справа не належить. Враховуючи, що прямої заборони на розгляд цієї справи в порядку спрощеного позовного провадження не було, отже, немає і достатніх підстав вважати, що розгляд цієї справи мав відбуватися виключно за правилами загального позовного провадження.

Також безпідставним є покликання позивача на те, що відповідач протиправно здійснив розгляд його заяви від 07.09.2020 за нормами ЗК України, а не на підставі законів України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту", "Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи" та Угоди про взаємне визначення пільг і гарантій для учасників та інвалідів Великої Вітчизняної війни, учасників бойових дій на території інших держав, сімей загиблих військовослужбовців, оскільки такими лише визначено право позивача на отримання земельної ділянки на пільгових умовах, що зі свого боку відповідачем не заперечується. Водночас вони не містять механізму передачі земельних ділянок у власність.

Натомість таку процедуру визначено Земельним кодексом України, яким врегульовано суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Тобто саме Земельний кодекс України підлягає застосуванню при вирішенні питання щодо правомірності відмови у передачі земельної ділянки у власність.

Подібних висновків дійшов Верховний Суд у постанові від 08.09.2020 у справі №361/3000/17 за участю того ж позивача.

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

5.6. Постанова ВС КАС від 04 вересня 2024 року у справі №914/1906/21 (щодо належного способу захисту у випадку зміни розміру орендної плати у зв'язку зі зміною нормативної грошової оцінки земельної ділянки)

Предметом розгляду у цій справі є внесення змін до договору оренди від 14.04.2006 в частині розміру орендної плати за земельну ділянку комунальної власності у зв'язку з введенням в дію нової грошової оцінки земель м. Яворова з 01.01.2021.

Велика Палата Верховного Суду у пунктах 106 – 110 постанови від 05.06.2024 у справі №914/2848/22 зазначила:

"Велика Палата Верховного Суду зауважує, що задоволення позовної вимоги про визнання укладеною спірної додаткової угоди про внесення змін до договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності, які пов'язані тільки зі зміною нормативної грошової оцінки земельної ділянки, не приведе до захисту прав чи інтересів позивача, оскільки судові рішення про визнання укладеною спірної додаткової угоди не матиме наслідком стягнення з відповідача орендної плати відповідно до зміненого розміру нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Отже, зазначена позовна вимога не відповідає критеріям належного та ефективного способу захисту прав.

5. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Нормативне регулювання визначення розміру орендної плати за оренду земельних ділянок державної або комунальної власності відбувається за імперативно встановленою формулою множення нормативної грошової оцінки на коефіцієнт, який погоджується сторонами в договорі, але у законодавчо встановлених межах. Розмір нормативної грошової оцінки згідно з наведеними вище законодавчими нормами встановлюється відповідним органом місцевого самоврядування.

Орендодавець у випадку зміни розміру орендної плати у зв'язку зі зміною нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної чи комунальної власності вправі вимагати від орендаря сплати орендної плати у зміненому розмірі, в тому числі і шляхом звернення до суду з позовом про стягнення спірної суми.

Належному способу захисту орендодавця у такому випадку відповідає позовна вимога про стягнення орендної плати, не сплаченої орендарем. Водночас несплачена орендна плата підлягає стягненню за весь період прострочення з моменту початку застосування відповідно до пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України рішення ради щодо зміни розміру нормативної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності".

Відповідно до частини четвертої статті 300 ГПК України суд не обмежений доводами та вимогами касаційної скарги, якщо під час розгляду справи буде виявлено порушення норм процесуального права, передбачені пунктами 1, 3, 4, 8 частини першої статті 310, частиною другою статті 313 цього Кодексу, а також у разі необхідності врахування висновку щодо застосування норм права, викладеного у постанові Верховного Суду після подання касаційної скарги.

З огляду на те, що постанову Великої Палати Верховного Суду від 05.06.2024 у справі №914/2848/22 офіційно оприлюднено 17.07.2024, тобто вже після подання касаційної скарги у цій справі Верховний Суд вважає за необхідне застосувати положення частини четвертої статті 300 ГПК України та вийти за межі доводів касаційної скарги з метою врахування при вирішенні цього господарського спору висновку щодо неефективності такого способу захисту,

як вимога про внесення змін до договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності, які пов'язані тільки зі зміною нормативної грошової оцінки земельної ділянки, оскільки судові рішення про задоволення такої вимоги не матиме наслідком стягнення з відповідача орендної плати відповідно до зміненого розміру нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Отже, заявлена у справі, що переглядається, позовна вимога не відповідає належному способу захисту, а її задоволення не може призвести до захисту прав позивача, які він вважає порушеними.

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

5.7. Постанова ВС КАС від 19 вересня 2024 року у справі №320/6885/23 (щодо того, що у разі створення фермерського господарства саме воно має нести обов'язки щодо сплати відповідної орендної плати)

Відповідно до положень статті 121 Земельного кодексу України (у відповідній редакції) громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства – в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де розташоване фермерське господарство.

З наведеного нормативного регулювання слідує, що на час надання земельної ділянки така земельна ділянка на праві постійного землекористування для ведення селянського (фермерського) господарства надавалася не як громадянину України, а як спеціальному суб'єктові – голові створюваного селянського (фермерського) господарства.

Відповідно до частин першої та другої статті 9 Закону України "Про селянське (фермерське) господарство" (який втратив чинність 29 липня 2003 року – з моменту набрання чинності Законом України "Про фермерське господарство")

5. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

після одержання державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право постійного користування землею або укладення договору на тимчасове користування землею, у тому числі на умовах оренди, селянське (фермерське) господарство підлягає у 30-денний термін державній реєстрації у раді народних депутатів, що передала у власність чи надала у користування земельну ділянку, тобто за місцем розташування земельної ділянки. Після відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості) та одержання державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право постійного користування або укладення договору на тимчасове користування землею, у тому числі на умовах оренди, та державної реєстрації селянське (фермерське) господарство набуває статусу юридичної особи.

Законодавством, чинним до 2003 року, було передбачено одержання земельної ділянки як обов'язкової умови для набуття правосуб'єктності селянського (фермерського) господарства як юридичної особи. Водночас одержання громадянином державного акта, яким посвідчувалося право на земельну ділянку для ведення селянського (фермерського) господарства, зобов'язувало таку фізичну особу надалі подати необхідні документи до відповідної місцевої ради для державної реєстрації селянського (фермерського) господарства. Тобто закон не передбачав права громадянина використовувати земельну ділянку, надану йому в користування для ведення селянського (фермерського) господарства, без створення такого селянського (фермерського) господарства.

Згідно із Законом України "Про фермерське господарство", прийнятим 19 червня 2003 року, Закон України "Про селянське (фермерське) господарство" визнано таким, що втратив чинність.

У статті 1 Закону України "Про фермерське господарство" унормовано, що 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.

Згідно з частиною першою статті 5, частиною першою статті 7 зазначеного Закону право на створення фермерського господарства має кожний дієздатний громадянин України, який досяг 18-річного віку та виявив бажання створити фермерське господарство. Надання земельних ділянок державної та комунальної власності у власність або користування для ведення фермерського господарства здійснюється в порядку, передбаченому ЗК України. Фермерське господарство підлягає державній реєстрації у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб – підприємців, за умови набуття громадянином України або кількома громадянами України, які виявили бажання створити фермерське господарство, права власності або користування земельною ділянкою (стаття 8 Закону України "Про фермерське господарство").

[...]

У пунктах 6.22 та 6.23 постанови від 30 червня 2020 року у справі №927/79/19 Велика Палата Верховного Суду вказала, що нормами Закону України "Про фермерське господарство" запроваджений механізм, за яким земельна ділянка спочатку надається в оренду громадянину з метою здійснення підприємницької діяльності (для ведення фермерського господарства), проте останній може використовувати її лише шляхом створення фермерського господарства як форми здійснення своєї підприємницької діяльності. Таке фермерське господарство створюється після отримання громадянином земельної ділянки в оренду. З моменту створення цього фермерського господарства та його державної реєстрації до нього переходять права й обов'язки орендаря такої земельної ділянки за договором оренди землі. У цьому випадку не відбувається відчуження орендарем права на оренду земельної ділянки, а здійснюється встановлений нормами перехід прав та обов'язків орендаря земельної ділянки від громадянина до створеного ним фермерського господарства. При цьому такий перехід відбувається через вищенаведені норми Закону України "Про фермерське господарство" та не потребує вчинення сторонами орендних правовідносин будь-яких додаткових дій, у тому числі укладення додаткових угод.

5. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Тобто усталена практика Великої Палати Верховного Суду пов'язує момент набуття фермерським господарством прав та обов'язків орендаря земельної ділянки саме з моментом державної реєстрації фермерського господарства. Після такої реєстрації відбувається фактична заміна орендаря і саме з цього часу обов'язки землекористувача земельної ділянки здійснює фермерське господарство, а не громадянин, якому вона надавалася.

Отже, з огляду на наведені підходи у разі створення фермерського господарства саме останнє виступає суб'єктом взаємовідносин щодо оренди, а тому за логікою таких висновків саме воно має й нести обов'язки щодо сплати відповідної орендної плати. В інакшому випадку поглиблюється правова невизначеність, адже всі права та обов'язки щодо відповідної земельної ділянки правомочне реалізовувати фермерське господарство, однак орендну плату вносить засновник цього господарства.

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

5.8. Постанова ВС КАС від 09 жовтня 2024 у справі №804/3614/18 (щодо визначення податкового зобов'язання зі сплати земельного податку)

За підпунктами 14.1.72, 14.1.73 пункту 14.1 статті 14 Податкового кодексу України (у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) (далі – ПК України) земельним податком визнається обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів (далі – податок для цілей розділу XII цього Кодексу). Землекористувачами можуть бути юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності, у тому числі на умовах оренди.

Відповідно до підпунктів 269.1.1 та 269.1.2 пункту 269.1 статті 269 ПК України платниками земельного податку є власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі. Згідно з підпунктом 270.1.1 пункту 270.1 статті 270 ПК України об'єктами оподаткування є земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні.

Згідно з пунктом 287.6 статті 287 ПК України при переході права власності на будівлю, споруду (їх частину) податок за земельні ділянки, на яких розташовані такі будівлі, споруди (їх частини), з урахуванням прибудинкової території сплачується на загальних підставах з дати державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку.

Частинами 1 та 2 статті 120 Земельного кодексу України (у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) встановлено, що 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.

За статтями 125 і 126 цього Кодексу право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Аналогічним чином перехід права власності на земельну ділянку до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, унормовують положення статті 377 ЦК України.

З аналізу викладених вище норм вбачається, що платником земельного податку є власник земельної ділянки або землекористувач, якими може бути фізична чи юридична особа.

Матеріалами справи підтверджується, що позивач є власником будівель та споруд за адресою: АДРЕСА_1, та до нього перейшло право користування земельною ділянкою, на якій розміщені ці будівлі та споруди у загальному розмірі 3504 кв. м, при цьому відповідач під час розрахунку позивачу земельного податку виходив з наявності у позивача земельної ділянки, розташованої за адресою: АДРЕСА_1, площею 3425 кв. метрів.

5. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

З огляду на викладене Верховний Суд дійшов висновку, що визначення позивачу податкового зобов'язання за 2017 рік за земельну ділянку, розташовану за адресою: АДРЕСА_1, площею 3425 кв. м, за відсутності доведеного факту наявності у позивача права власності на будівлі та споруди, розташовані на такій земельній ділянці, або набуття позивачем права користування земельною ділянкою площею 3425 кв. м, є неправомірним.

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

5.9. Постанова ВС КАС від 11 жовтня 2024 року у справі №420/7462/20 (щодо звернення прокурора до суду в інтересах держави)

Відповідно до сталої судової практики допускається можливість судового оскарження, у тому числі прокурором в інтересах держави, рішення органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою.

Колегія суддів не вбачає підстав для відступу від зазначеної правової позиції Верховного Суду, висловленої у схожих спірних правовідносинах.

У постанові Верховного Суду від 25.10.2022 у справі №420/7464/20, на яку посилається скаржник, зроблено висновки про те, що прокурор у позовній заяві зазначив лише, що оскаржуване рішення сільради порушує інтереси держави, а також тим, що прокуратура є єдиним органом державної влади, який може здійснювати контроль за прийняттям рішень органами місцевого самоврядування.

Забезпечення законності (дотриманням органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами вимог земельного законодавства та встановленого порядку набуття і реалізації права на землю) на відповідній території є завданням саме Держгеокадастру.

Подаючи цей позов в інтересах держави, прокурор не довів нездійснення або неналежним чином здійснення захисту інтересів держави такими органами, що надавало б йому право на звернення до суду в інтересах держави з цим позовом.

Обов'язковою умовою для представництва прокурором держави у суді є попереднє повідомлення про це суб'єкта владних повноважень, до компетенції якого належить захист спірних правовідносин, у тому числі і для реалізації останнім свого права на оскарження цього представництва.

Однак позивач не надав доказів звернення до Держгеокадастру з відповідними листами.

Такий висновок узгоджувався з правовою позицією Великої Палати Верховного Суду, викладеною у постанові від 01.06.2021 у справі №925/929/19.

Проте Велика Палата Верховного Суду у постанові від 11.06.2024 у справі №925/1133/18 уточнила правовий висновок, викладений у постанові від 01.06.2021 у справі №925/929/19 так:

"156. У пункті 47 постанови від 01.06.2021 у справі №925/929/19 Велика Палата Верховного Суду зазначила, що органи Держгеокадастру можуть виконувати: 1) функції розпорядника земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності від імені власника, яким є держава Україна, з усіма повноваженнями власника на захист права власності; 2) функції органу державного нагляду (контролю) за дотриманням земельного законодавства, використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності.

157. Натомість Велика Палата Верховного Суду у пунктах 135 – 140, 147 – 149 цієї постанови дійшла наведених нижче висновків:

У правовідносинах, що склались у цій справі, Держгеокадастр має виконувати функції державного контролю за використанням та охороною земель. Реалізуючи державну політику у сфері здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі, у сфері земельних відносин, Держгеокадастр повинен діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Законом України "Про державний контроль за використанням та охороною земель" визначено дії, які має вчиняти Держгеокадастр, зокрема, у випадку виявлення невідповідності законодавству рішення, прийнятого, зокрема, органом місцевого самоврядування - вносити до цього органу відповідне клопотання.

5. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Водночас статтею 152 ЗК України, статтею 10 Закону України "Про державний контроль за використанням та охороною земель", пунктом 51 Положення від 14.01.2015 №15 також визначено перелік позовів, з якими Держгеокадастр має право звертатись до суду, виконуючи функції державного контролю за використанням та охороною земель.

Отже, органи Держгеокадастру можуть звертатись до суду, якщо це необхідно для здійснення їхніх повноважень з нагляду (контролю) за дотриманням земельного законодавства, використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності - у випадках, які визначені у відповідних нормативно-правових актах, що регламентують повноваження Держгеокадастру (зокрема, з позовами щодо відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, повернення самовільно зайнятих чи тимчасово зайнятих земельних ділянок, строк користування якими закінчився).

За обставин цієї справи, органи Держгеокадастру не мають повноважень звертатись з позовом до суду, тому статусом позивача має наділятись прокурор. Зважаючи на викладене вище, прокурор не повинен був попередньо, до звернення до суду, повідомляти про це Черкаську міську раду та/або Держгеокадастр ...

З огляду на викладене та з метою забезпечення єдності судової практики, Велика Палата Верховного Суду уточнює висновок, викладений у пункті 50 постанови від 01.06.2021 у справі №925/929/19, виклавши його в такій редакції: органи Держгеокадастру можуть звертатись до суду, якщо це необхідно для здійснення їхніх повноважень з нагляду (контролю) за дотриманням земельного законодавства, використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності в тих випадках, коли це прямо визначено у відповідних нормативно-правових актах (зокрема, з позовами щодо відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, повернення самовільно зайнятих чи тимчасово зайнятих земельних ділянок, строк користування якими закінчився)".

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

5.10. Постанова ВС КАС від 18 жовтня 2024 у справі №160/4832/21 (щодо того, що порушення суб'єктом владних повноважень встановленої законодавством процедури проведення перевірки нівелює наступні висновки такої перевірки)

Відповідно до усталеної практики Верховного Суду порушення суб'єктом владних повноважень встановленої законодавством процедури проведення перевірки нівелює наступні висновки такої перевірки.

Зокрема, у постановках від 10.01.2019 (справа №823/922/17), від 28.02.2019 (справа №813/3201/17) Верховний Суд дійшов висновку, що нормами зазначених вище нормативно-правових актів, з дотриманням балансу публічних і приватних інтересів, встановлені умови та порядок прийняття контролюючими органами рішень про проведення перевірок. Лише їх дотримання може бути належною підставою наказу про проведення перевірки. З розпорядчими документами органів державного нагляду (контролю) суб'єкт господарювання має бути ознайомлений у встановлений законом спосіб до її початку. Невиконання вимог частини п'ятої статті 7 Закону №877-V призводить до визнання перевірки незаконною та відсутності правових наслідків такої.

У постанові від 04.10.2022 (справа №420/1842/21) у справі Верховний Суд дійшов висновку, що положення частини одинадцятої статті 4 Закону України "Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності" (у редакції, чинній на момент виникнення спірних відносин) про те, що плановий чи позаплановий захід повинен здійснюватися у присутності керівника або уповноваженої особи суб'єкта господарювання слід розуміти так, що посадові особи контролюючого органу повинні вжити усіх можливих заходів для встановлення особи керівника суб'єкта господарювання або його уповноваженої особи, повідомлення його про проведення перевірки будь-яким доступним способом, зокрема письмово, телефонограмою, через електронну пошту тощо, та вжити інших заходів, необхідних для забезпечення присутності керівника або іншої уповноваженої особи суб'єкта господарювання під час проведення перевірки та їх поінформованості про час та місце проведення перевірки, коло питань, що виносяться на перевірку.

5. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Верховний Суд у складі судової палати, вирішуючи питання застосування положень Закону №877-V у подібних правовідносинах, у постанові від 12.12.2023 у справі №160/7116/19 сформував такі висновки:

"1) правові основи організації і здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, дотриманням вимог законодавства України про охорону земель та проведенням моніторингу ґрунтів визначає Закон №963-IV, проте він не визначає порядку проведення перевірок під час здійснення такого контролю у сфері земельних відносин, яка охоплює як суб'єктів, так і об'єкти цих відносин;

2) цілі й завдання Закону №877-V щодо правових засад регулювання організації та проведення державного контролю (нагляду) за господарською діяльністю в Україні, основ взаємовідносин контролюючих органів та суб'єктів господарювання, встановлення єдиного порядку організації та проведення контролю корелюються із повноваженнями органу, який здійснює державний контроль за використанням та охороною земель, дотриманням вимог законодавства України про охорону земель, проведенням моніторингу родючості ґрунтів в особі інспекторів, визначених Законом №963-IV;

3) норми Закону №877-V потрібно застосувати як загальні норми щодо основних принципів і порядку здійснення державного контролю у сфері господарської діяльності, пов'язаної з використанням та охороною земель, стосовно норм спеціального Закону №963-IV, який окреслює лише загальні риси організації і здійснення державного контролю за використанням та охороною земель у сукупності як такі, що не вступають у суперечність із змістом цих норм щодо процедурних питань, пов'язаних із проведенням відповідної перевірки в межах державного контролю, оскільки використання землі як об'єкта державного контролю та охорони нерозривно пов'язано з діяльністю на ній суб'єктів земельних відносин, у тому числі господарської (об'єктом перевірки є земельна ділянка, яка перебуває у користуванні суб'єкта, а суб'єктом перевірки є суб'єкт господарювання, предметом перевірки є дотримання суб'єктом вимог земельного законодавства під час здійснення господарської діяльності)".

Крім того, надалі Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин" від 28.04.2021 №1423-IX в закони України "Про охорону земель" та "Про державний контроль за використанням та охороною земель" було внесено зміни, згідно з якими порядок здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, дотриманням вимог законодавства України про охорону земель встановлюється цим Законом, Земельним кодексом України, законами України "Про охорону земель", "Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності".

У справі, яка розглядається, судами попередніх інстанцій встановлено, що перевірку дотримання вимог земельного законодавства проведено відповідачем без повідомлення та участі представника позивача. За таких обставин та сформованої практики Верховного Суду висновки судів попередніх інстанцій щодо дотримання порядку проведення перевірки та правомірності в цій частині дій відповідача не можна визнати обґрунтованими.

Водночас Верховний Суд неодноразово висловлювався про те, що правомірність дій із призначення та проведення перевірки може бути оцінено судом при вирішенні спору за позовами суб'єкта господарювання про оскарження розпорядчих документів, рішень та за позовами Інспекції про стягнення сум збитків, в основу яких покладені результати перевірки та складені розрахунки.

Таких висновків Верховний Суд дійшов у постановках від 06.02.2018 у справі №826/4278/14, від 20.02.2018 у справі №803/1130/17 та від 15.07.2019 у справі №820/11047/15, від 03.10.2024 у справі №520/26475/21.

Крім того, у постанові від 08.09.2021 у справі №816/228/17 Велика Палата Верховного Суду сформувала таку правову позицію:

"Неправомірність дій контролюючого органу при призначенні і проведенні перевірки не може бути предметом окремого позову, але може бути підставами позову про визнання протиправними рішень, прийнятих за наслідками такої перевірки.

5. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

При цьому підставами для скасування таких рішень є не будь-які порушення, допущені під час призначення і проведення такої перевірки, а лише ті, що вплинули або об'єктивно могли вплинути на правильність висновків контролюючого органу за результатами такої перевірки та відповідно на обґрунтованість і законність прийнятого за результатами перевірки рішення.

Виходячи з наведеного Велика Палата Верховного Суду не погоджується із позицією судів попередніх інстанцій у частині задоволення позову про протиправність наказу щодо призначення перевірки від 10 жовтня 2016 року №1336, оскільки такий спір не підлягає розгляду за правилами адміністративного судочинства".

У справі, яка розглядається, результатом перевірки є припис. Саме при вирішенні спору щодо законності припису заявник не позбавлений можливості посилатися на порушення вимог законодавства щодо призначення та проведення такої перевірки, якщо вважає, що вони зумовлюють протиправність висновків контролюючого органу. Таким підставам позову за їх наявності суди повинні надавати правову оцінку в першу чергу, а у разі, якщо вони не визнані судом такими, що тягнуть протиправність рішень, прийнятих за наслідками такої перевірки, – переходити до перевірки підстав позову щодо наявності порушень природоохоронного законодавства.

За таких обставин, враховуючи сформовану практику Великої Палати Верховного Суду, колегія суддів дійшла висновку, що оскаржувані дії відповідача щодо проведення перевірки не порушують прав, свобод або інтересів позивача, що з огляду на положення частини 1 статті 5 КАС України унеможлиблює розгляд таких вимог у порядку адміністративного судочинства.

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

5.11. Постанова ВС КАС від 30 жовтня 2024 у справі №620/18833/21 (щодо зміни виду використання земельної ділянки в межах її цільового призначення)

Цільове призначення земельної ділянки складається з таких елементів, як категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель.

Ці відомості відображаються у Державному земельному кадастрі та є офіційними, підлягають обов'язковому внесенню у цей кадастр і з огляду на вимоги статті 29 Закону №3038-VI повинні враховуватися під час розгляду заяви зацікавлених осіб про видачу містобудівних умов та обмежень, як і відомості з містобудівного кадастру, які використовуються, у тому числі, органами місцевого самоврядування для задоволення інформаційних потреб у плануванні територій та будівництва.

Колегія суддів КАС ВС зауважує, що зміна виду використання земельної ділянки в межах певної категорії земель здійснюється її власником або користувачем на підставі відповідної заяви. Ці зміни обов'язково відображаються у Державному земельному та містобудівному кадастрах, які ведуться з урахуванням даних обох цих інформаційних систем.

Тому саме офіційна інформація про цільове призначення земельної ділянки з урахуванням даних про вид її використання, яка відображається у вищеназваних кадастрах, і повинна братися до уваги уповноваженим органом під час вирішення питання про видачу містобудівних умов та обмежень.

Ця ж інформація повинна використовуватися уповноваженим органом при визначенні відповідності намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні, відповідності цих намірів цільовому призначенню земельної ділянки, на яку ці містобудівні умови та обмеження надаються. Вирішуючи питання про видачу містобудівних умов, необхідно враховувати й доданий до заяви замовника містобудівний розрахунок, що визначає його інвестиційні наміри, містить доступну та стислу інформацію про основні параметри об'єкта будівництва.

Такий правовий висновок сформований Верховним Судом у постанові від 21 березня 2023 року у справі №460/9602/20.

5. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

У справі, яка розглядається, суди попередніх інстанцій встановили, що відповідно до даних з Державного земельного кадастру про право власності та речові права на земельну ділянку, цільове призначення земельної ділянки з кадастровим номером 7410100000:01:032:0907 – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі, категорія земель – землі житлової та громадської забудови, вид користування – для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Разом з тим містобудівні умови та обмеження видані для проектування нового будівництва будівлі торгівлі з апарт-готелем та підземним паркінгом.

Суди встановили, що відповідно до намірів позивача питому вагу площ запланованої будівлі становлять приміщення апарт-готелю (з 3 по 16 поверхи), два поверхи приміщення торгівлі і донизу двоярусний паркінг.

Відповідно до Державного класифікатора будівель та споруд ДК 018-2000, затвердженого і введеного в дію наказом Держстандарту України від 17 серпня 2000 року №507, що діяв станом на час виникнення спірних правовідносин, будівлі класифікуються за їх функціональним призначенням.

Будівлі, що використовуються або запроектовані для декількох призначень (комбіноване житло, готель і контора), повинні бути ідентифіковані за огнією класифікаційною ознакою відповідно до головного призначення. Головне призначення повинно бути визначене таким чином:

- обчислюється відсоткове співвідношення площ різних за призначенням приміщень будівлі в складі повної загальної площі з віднесенням цих приміщень згідно з їх призначенням чи використанням до відповідного класифікаційного угруповання;
- потім будівля класифікується за методом "згори – донизу".

Будівлю спочатку відносять до розділу (один розряд коду), що охоплює всю чи більшу частку всієї її загальної площі. Далі її відносять до підрозділу (два розряди коду)

- житлові будівлі, нежитлові будівлі за найбільшою питомою вагою площі в цій будівлі.

Наступним кроком визначається група (три розряди коду) за найбільшою часткою всієї загальної площі в межах підрозділу. Нарешті, вибирається належність будівлі до класу (чотири розряди коду) за найбільшою часткою всієї загальної площі в межах групи.

З огляду на встановлені судами обставини вбачається, що оскаржувані містобудівні умови та обмеження видані на проектування об'єкта будівництва для декількох призначень, у якому найбільшу частину площі займають приміщення апарт-готелю.

Натомість відповідно до відомостей з Державного земельного кадастру вид цільового використання земельної ділянки не був змінений її власником чи користувачем з "для будівництва та обслуговування будівель торгівлі" на такий, що найбільше відповідає її призначенню згідно із запроектованим будівництвом.

Враховуючи наведене, колегія суддів КАС ВС вважає, що надані містобудівні умови та обмеження суперечать виду користування земельної ділянки.

Зазначене вище свідчить про те, що наміри забудови не відповідають вимогам містобудівної документації на місцевому рівні.

Викладені обставини підтверджують правильність висновку суду апеляційної інстанції щодо наявності підстав для скасування рішення суду першої інстанції та задоволення позову.

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

5.12. Постанова ВС КАС від 06 листопада 2024 року у справі №420/2782/22 (щодо підстав звернення прокурора до суду для захисту інтересів держави в суді в особі органу, до компетенції якого належить захист інтересів держави у відповідній сфері)

У справі, що розглядається, прокурор обґрунтував наявність "інтересів держави" тим, що відповідний орган державного нагляду – ДЕІ Південно-західного округу, до компетенції якого належать повноваження контролю у сфері довілля та поведження з відходами, не здійснив достатніх і реальних заходів щодо захисту порушених екологічних інтересів держави, зокрема не звернувся до суду з відповідним позовом. Причиною неможливості звернення до суду зазначив обмежене фінансування на сплату судового збору.

5. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Відповідно до висновку Великої Палати Верховного Суду, викладеного у постанові від 15.10.2019 у справі №903/129/18, незалежно від того, чи відповідають дійсності доводи позивача про неможливість самостійно звернутися до суду з позовом через відсутність коштів для сплати судового збору, сам факт незвернення до суду сільської ради з позовом, який би відповідав вимогам процесуального законодавства та відповідно мав змогу захистити інтереси жителів територіальної громади, свідчить про те, що указаний орган місцевого самоврядування неналежно виконує свої повноваження, у зв'язку із чим у прокурора виникають обґрунтовані підстави для захисту інтересів значної кількості громадян – членів територіальної громади та звернення до суду з таким позовом, що відповідає нормам національного законодавства та практиці Європейського суду з прав людини.

Крім того, правовий висновок про те, що прокурор уповноважений звертатися до суду для захисту інтересів держави в суді в особі органу, до компетенції якого належить захист інтересів держави у відповідній сфері, у разі невиконання або неналежного виконання цим органом своїх повноважень, у тому числі з огляду на відсутність бюджетних асигнувань на сплату судового збору, міститься, зокрема, у постановах Великої Палати Верховного Суду від 26.07.2018 у справі №926/1111/15 та від 26.05.2020 у справі №912/2385/18, та Верховного Суду від 26.05.2021 у справі №926/14/19, від 01.06.2021 у справі №910/11956/20 та від 09.06.2021 у справі №920/839/20.

З урахуванням викладеного колегія суддів доходить висновку про дотримання прокурором встановленої статтею 53 КАС України та статтею 23 Закону України "Про прокуратуру" порядку звернення до суду з позовом для захисту інтересів держави та про наявність підстав для такого захисту. А отже, правильним є висновок судів попередніх інстанцій про доведеність прокурором підстав для представництва в суді інтересів держави в особі ДЄІ Південно-Західного округу.

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

5.13. Постанова ВС ОП КАС від 20 грудня 2024 року у справі №400/1117/19 (щодо розпорядження міського голови про зупинення дії рішення міської ради про надання дозволу на виготовлення технічної документації із землеустрою суб'єкту господарювання, яке не є рішенням суб'єкта владних повноважень у розумінні статті 19 КАС України та не зумовлює виникнення будь-яких прав і обов'язків для позивача)

У спірних правовідносинах відсутнє як порушене право позивача, так і взагалі спір між сторонами, оскільки позовні вимоги, заявлені позивачем, стосуються рішення міського голови, прийняття якого є дискреційними повноваженнями відповідача, а обґрунтованість такого перевіряється радою шляхом повторного розгляду зупиненого рішення.

Беручи до уваги викладене, для забезпечення єдності судової практики, враховуючи зміст позовних вимог, характер спірних правовідносин, обставини, встановлені судами попередніх інстанцій та суб'єктний склад учасників справи, об'єднана палата Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду приходить до висновку, що розпорядження від 22.10.2018 №325р "Про зупинення дії рішення Миколаївської міської ради від 19.10.2018 №42/299" Про надання дозволу на виготовлення технічної документації із землеустрою суб'єкту господарювання в Інгульському районі м. Миколаєва" не є рішенням суб'єкта владних повноважень у розумінні статті 19 Кодексу адміністративного судочинства України, не зумовлює виникнення будь-яких прав і обов'язків для позивача, а тому позовні вимоги про визнання протиправним та скасування цього рішення не підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства.

При цьому об'єднана палата Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду зауважує, що у розглядуваному випадку поняття "спір, який не підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства" слід тлумачити в ширшому значенні, тобто як поняття, що стосується тих спорів, які не підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства, і тих, які взагалі не підлягають судовому розгляду, у зв'язку з чим не зазначає, до юрисдикції якого суду належить вирішення цієї справи.

5. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Отже, беручи до уваги викладене, об'єднана палата Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду вважає за необхідне відступити від висновку, викладеного Верховним Судом у складі колегій суддів судової палати з розгляду справ щодо виборчого процесу та референдуму, а також захисту політичних прав громадян Касаційного адміністративного суду в постановях від 19.02.2020 у справі №2а-2378/11 та від 09.08.2023 у справі №620/289/21 та інших справах, у яких Верховний Суд, переглядаючи справи, предметом позову яких було рішення міського голови про зупинення рішення ради, розглядав справу по суті позовних вимог та ухвалював рішення про залишення рішення судів попередніх інстанцій про відмову у задоволенні позову без змін.

Детальніше з рішенням суду 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>