



НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ
АДВОКАТІВ УКРАЇНИ

ДАЙДЖЕСТ

ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ:
ОГЛЯД ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

II півріччя 2020 року

ЗМІСТ:

I. СПРАВИ ЩОДО СКАСУВАННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ, ВИЗНАННЯ НЕЗАКОННИМ, СКАСУВАННЯ РІШЕНЬ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ВЧИНИТИ ПЕВНІ ДІЇ.....	3
II. СПРАВИ ЩОДО ВИЗНАННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НЕДІЙСНИМИ, ПРИПИНЕНИМ, А ТАКОЖ ПРО ЇХ РОЗІРВАННЯ ТА ПОВЕРНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ.....	14
III. СПРАВИ ЩОДО ВИЗНАННЯ УКЛАДЕНИМИ, ПОНОВЛЕНИМИ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЙОГО ПЕРЕУКЛАДЕННЯ, ТА ДОДАТКОВИХ УГОД ДО ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ.....	23
IV. СПРАВИ ЩОДО ПОВЕРНЕННЯ БЕЗПІДСТАВНО НАБУТОГО МАЙНА (КОШТІВ), СТЯГНЕННЯ ЗАБОРГОВАНOSTІ З ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ, СТЯГНЕННЯ ЗБИТКІВ ВІД НЕОДЕРЖАНОГО ДОХОДУ ЗА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ.....	29
V. СПРАВИ ЩОДО УСУНЕННЯ ПЕРЕШКОД В КОРИСТУВАННІ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОРЯДКУ КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ.....	30
VI. СПРАВИ ЩОДО ВИЗНАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ В ПОРЯДКУ СПАДКУВАННЯ ЗА ЗАКОНОМ.....	34
VII. СПРАВИ ЩОДО ІНШИХ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ.....	37

Відповідальний редактор Дайджесту:
Дмитро Навроцький
e-mail: d.navrotsky@mail.unba.org.ua

Контакти:
Комітет з аграрного, земельного
та довкілевого права НААУ

Голова Комітету:
Олександр Поліводський
e-mail: o.polivodskyi@mail.unba.org.ua

Заступники Голови Комітету:
Віталій Жадобін
e-mail: v.zhadobi@mail.unba.org.ua

Софія Шутяк
e-mail: sofiya.shutiak@gmail.com

I. СПРАВИ ЩОДО СКАСУВАННЯ ДЕРЖАВНОЇ РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВА ВЛАСНОСТІ, ВИЗНАННЯ НЕЗАКОННИМ, СКАСУВАННЯ РІШЕНЬ ТА ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ВЧИНITI ПЕВНІ ДІЇ

1. Правовий висновок у Постанові Верховного Суду від 11.08.2020 року у справі № 370/1083/16-а (адміністративне провадження № К/9901/30553/18) щодо визнання незаконним та скасування рішення сільської ради, яким надано дозвіл фізичній особі на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у спільну часткову приватну власність

Верховний Суд зробив правовий висновок, що оскільки між співвласниками домоволодіння не було встановлено порядок користування ним, а також не було визначено порядок користування земельною ділянкою, на якій розташоване домоволодіння, сільська рада не мала умов обґрунтовано, з урахуванням усіх обставин, приймати рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у спільну часткову приватну власність.

Колегія суддів також зазначила, що до виділення в натурі частки домоволодіння, що належить третій особі, відповідно, і рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є необґрунтованим, оскільки прийняте без урахування обставин щодо того, яка конкретно частина домоволодіння належить третій особі та, відповідно, яка частина земельної ділянки їй приналежить.

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

2. Правовий висновок у Постанові Верховного Суду від 12.08.2020 року у справі № 441/343/16-ц (провадження № 61-40181св18) щодо скасування рішень сільської ради про надання дозволу на складання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку та про затвердження детального планування території земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд

Набуття особами права власності або користування на земельну ділянку відбувається поетапно, починаючи з

отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою, який оформлюється відповідним рішенням органу місцевого самоврядування або органу державної влади, погодження та затвердження такого проекту землеустрою, та завершується рішенням про передачу земельної ділянки у власність або користування.

При цьому отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не означає позитивного рішення про надання її у власність (користування). Відтак правовідносини, пов'язані з прийняттям та реалізацією такого рішення, не підпадають під визначення приватноправових, оскільки не породжують особистих майнових прав та зобов'язань осіб.

При прийнятті рішення про затвердження детального планування території земельної ділянки та/або надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки орган місцевого самоврядування виконує дозвільну функцію, що притаманна органу державної влади в публічно-правових відносинах.

Тому спір як щодо рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою, так і щодо оскарження дій суб'єкта владних повноважень про надання чи відмову в наданні такого дозволу є публічно-правовим.

Якщо ж особа звертається до відповідних органів із заявами для отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та для надання її у власність або користування, за результатами розгляду яких ці органи приймають відповідні рішення, то в цих правовідносинах відповідач реалізує свої контрольні функції у сфері управлінської діяльності, що підпадає під юрисдикцію адміністративного суду.

Отже, розгляду адміністративними судами підлягають спори, що мають в основі публічно-правовий характер, тобто впливають із владно-розпорядчих функцій або виконавчо-розпорядчої діяльності публічних органів. Якщо в результаті прийняття рішення особа набуває речове право на земельну ділянку, то спір стосується приватноправових відносин і підлягає розгляду в порядку цивільного чи господарського судочинства залежно від суб'єктного складу сторін спору.

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

3. Правовий висновок у Постанові Верховного Суду від 12.08.2020 року у справі № 367/2641/15–ц (провадження № 61–142св18) щодо визнання незаконними рішень та їхнього скасування, визнання недійсними державних актів та скасування їхньої державної реєстрації

Державні акти на право власності на земельні ділянки є документами, що посвідчують право власності й видаються на підставі відповідних рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їхніх повноважень. У спорах, пов'язаних із правом власності на земельні ділянки, недійсними можуть визнаватися як зазначені рішення, на підставі яких видано відповідні державні акти, так і самі акти на право власності на земельні ділянки.

4. Правовий висновок у Постанові Верховного Суду від 12.08.2020 року у справі №369/4286/16–й (провадження № 61–10376св18) щодо визнання недійсними наказів ГУ Держземагенства в Київській області про надання дозволу власнику земельної ділянки на розроблення та затвердження проекту землеустрою щодо відведення у власність земельної ділянки із цільовим призначенням для ведення особистого селянського господарства

Перший заступник прокурора Київської області просив витребувати на користь держави в особі Кабінету Міністрів України з незаконного володіння ряд земельних ділянок.

Відповідно до правового висновку Верховного Суду, викладеного в цій Постанові, установлена законом процедура отримання згоди власника та землекористувача на вилучення або відчуження земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої їм у постійне користування підприємству, є обов'язковою.

Суди попередніх інстанцій, частково задовольняючи позовні вимоги, виходили з того, що земельна ділянка №1 частково накладається на земельну ділянку №2, яка перебуває в постійному користуванні.

За таких обставин, установивши, що припинення права постійного користування земельною ділянкою №2 внаслідок її передачі власнику земельної ділянки №1, відбулося з порушеннями вимог чинного законодавства, а саме - без згоди її землекористувача, суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку про наявність правових підстав для визнання недійсними наказів ГУ Держземагенства в Київській області про надання дозволу власнику земельної ділянки №1 на розроблення та затвердження проекту землеустрою щодо відведення у власність земельної ділянки із цільовим призначенням для ведення особистого селянського господарства.

5. Правовий висновок у Постанові Верховного Суду від 19.08.2020 року у справі №287/587/16–ц щодо визнання недійсним наказу, скасування рішення про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку та зобов'язання її повернути

Верховний Суд залишив касаційну скаргу прокурора без задоволення на підставі того, що покладення на громадянина, зацікавленого в приватизації земельної ділянки, обов'язку проведення агрохімічної паспортизації земельної ділянки, суперечить положенням ЗУ «Про землеустрій».

Агрохімічний паспорт земельної ділянки є результатом агрохімічної паспортизації всіх земель сільськогосподарського призначення, яку проводять із метою державного контролю за зміною показників родючості, забруднення ґрунтів токсичними речовинами й радіонуклідами, раціонального використання земель сільськогосподарського призначення.

Отже, агрохімічний паспорт не належить до переліку документів, які подають в обов'язковому порядку при відведенні земельних ділянок у власність.

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

6. Правовий висновок у Постанові Верховного Суду від 20.08.2020 року у справі №915/2505/19 про визнання незаконними та скасування рішень селищної ради, визнання недійсними договорів оренди землі, скасування запису про реєстрацію права власності та повернення земельних ділянок

Достатньо обґрунтованим для забезпечення позову є підтвердження доказами наявності фактичних обставин, із якими пов'язується застосування певного виду забезпечення позову. Про такі обставини може свідчити вчинення відповідачем дій, спрямованих на ухилення від виконання зобов'язання після пред'явлення вимоги чи подання позову до суду (реалізація майна чи підготовчі дії до його реалізації, витрачання коштів не для здійснення розрахунків із позивачем, укладення договорів поруки чи застави за наявності невиконаного спірного зобов'язання тощо). Саме лише посилання в заяві на потенційну можливість ухилення відповідача від виконання судового рішення без наведення відповідного обґрунтування не є достатньою підставою для задоволення відповідної заяви.

Особа, яка подала заяву про забезпечення позову, повинна обґрунтувати причини звернення із заявою про забезпечення позову. Із цією метою обов'язковим є подання доказів наявності фактичних обставин, із якими пов'язується застосування певного заходу забезпечення позову.

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

7. Правовий висновок у Постанові Верховного Суду від 26.08.2020 року у справі № 368/548/16–ц про визнання незаконним і скасування наказу Головного управління Держземагентства у Київській області про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для ведення особистого селянського господарства та скасування рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень на цю земельну ділянку

Із земель резервного фонду передаються земельні ділянки у власність або надаються в користування переважно особам, зайнятим у соціальній сфері на селі чи, яких приймають у члени сільськогосподарських підприємств, чи, які переселяються в сільську місцевість для постійного проживання.

Вирішуючи спір, апеляційний суд не врахував, що землі, із яких було сформовано земельну ділянку, не входили до резервного фонду. До того ж передана у власність фізичній особі-відповідачу земельна ділянка не могла належати до земель резервного фонду сільської ради, оскільки такий фонд на території даної сільської ради не сформовано.

При цьому державний акт на право постійного користування землею КСП, діяльність якого припинена, не може вказувати на належність спірної земельної ділянки до земель резервного фонду, а тому не може бути доказом наявності порушень чинного законодавства при передачі земельної ділянки у власність відповідачу.

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

8. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 01.09.2020 року у справі №907/29/19 про визнання незаконним акта, що порушує право власності на земельну ділянку

Колективне сільськогосподарське підприємство, члени якого не є подружжям, їхніми батьками, дітьми, які досягли 16-річного віку, іншими родичами, не могло бути перетворене на селянське (фермерське) господарство.

Навіть у випадку прийняття рішення про реорганізацію КСП шляхом перетворення в іншу юридичну особу колишні члени КСП автоматично повинні стають учасниками цієї юридичної особи, позаяк перетворенням юридичної особи є саме зміна її організаційно-правової форми, а не складу її учасників.

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

9. Правовий висновок в ухвалі Великої Палати Верховного Суду від 16.09.2020 року у справі №804/8836/17 про визнання протиправним та скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав та їх обтяжень

Оскільки позивач не був заявником стосовно оскаржуваних реєстраційних дій, тобто реєстраційні дії були вчинені за заявою іншої особи, такий спір є спором про цивільне право, проте непослідовність національного суду щодо визначення юрисдикції створила позивачу перешкоди в реалізації права на судовий захист, з огляду на що розгляд цього спору має завершитись за правилами адміністративного судочинства.

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

10. Правовий висновок в постанові Верховного Суду від 01.10.2020 року у справі №120/4116/19–а про визнання протиправним та скасування наказу, зобов'язання вчинити дії

Член фермерського господарства має право отримати безоплатно у власність частину земельної ділянки, що перебуває в користуванні фермерського господарства. Іншими словами, не лише особа, якій раніше була надана в користування земельна ділянка для ведення фермерського господарства, має право на отримання її у власність, оскільки така земельна ділянка була йому відведена саме з метою створення фермерського господарства.

Аналіз ст. 186–1 ЗК України, ст. 50 Закону України «Про землеустрій» у взаємозв'язку з ст. 116 ЗК України, свідчить, що письмова згода землевласника (землекористувача), засвідчена нотаріально, є необхідною частиною документації, що включається до проекту землеустрою.

Отже, на стадії надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, достатнім є долучення до клопотання заявника на отримання дозволу письмової згоди землевласника (землекористувача), засвідченої нотаріально, проте на стадії затвердження проекту землеустрою бажана до відведення земельна ділянка має бути вільною.

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

11. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 06.10.2020 року у справі №580/3779/19 про визнання неправомірним рішення та зобов'язання вчинити дії

Незважаючи на те, що предметом спору є наказ Держгеокадастру, яким позивачеві відмовлено в затвердженні проекту землеустрою та наданні земельної ділянки у власність, суть вимог у кінцевому результаті зводиться до конкуренції майнових прав на конкретну земельну ділянку, з одного боку – позивача, який розробив проект і має намір приватизувати земельну ділянку, а з другого боку – громадянина, якому ту саму земельну ділянку вже передано у власність. Тобто перешкодою в затвердженні проекту землеустрою та наданні земельної ділянки у власність є виникнення права власності на цю саму земельну ділянку в іншої особи.

З огляду на це, неефективним видається зобов'язувати Головне управління Держгеокадастру в області затверджувати проект

відведення чи вчиняти будь-які інші дії щодо земельної ділянки, яка вибула з її розпорядження. Такий спосіб захисту не може захистити права позивача. До того ж такий спір безпосередньо стосується прав теперішнього власника земельної ділянки, а тому не може бути розглянутий без його участі.

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

12. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 09.10.2020 року у справі №1840/3664/18 про визнання протиправною та скасування відмови ГУ Держгеокадастру в наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для ведення особистого селянського господарства за рахунок земель сільськогосподарського призначення та зобов'язання ГУ Держгеокадастру надати дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність

Передача (надання) земельної ділянки у власність відповідно до статті 118 ЗК України є завершальним етапом визначеної процедури безоплатної приватизації земельних ділянок. Водночас отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не означає позитивного рішення про надання її в користування.

Ураховуючи, що позивачем, з урахуванням вищезазначених норм ЗК України, подано відповідні документи, що не заперечується відповідачем, суди попередніх інстанцій дійшли правильного висновку про відсутність у відповідача правомірних підстав відхиляти клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки орієнтовною площею 2,00 га в постійне користування для ведення особистого селянського господарства.

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

13. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 09.10.2020 року у справі № 530/879/18 про визнання незаконними та скасування розпоряджень районної державної адміністрації, визнання недійсним договору оренди землі, припинення договору суборенди та повернення землі

Оскільки держава зобов'язана забезпечити належне правове регулювання відносин і відповідальна за прийняті її органами незаконні правові акти, їхнє скасування не повинно ставити під сумнів стабільність цивільного обороту, підтримувати яку покликані норми про позовну давність, тому, на відміну

від інших учасників цивільних правовідносин, держава несе ризик впливу терміну позовної давності на оскарження нею незаконних правових актів державних органів, якими порушено право власності чи інше речове право. Положення закону про початок перебігу позовної давності поширюється й на звернення прокурора до суду із заявою про захист державних інтересів.

Доводи касаційної скарги про те, що суди попередніх інстанцій не врахували правових висновків щодо застосування норм права в подібних правовідносинах, не заслуговують на увагу, оскільки в цій справі суди встановили пропуск прокурором терміну на звернення до суду.

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

14. Правовий висновок у Постанові Верховного Суду від 12.10.2020 року у справі №296/3869/19 про визнання протиправною відмову ГУ Держгеокадастру у Житомирській області про надання йому в оренду земельної ділянки на 49 років для сінокошіння та зобов'язання ГУ Держгеокадастру в Житомирській області передати йому земельну ділянку для сінокошіння терміном на 49 років

Позов мотивований тим, що позивач (ОСОБА_1) звернувся до ГУ Держгеокадастру в Житомирській області з клопотанням про передачу в оренду земельної ділянки терміном на 49 років.

Відповідач відмовив позивачу в передачі цієї земельної ділянки в оренду з огляду на відсутність у відділі Держгеокадастру в Коростенському районі ГУ Держгеокадастру в Житомирській області проекту землеустрою, а також через порушення порядку оформлення права оренди.

Установлено та підтверджено матеріалами справи, що позивач звернувся до суду з позовом на захист свого інтересу в отриманні земельної ділянки сільськогосподарського призначення в оренду, який не було реалізовано внаслідок відмови ГУ Держгеокадастру в Житомирській області у зв'язку з порушенням порядку оформлення права оренди. Наявність існуючого речового права позивача на земельну ділянку не встановлено. Тобто між учасниками справи речові приватноправові відносини не виникли.

У цих правовідносинах зазначений орган державної влади реалізує управлінські функції, а спори про оскарження таких його рішень належать до юрисдикції адміністративного суду. За таких обставин та з підстав, передбачених указаними нормами процесуального права, суди правильно вважали, що спір, який виник між сторонами у справі, є публічно-правовим й підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства.

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

15. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 19.10.2020 року у справі №686/10181/17 про визнання недійсним рішення міської ради та Державного акту на право власності на землю

Суди правильно узяли до уваги, що всупереч положень статті 22 ЗК України 1990 року, яка була чинною на час виділення позивачу земельної ділянки рішенням виконкому міської ради, ОСОБА_1 приступив до використання земельної ділянки до встановлення її меж у натурі (на місцевості) й одержання документа, що посвідчує право власності або право користування землею.

Отже, фактичні межі земельної ділянки, якою користується позивач, не встановлювалися уповноваженими землевпорядними організаціями.

При цьому суди виходили із відсутності доказів накладення меж належної ОСОБА_2 земельної ділянки на межі земельної ділянки позивача, у зв'язку із відсутністю даних щодо фактичного користування спірними земельними ділянками, а отже, і наявності правових підстав для скасування рішень органу місцевого самоврядування, якими цю земельну ділянку виділено її власнику (відповідачу), а також відповідного Державного акту про право власності на землю.

Разом із тим суди попередніх інстанцій надали належну правову оцінку висновку експерта за результатами проведення судової землевпорядної експертизи, урахувавши, що вихідні дані, які використовував експерт – належна ОСОБА_2 земельна ділянка, що перебуває в користуванні ОСОБА_1, суперечать розмірам виділеної позивачу земельної ділянки.

З урахуванням того, що він фактично користується земельною ділянкою іншою площею, аніж виділена йому рішенням виконкому міської ради земельна ділянка, порушення його прав як землекористувача сусіднім землевласником ОСОБА_2 не доведено.

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

16. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 20.10.2020 року у справі №0340/1515/18 про визнання дій протиправними щодо відмови в наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для ведення особистого селянського господарства за рахунок земель державної власності сільськогосподарського призначення, що розташована на території сільської ради, та зобов'язання повторно розглянути клопотання про надання дозволу

Як установили суди попередніх інстанцій, ГУ Держгеокадастру у своїй відповіді на заяву ОСОБА_1 посилялося на те, що на графічному матеріалі на земельну ділянку, доданому позивачем до заяви, указано кадастровий номер однієї земельної ділянки, а графічно зображена інша, що не дає можливості чітко

ідентифікувати місце розташування бажаної до відведення земельної ділянки.

Суди дійшли правильного висновку про те, що лист ГУ Держгеокадастру не є мотивованою відмовою в наданні дозволу на розроблення документації із землеустрою, оскільки, як установили суди, із приєднаного позивачем до заяви викопіювання можливо ідентифікувати бажану земельну ділянку на місцевості, зокрема це викопіювання містить прив'язку земельної ділянки до відповідного населеного пункту, указано кадастровий номер суміжної ділянки, площа бажаної земельної ділянки та графічно її позначено.

За вказаних обставин суди першої та апеляційної інстанцій дійшли обґрунтованого висновку, що ГУ Держгеокадастру з непередбачених законом підстав відмовило позивачу в наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою.

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

17. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 20.10.2020 року у справі №338/334/19 про визнання незаконними та скасування рішень

Преюдиційні факти – це факти, установлені рішенням чи вироком суду, що набрали законної сили. Преюдиційність ґрунтується на правовій властивості законної сили судового рішення й означається його суб'єктивними й об'єктивними межами, за якими сторони та інші особи, які брали участь у розгляді справи, а також їхні правонаступники не можуть знову оспорювати в іншому процесі встановлені судовим рішенням у такій справі правовідносини. Преюдиційні обставини є обов'язковими для суду, який розглядає справу навіть у тому випадку, коли він вважає, що вони встановлені неправильно.

Урахувавши, що рішенням районного суду, що набрало законної сили, установлені преюдиційні при вирішенні зазначеної справи обставини правомірності зарахування спірних земельних ділянок до земель запасу сільської ради, оскільки ОСОБА_2 за життя не оформила у встановленому порядку право власності на земельні ділянки, суд першої інстанції, із яким погодився апеляційний суд, дійшов правильного висновку, що спірні земельні ділянки належать до земель комунальної власності, а тому відсутні підстави для визнання незаконним рішення сільської ради про реєстрацію упорядкованих земельних ділянок у комунальну власність та визнання незаконним рішення державного реєстратора про реєстрацію прав та їхніх обтяжень

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

18. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 21.10.2020 року у справі №360/329/19–ц про визнання рішення селищної ради і державних актів на право власності на земельні ділянки незаконними та їхнє скасування

За загальним правилом, закріпленим у частині першій статті 120 ЗК України, особа, яка набула права власності на будівлю

чи споруду, стає власником земельної ділянки на тих самих умовах, на яких вона належала попередньому власнику, якщо інше не передбачено в договорі відчуження нерухомості.

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

19. Правовий висновок у Постанові Верховного Суду від 23.10.2020 року у справі №2040/7746/18 про визнання неправомірним рішення та зобов'язання вчинити певні дії

ОСОБА_1 звернулася до суду з позовом до Головного управління Держгеокадастру в Харківській області про визнання неправомірним рішення та зобов'язання вчинити певні дії, у якому просила визнати неправомірним рішення ГУ Держгеокадастру в Харківській області, про відмову в наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, що розташована за межами населеного пункту на території Дергачівської міської ради Дергачівського району Харківської області у власність для ведення садівництва, яке викладено в листі, зобов'язати ГУ Держгеокадастру в Харківській області, у встановлений чинним законодавством термін, надати дозвіл на розроблення проекту землеустрою документації щодо відведення земельної ділянки, що розташована за межами населеного пункту на території Дергачівської міської ради Дергачівського району Харківської області у власність для ведення садівництва відповідно до раніше поданої заяви.

Як зазначив ВС у постанові від 23.10.2020 року, Земельним кодексом України визначено вичерпний перелік підстав для відмови в наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, зокрема: невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою й техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Аналіз наведених норм права, якими врегульовано процедуру безоплатного отримання земельних ділянок, свідчить про те, що всі дії відповідних суб'єктів земельно-правової процедури є взаємопов'язаними, послідовними і спрямовані на досягнення результату у вигляді отримання земельної ділянки у власність.

Визначена законом процедура є способом дій відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування у відповідь на звернення громадян щодо того чи іншого «земельного» питання. У світлі вимог частини другої статті 19 Конституції України дотримання відповідним органом установленної законом процедури є обов'язковим.

Верховний Суд у складі суддів Судової палати для розгляду справ щодо захисту соціальних прав, у постанові від 17 грудня 2018 року у справі № 509/4156/15-а, сформував висновок про те, що відмова органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування в наданні дозволу на розроблення проекту

землеустрою фактично створює перешкоди для подальшого позитивного вирішення питання на користь особи, яка замовила й розробила проект землеустрою всупереч відмові в наданні такого дозволу, а тому може бути предметом судового оскарження.

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

20. Правовий висновок у Постанові Верховного Суду від 27.10.2020 року у справі №686/24410/17 про визнання незаконним, скасування рішень та скасування державної реєстрації права власності

ОСОБА_1 звернулася до суду з позовом до ОСОБА_2, треті особи: Хмельницька районна державна адміністрація, управління з питань реєстрації Хмельницької міської ради, про визнання незаконним, скасування рішень та скасування державної реєстрації права власності.

Якщо особа, отримавши дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, сама зволікає з його розробкою та поданням на затвердження, вона цілком може очікувати, що земельна ділянка буде надана в користування іншій особі.

Крім того, при прийнятті оскаржуваного рішення Лісовогринівецькою сільською радою не було враховано, що рішенням сесії Лісовогринівецької сільської ради № 124 від 30 жовтня 2015 року вже було затверджено технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі площею 0,1000 га із земель комунальної власності та передано у власність ОСОБА_2 земельну ділянку (кадастровий номер 6825083600:03:005:1752) площею 0,100 га із земель комунальної власності (категорія земель сільськогосподарського призначення) для ведення індивідуального садівництва, що розташована в с. Лісові Гринівці Хмельницького району на території Лісовогринівецької сільської ради, та 14 грудня 2015 року ОСОБА_2 видано свідоцтво про реєстрацію права власності на вказану земельну ділянку.

З урахуванням викладеного та у зв'язку із зволіканням позивача щодо поданням на затвердження проекту землеустрою, правильними є висновки судів попередніх інстанцій про те, що рішення Лісовогринівецької сільської ради від 26 лютого 2016 року за № 46 про затвердження ОСОБА_1 проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки площею 0,1000 га для ведення садівництва із земель комунальної власності (категорія земель сільськогосподарського призначення, що розташована в с. Лісові Гринівці Хмельницького району на території Лісовогринівецької сільської ради) та передачі в приватну власність ОСОБА_1 земельної ділянки (кадастровий номер 6825083600:03:005:1752) площею 0,1000 га для ведення садівництва із земель комунальної власності (категорія земель сільськогосподарського призначення, що розташована в с. Лісові Гринівці Хмельницького району на території Лісовогринівецької сільської ради) є незаконним та підлягає скасуванню.

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

21. Правовий висновок у Постанові Верховного Суду від 29.10.2020 року у справі №813/2078/18 про визнання протиправним та скасування рішення сільської ради про внесення змін у рішення «Про надання дозволу на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд, для ведення особистого селянського господарства та ведення садівництва громадянам»

ОСОБА_1 звернулась до суду з позовом до Модрицької сільської ради Дрогобицького району Львівської області про визнання протиправним та скасування рішення, у якому просила визнати протиправним і скасувати пункт 1 рішення Модрицької сільської ради Дрогобицького району Львівської області «Про внесення змін у рішення №201 від 25 травня 2017 року «Про надання дозволу на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд, для ведення особистого селянського господарства та ведення садівництва громадянам».

ВС зазначив у постанові від 29.10.2020 року наступне. Конституційний Суд України дійшов висновку, що органи місцевого самоврядування мають право приймати рішення, уносити до них зміни та скасовувати їх на підставі, у межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією й законами України, керуючись у своїй діяльності ними та актами Президента України, Кабінету Міністрів України.

Водночас органи місцевого самоврядування не можуть скасовувати свої попередні рішення, уносити до них зміни, якщо відповідно до приписів цих рішень виникли правовідносини, пов'язані з реалізацією певних суб'єктивних прав та охоронюваних законом інтересів, і суб'єкти цих правовідносин заперечують проти їхньої зміни чи припинення. Це є «гарантією стабільності суспільних відносин» між органами місцевого самоврядування і громадянами, породжуючи у громадян упевненість у тому, що їхнє наявне становище не буде погіршене прийняттям більш пізнього рішення.

Ненормативні правові акти органу місцевого самоврядування є актами одноразового застосування, вичерпують свою дію фактом їхнього виконання, тому вони не можуть бути скасовані чи змінені органом місцевого самоврядування після їхнього виконання.

Реалізація зазначених повноважень можлива в разі дотримання сукупності умов, зокрема: відсутність факту виконання рішення, що скасовується; відсутність факту виникнення правовідносин, пов'язаних із реалізацією певних суб'єктивних прав та охоронюваних законом інтересів або ж відсутність заперечень суб'єктів правовідносин щодо їхньої зміни чи припинення в разі виникнення таких правовідносин.

Як випливає з матеріалів справи, рішенням Модрицької сільської ради від ОСОБА_1 надано дозвіл на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд.

Із метою виконання цього рішення ОСОБА_1 необхідно замовити технічну документацію в організації, яка має ліцензію на проведення робіт із землеустрою та подати на затвердження в Модрицьку сільську раду.

Землевпорядною організацією, на замовлення ОСОБА_1, було виготовлено кадастровий план земельної ділянки, схему прив'язки межевих знаків до об'єктів і контурів місцевості, а також акт прийому-передачі межевих знаків на зберігання.

Наведене дає підставу для висновку про те, що земельпорядною організацією на замовлення ОСОБА_1, не було виготовлено в повному обсязі технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд.

Ураховуючи, що на виконання рішення Модрицької сільської ради не було виготовлено в повному обсязі технічну документацію, є підстави вважати, що на підставі цього рішення не виникли правовідносини, пов'язані з реалізацією суб'єктивних прав позивача в цій справі, а тому відповідач вправі був внести зміни в зазначене рішення.

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

22. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 03.11.2020 року у справі №526/86/19 про визнання недійсним державного акту на право приватної власності на землю

Із аналізу цільового призначення земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, та норм статті 42 ЗК України випливає, що в разі приватизації громадянами квартир у такому будинку земельна ділянка як така, що входить до житлового комплексу, може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування лише об'єднанню співвласників будинку, створеному відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» у порядку, передбаченому постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року № 1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».

У такому разі земельна ділянка належить співвласникам жилого будинку на праві спільної сумісної власності, яка разом із загальним майном і допоміжними приміщеннями є майном співвласників, які визначають порядок його використання.

Нормами земельного законодавства не передбачено можливості передачі у власність чи користування окремим співвласникам багатоквартирних будинків земельної ділянки,

на якій розташований багатоквартирний жилий будинок або її частини.

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

23. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 05.11.2020 року у справі №810/4393/17 про зобов'язання вчинити певні дії

Кожна особа має гарантоване право одержати свою земельну частку (пай), виділену в натурі (на місцевості) і в разі відсутності такої землі – із резервного фонду земель державної або комунальної власності.

За умови відсутності вільних земель сільськогосподарського призначення колишнього колективного сільськогосподарського підприємства, право на пай у колективній власності якого має позивач, останній має право на отримання земельної ділянки за рахунок земель резерву (запасу).

Питання щодо розмежування компетенції районних державних адміністрацій та центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальних органів щодо розпорядження земельними ділянками державної власності, які знаходяться за межами населеного пункту, вирішується в залежності від форми власності такої земельної ділянки.

На етапі, коли землі колективної форми власності колишнього КСП ще не розподілені в повному обсязі, у разі, якщо такі землі знаходяться за межами населеного пункту, то питання виділення особі належної їй земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) вирішується відповідною районною державною адміністрацією. Лише у випадку відсутності необхідної землі колективної власності така земля виділяється із земель державної або комунальної власності органами, визначеними статтею 122 ЗК України.

У випадку визнання права на земельну частку (пай) за рішенням суду із земель державної власності відповідні рішення вповноважений приймати територіальний орган центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин.

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

24. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 11.11.2020 року у справі №816/118/18 про визнання протиправним та скасування рішення

Приймаючи судові рішення про відмову в задоволенні позовних вимог суди попередніх інстанцій виходили з того, що земельна ділянка, яку бажав отримати позивач, належить до земель колективної власності та у відповідача відсутні повноваження розпоряджатися нею, а тому суди дійшли до висновку про відсутність підстав для задоволення клопотання позивача про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення у власність земель сільськогосподарського

призначення державної власності для ведення особистого селянського господарства на території сільської ради за межами пункту.

Пунктом 2 Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» від 02.04.2002 №449 (чинної на час спірних правовідносин) встановлено, що раніше видані державні акти на право приватної власності на землю, державні акти на право власності на землю, державні акти на право власності на земельну ділянку та державні акти на право постійного користування землею залишаються чинними й підлягають заміні в разі добровільного звернення громадян або юридичних осіб.

Тому відсутність у чинному законодавстві режиму колективної власності, так само як і припинення КСП шляхом його реорганізації з наявністю правонаступника, жодним чином не спростовує правильності висновків судів попередніх інстанцій щодо відсутності підстав для задоволення позовних вимог.

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

25. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 11.11.2020 року у справі №822/89/18 про визнання дій протиправними та зобов'язання вчинити дії

Обов'язковим є прийняття відповідним органом виконавчої влади за наслідками розгляду поданого клопотання про надання дозволу на розробку проекту землеустрою вмотивованого рішення про надання дозволу або відмову в його наданні із наведенням усіх підстав такої відмови.

За результатами розгляду будь-яких основних питань діяльності територіального органу Держгеокадастру, останнім має видаватися відповідний наказ. Тому рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або про відмову в його наданні повинно оформлятися Головним управлінням Держгеокадастру в області розпорядчим індивідуальним правовим актом у формі наказу.

У межах цього спору позивач звернувся до відповідача із заявою, за наслідками розгляду якої останній повинен був прийняти відповідне управлінське рішення, у той час, як ГУ Держгеокадастру протиправно направив позивачу відповідь у формі листа.

Колегія суддів Верховного Суду зазначає, що відсутність належним чином оформленого рішення ГУ Держгеокадастру в області про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність чи відмову у його наданні у формі наказу, свідчить про те, що вповноважений орган не прийняв жодного рішення з числа тих, які він повинен був ухвалити згідно з нормами законодавства.

Отже, наданий відповідачем лист не може сприйматися як належна відмова в наданні цього дозволу, оскільки питання вирішене не у встановленому законом порядку.

Крім того, Верховний Суд вказав, що, оскільки порядок надання земельних ділянок врегульовано безпосередньо ЗК України, посилання відповідача на зазначену Стратегію, як на підставу для відмови в наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою, є неправомірним.

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

26. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 11.11.2020 року у справі №120/1563/19–а про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки

ОСОБА_1 звернулася до окружного адміністративного суду з позовом до ГУ Держгеокадастру в області, у якій просила суд визнати протиправним та скасувати наказ, яким їй було відмовлено в наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, із метою подальшого передання у власність для ведення фермерського господарства з та обов'язати ГУ Держгеокадастру надати такий дозвіл.

Верховний Суд зробив висновок, що зобов'язання ГУ Держгеокадастру в області судовим рішенням по іншій адміністративній справі повторно розглянути клопотання позивача про надання позивачу дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для ведення особистого селянського господарства знову призвело до прийняття необґрунтованої відмови та необхідності звернутися із цим адміністративним позовом, то належним способом захисту порушених прав позивача слугуватиме судові рішення про зобов'язання відповідача видати зазначений дозвіл.

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

27. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 17.11.2020 року у справі №317/3945/15–ц про визнання недійсними рішення сільської ради та державного акта про право власності на земельну ділянку

Посилаючись на те, що приватизація земельної ділянки відбулася без її згоди як співвласника житлового будинку, якими на момент прийняття рішення були вона та ОСОБА_4, позивач просила суд визнати недійсними рішення сільської ради та державний акт на право власності на земельну ділянку, який був виданий на ім'я ОСОБА_4.

Установивши, що ОСОБА_1 та ОСОБА_2 належать на праві власності рівні частки житлового будинку, суди попередніх інстанцій правильно вважали незаконною передачу у власність виключно одному з них земельної ділянки, необхідної для обслуговування цього житлового будинку, оскільки в

такому випадку права іншого співвласника будинку щодо користування земельною ділянкою, на якій він розташований, є порушеними, а тому дійшли обґрунтованого висновку про задоволення позовних вимог ОСОБА_1.

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

28. Правовий висновок у Постанові Верховного Суду від 18.11.2020 року у справі №904/6059/19 про визнання незаконними та недійсними пунктів рішення міської ради про припинення права постійного користування

Обласне комунальне підприємство «Фармація» звернулося до господарського суду з позовом до Дніпровської міської ради про визнання пунктів 2, 3, 8 рішення Дніпровської міської ради незаконними та недійсними з моменту прийняття цього рішення; їхнього скасування та зобов'язання Дніпровську міську раду відновити право постійного користування ОКП «Фармація» на земельну ділянку, яке посвідчене Державним актом на право постійного користування землею та відновити інформацію про це право в земельно-кадастровій та містобудівній документації.

Позов обґрунтовано тим, що оскаржувані пункти рішення міськради прийняті з порушенням вимог земельного законодавства, оскільки позивач у добровільному порядку не відмовлявся від земельної ділянки, наданої йому в постійне користування на підставі Державного акта, та на якій розташовані будівлі закладу охорони здоров'я, які обліковуються на балансі ОКП «Фармація», а отже, порушене право підлягає захисту та поновленню.

ВС зробив наступні висновки в цій справі. Право постійного землекористування є безтерміновим і може бути припинене лише з підстав, передбачених статтею 141 Земельного кодексу України, перелік яких є вичерпним. Дії органів державної влади та місцевого самоврядування, спрямовані на позбавлення суб'єкта права користування земельною ділянкою після державної реєстрації такого права поза межами підстав, визначених у статті 141 названого Кодексу, є такими, що порушують право користування земельною ділянкою.

Вирішуючи спори про припинення права власності на земельну ділянку чи права користування нею, суди враховують, що орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування має право прийняти рішення про це лише в порядку, із підстав і за умов, передбачених статтями 140 – 149 Земельного кодексу України.

Громадяни та юридичні особи не можуть утрачати раніше наданого їм в установлених законодавством випадках права користування земельною ділянкою за відсутності підстав, встановлених законом.

Перехід майнових прав до іншої особи зумовлює перехід до неї і прав на ту частину земельної ділянки, на якій безпосередньо розташований відповідний об'єкт нерухомості та частини земельної ділянки, яка необхідна для його обслуговування. Особа, яка набула право власності на об'єкт нерухомості, розташований у межах земельної ділянки, якою користувався

попередній власник нерухомого майна, набуває право вимагати оформлення на своє ім'я документів на користування всією земельною ділянкою на умовах і в обсязі, які були встановлені для попереднього землекористувача – власника об'єкта нерухомості або частиною земельної ділянки, яка необхідна для обслуговування об'єкта нерухомості, розташованого на ній.

Отже, Суд доходить висновку, що право користування земельною ділянкою не може припинитись для особи, яка правомірно продовжує володіти нерухомим майном, що розташоване на цій земельній ділянці, і до іншої особи перейшло право власності лише на частину нерухомого майна, проте інша частина продовжує перебувати у власності цієї особи, адже, виходячи зі змісту частин 1, 3 статті 79–1, частин 1, 2, 6 статті 120 Земельного кодексу України, право користування земельною ділянкою розповсюджується на її відповідну частину. З огляду на те, що у власності позивача продовжує перебувати частина будівель, тому аргументи скаржника, що набуття іншою особою права власності на частину будівель та споруд, які розташовані на спірній земельній ділянці, є правовою підставою для припинення права постійного користування земельною ділянкою для попереднього землекористувача, ґрунтується на помилковому тлумаченні пункту «е» частини 1 статті 141 Земельного кодексу України.

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

29. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 20.11.2020 року у справі №396/1717/18 про визнання недійсним договору міни земельних ділянок, скасування державної реєстрації права власності та визнання права власності на земельну ділянку в порядку спадкування

ОСОБА_1 звернулася до суду з позовом, який мотивовано тим, що після смерті її батька залишилося спадкове майно у вигляді земельної ділянки. Однак отримати свідоцтво про право на спадщину позивач не може, оскільки державний акт на право приватної власності на землю на ім'я спадкодавця втрачений, а тому у зв'язку з відсутністю правовстановлюючого документу на спадкове майно нотаріусом відмовлено у вчиненні нотаріальної дії – видачі свідоцтва про право на спадщину, у зв'язку з чим позивач звернулася до суду з указаним позовом.

Верховний Суд зазначив у постанові наступне. Наявність у сільських, селищних, міських рад і районних державних адміністрацій, передбаченого в абзаці одинадцятому частини першої статті 5 Закону № 899–IV, повноваження оформляти матеріали обміну земельними частками (паями), проведеного за бажанням їхніх власників до моменту видачі державних актів на право власності на земельну ділянку (з 01 січня 2019 року – до моменту державної реєстрації права власності на земельну ділянку), не виключає можливість обміну згідно з чинним законодавством земельними ділянками, на які вже були видані державні акти на право власності на земельну ділянку власникам земельних часток (паїв).

Такий правовий висновок сформулювала Велика Палата Верховного Суду в постанові від 15 травня 2019 року у справі № 227/1506/18 (провадження № 14–66цс19), у якій Велика Палата відступила від висновку, викладеного в постановках Верховного Суду України від 05 листопада 2014 року у справі № 6–172цс14, від 11 лютого 2015 року у справі № 6–5цс15, від 12 жовтня 2016 року у справі № 6–464цс16 щодо можливості обміну земельних ділянок сільськогосподарського призначення лише «за схемою «пай на пай» у випадку, передбаченому статтею 14 Закону № 899–IV.

Установивши, що міна земельних ділянок, учинена спадкодавцем ОСОБА_6 та ОСОБА_3 на підставі оспорюваного договору міни, є законним правом сторін як власників земельних ділянок, яке було реалізовано відповідно до їхнього вільного волевиявлення, суд апеляційної інстанції дійшов правильного висновку про відсутність підстав для визнання такого договору недійсним та визнання за позивачем у порядку спадкування права власності на спірну земельну ділянку.

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

30. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 24.11.2020 року у справі №2240/3066/18 про визнання протиправною відмови в наданні дозволу на виготовлення технічної документації із землеустрою та зобов'язання надати такий дозвіл

ОСОБА_1 звернувся до суду з адміністративним позовом до ГУ Держгеокадастру в області, у якому просив визнати протиправною відмову відповідача в наданні позивачу дозволу на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для ведення фермерського господарства та зобов'язати відповідача надати позивачу такий дозвіл.

Правова позиція Верховного Суду полягає в наступному. За результатами розгляду будь-яких основних питань, у тому числі про надання дозволу або про відмову в наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, у межах повноважень територіального органу Держгеокадастру цей орган має видавати відповідний наказ і такі рішення не можуть оформлятися листами у відповідь на клопотання заявника, адже листи складаються лише в разі надання відповіді на звернення громадян. У межах заявленого адміністративного спору позивач звернувся до відповідача із заявою, за наслідками розгляду якої суб'єкт владних повноважень повинен був прийняти відповідне управлінське рішення, у той час як останній протиправно направив відповідь на неї у формі листа.

Колегія суддів Верховного Суду зазначає, що відсутність належним чином оформленого рішення ГУ Держгеокадастру з питань надання дозволу на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), для ведення фермерського господарства

за рахунок земель державної власності, розташованої за межами населених пунктів на території сільської ради чи відмови в його наданні у формі наказу, свідчить, що відповідач як уповноважений орган у цьому випадку не прийняв жодного рішення з числа тих, які він повинен був ухвалити за законом.

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

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

31. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 24.11.2020 року у справі №2240/3066/18 про визнання протиправною відмови у наданні дозволу на виготовлення технічної документації із землеустрою та зобов'язання надати такий дозвіл

ОСОБА_1 звернувся до суду з адміністративним позовом до ГУ Держгеокадастру в області, у якому просив визнати протиправною відмову відповідача в наданні позивачу дозволу на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для ведення фермерського господарства та зобов'язати відповідача надати позивачу такий дозвіл.

Правова позиція Верховного Суду полягає в наступному. За результатами розгляду будь-яких основних питань, у тому числі про надання дозволу або про відмову в наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, у межах повноважень територіального органу Держгеокадастру цей орган має видавати відповідний наказ і такі рішення не можуть оформлятися листами у відповідь на клопотання заявника, адже листи складаються лише в разі надання відповіді на звернення громадян.

У межах заявленого адміністративного спору позивач звернувся до відповідача із заявою, за наслідками розгляду якої суб'єкт владних повноважень повинен був прийняти відповідне управлінське рішення, у той час як останній протиправно направив відповідь на неї у формі листа.

Колегія суддів Верховного Суду зазначає, що відсутність належним чином оформленого рішення ГУ Держгеокадастру з питань надання дозволу на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для ведення фермерського господарства за рахунок земель державної власності, розташованої за межами населених пунктів на території сільської ради чи відмови в його наданні у формі наказу, свідчить, що відповідач як уповноважений орган у цьому випадку не прийняв жодного рішення з числа тих, які він повинен був ухвалити за законом.

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

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

II. СПРАВИ ЩОДО ВИЗНАННЯ ДОГОВОРІВ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НЕДІЙСНИМИ, ПРИПИНЕНИМ, А ТАКОЖ ПРО ЇХНЄ РОЗІРВАННЯ ТА ПОВЕРНЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

1. Правовий висновок у Постанові Великої Палати Верховного Суду від 16.06.2020 року у справі №145/2047/16–ц про визнання договорів оренди земельних ділянок недійсними

ОСОБА_1 звернувся до суду з позовом до Селянського фермерського господарства «Терра» (далі – СФГ «Терра») про визнання договорів оренди земельних ділянок недійсними.

Позов мотивовано наступним. ОСОБА_1 є власником двох земельних ділянок. Ці земельні ділянки перебували в тимчасовому користуванні СФГ «Терра». Позивач звернувся до останнього з клопотанням про їхнє повернення, однак отримав відмову з тих підстав, що між ним та СФГ «Терра» було укладено договори оренди земельних ділянок.

На його вимогу про ознайомлення із зазначеними документами йому було пред'явлено два договори оренди земельних ділянок. Строк оренди земельних ділянок відповідно до вказаних договорів становив 15 років.

Позивач стверджував, що жодних договорів оренди він не укладав і не підписував, волевиявлення та наміру на їхнє укладення він не мав, а підписи в зазначених договорах та актах приймання передачі земельних ділянок учинені іншою особою.

З огляду на те, що договорів оренди та актів приймання-передачі земельних ділянок він не підписував, між ним та СФГ «Терра» жодних зобов'язань не виникло. Відсутність його підпису в договорах оренди свідчить про відсутність його волевиявлення, спрямованого на виникнення цивільних прав та обов'язків.

У справі, що розглядається, позивач звернувся з вимогою про визнання недійсними договорів оренди, посилаючись на те, що ці договори не підписував, умови їх не погоджував, тож відповідач безпідставно відмовляє в поверненні використовуваних земельних ділянок позивачу як власнику цих земельних ділянок, покликаючись до умов договорів, підписаних невстановленою особою замість позивача.

Суди попередніх інстанцій повно та достеменно встановили обставини справи, за якими спірні договори позивач не підписував та, відповідно, з істотних умов цих договорів не погоджував.

Ураховуючи підстави позову, наведені позивачем у позовній заяві та в додаткових поясненнях, а також заперечення

відповідача, позивач у цій справі наполягає на поверненні йому земельних ділянок, вважаючи, що ці ділянки знаходяться у фактичному користуванні відповідача без установлених законом підстав. Зайняття земельних ділянок фактичним користувачем (тимчасовим володільцем) треба розглядати як таке, що не є пов'язаним із позбавленням власника його права володіння на цю ділянку. Тож у цьому випадку ефективним способом захисту права, яке позивач як власник земельних ділянок вважає порушеним, є усунення перешкод у користуванні належним йому майно, зокрема шляхом заявлення вимоги про повернення таких ділянок. Більше того, негаторний позов можна заявити впродовж усього часу тривання порушення прав законного володільця відповідних земельних ділянок.

Тому в позові слід відмовити саме з підстав обрання позивачем неефективного способу захисту, а не з підстав застосування наслідків пропуску позовної давності, позаяк суд розглядає питання про застосування позовної давності лише тоді, коли є підстави для задоволення позовних вимог, звернутих позивачем до того відповідача у спорі, який заявляє про застосування позовної давності. Відмова в задоволенні позову через обрання неефективного (неналежного) способу захисту не позбавляє позивача права заявити негаторний позов про повернення земельної ділянки.

Крім того, у цій постанові ВП ВС відступила від висновку ВСУ у постанові від 22 квітня 2015 року у справі № 6–48цс15. Зі змісту останньої вбачається, що правовідносини виникли у зв'язку з тим, що позивач у лютому 2014 року звернувся до суду з позовом про визнання договору оренди землі, додаткового договору та акта приймання-передачі земельної ділянки недійсними, витребування земельної ділянки, посилаючись на те, що хоч він у 2001 році і передав відповідачу свою земельну ділянку в користування без укладення письмового договору, домовившись про те, що в будь-який час зможе повернути земельну ділянку, однак у вересні 2013 року він дізнався про наявність укладеного між ним та Товариством з обмеженою відповідальністю «Агрофірма «Вісла» (далі – ТОВ «Агрофірма «Вісла») письмового договору оренди належної йому на праві власності земельної ділянки й додаткового договору до нього, яких він не підписував.

ВСУ вказав таке: «Судами під час розгляду справи встановлено, що спірний договір, укладений від імені позивача, підписаний не ним, а іншою особою. Таким чином спірний договір був укладений без волевиявлення позивача, а тому суди дійшли правильного висновку про недійсність спірного договору на підставі частини третьої статті 203 та частини першої статті 215 ЦК України».

За таких обставин ВП ВС вважає за необхідне відступити від цього висновку, висловленого в постанові ВСУ від 22 квітня 2015 року у справі № 6-48цс15, зазначаючи, що правочин, який не вчинено (договір, який не укладено), не підлягає визнанню недійсним.

У такому випадку власник земельної ділянки вправі захищати своє порушене право на користування земельною ділянкою, спростовуючи факт укладення ним договору оренди земельної ділянки в мотивах негаторного позову та виходячи з дійсного змісту правовідносин, які склалися у зв'язку із фактичним використанням земельної ділянки.

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

2. Правовий висновок у Постанові Великої Палати Верховного Суду від 23.06.2020 року у справі №696/1693/15-ц про визнання договору оренди землі припиненим та повернення земельної ділянки

ОСОБА_1 звернулася до суду з позовом до Дочірнього сільськогосподарського підприємства «Агрокомплекс» (далі – ДСП «Агрокомплекс») про визнання договору оренди землі припиненим та повернення земельної ділянки. Позов мотивовано тим, що позивач направила відповідачу листа про те, що не має наміру в подальшому продовжувати дію договору оренди землі, однак ДСП «Агрокомплекс» по закінченню терміну дії договору оренди продовжує користуватись її земельною ділянкою та відмовляється в добровільному порядку повернути цю земельну ділянку з тих підстав, що державну реєстрацію договору оренди земельної ділянки було проведено не у 2010 році, а у 2013 році, а тому договір діє до 2018 року, і крім того, у зв'язку з тим, що, за твердженням відповідача, сторонами було укладено додаткову угоду від 02 березня 2015 року щодо продовження дії вказаного договору оренди землі до 19 листопада 2018 року.

Позивач указує на те, що цю додаткову угоду вона не підписувала. Отже, його термін сплив у 2015 році, а відповідач незаконно утримує в себе зазначену земельну ділянку, тому просила визнати вказаний договір припиненим із 16 вересня 2015 року та як наслідок припинення договору оренди землі зобов'язати відповідача повернути їй спірну земельну ділянку.

Відповідно до правових висновків ВП ВС у цій справі, оскільки ДСП «Агрокомплекс» не здійснило державну реєстрацію договору оренди землі, договір між позивачем та відповідачем чинності не набрав і, відповідно, вказане сільськогосподарське підприємство не набуло прав орендаря за спірним договором оренди землі.

Крім того, Велика Палата Верховного Суду звертає увагу на те, що, оскільки відповідно до пункту 4 додаткової угоди від 02 березня 2015 року є невід'ємною частиною спірного договору оренди землі, а основний договір чинності не набрав, не могла набрати чинності й додаткова угода.

Водночас, хоча стаття 31 Закону № 161-XIV регулює питання припинення договору оренди землі, проте договір оренди

земельної ділянки чинності не набрав, відтак підстав для задоволення позовних вимог щодо його припинення не вбачається.

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

3. Правовий висновок у Постанові Верховного Суду від 18.08.2020 року у справі № 914/1844/18 про розірвання договору оренди земельної ділянки та повернення земельної ділянки

Верховний Суд залишив касаційну скаргу прокурора без задоволення на підставі того, що матеріали справи не містять доказів того, що компетентні органи не можуть чи не бажають здійснювати захист інтересів держави та звертатися до суду з відповідним позовом, а сама по собі обставина незвернення з позовом, без з'ясування фактичного стану правовідносин між сторонами спору, не свідчить про неможливість виконання позивачами функцій із захисту інтересів держави, листи якими прокурор повідомив відповідні органи про звернення до суду від їхнього імені не свідчать про дотримання абз. 3 ч. 4 ст. 23 ЗУ «Про прокуратуру».

4. Правовий висновок у Постанові Верховного Суду від 27.08.2020 року у справі № 467/868/18 про визнання договору оренди земельної ділянки припиненим та повернення йому земельної ділянки

Обов'язок забезпечити державну реєстрацію договору оренди покладено на орендаря.

Сам по собі запис на примірнику додаткового договору про його державну реєстрацію в Державному реєстрі земель, який скріплений печаткою регіональної філії ДП «Центр державного земельного кадастру», не свідчить про те, що такий договір був зареєстрований у передбаченому законом порядку та державна реєстрація відбулася згідно закону.

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

5. Правовий висновок у Постанові Верховного Суду від 27.08.2020 року у справі № 195/1589/16-ц про визнання недійсним договору оренди земельної ділянки

Сторони договору, дійшовши згоди щодо істотних умов договору оренди землі, скріплюють його своїми підписами, що і є моментом укладення договору. При цьому підпис є невід'ємним елементом, реквізитом письмової форми договору, а наявність підписів має підтверджувати наміри та волевиявлення учасників правочину, а також забезпечувати їхню ідентифікацію.

У разі ж, якщо сторони такої згоди не досягли, такий договір є неукладеним, тобто таким, що не відбувся, а наведені в ньому умови не є такими, що регулюють спірні відносини.

Правочин, який не вчинено (договір, який не укладено), не може бути визнаний недійсним. Наслідки недійсності правочину також не застосовуються до правочину, який не вчинено».

Такий спосіб захисту, як визнання правочину неукладеним, не є способом захисту прав та інтересів, установленим законом.

Апеляційний суд дійшов помилкового висновку про задоволення позовних позовача щодо визнання недійсним оспорюваного договору оренди земельної ділянки, оскільки такий договір фактично не був укладений, а тому не може визнаватись недійсним.

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

6. Правовий висновок у Постанові Верховного Суду від 26.08.2020 року у справі №357/11230/18 про визнання недійсним договору оренди землі, правочину щодо дострокового розірвання договору оренди землі та скасування рішень про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно

Рішення суб'єкта державної реєстрації прав про державну реєстрацію прав із внесенням відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вичерпує свою дію, а тому після внесення такого запису скасування зазначеного рішення не може бути належним способом захисту права або інтересу позивача. За певних умов таким належним способом може бути скасування запису про проведену державну реєстрацію права.

Проте у випадку, коли заявлена вимога про витребування майна з чужого незаконного володіння, скасування запису про проведену державну реєстрацію права також не є належним способом захисту прав позивача.

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

7. Правовий висновок у Постанові Великої Палати Верховного Суду від 08.09.2020 року у справі №920/418/19 про розірвання договору оренди землі та зобов'язання повернути земельну ділянку

Сільрада звернулася до Господарського суду Сумської області з позовом до ТОВ «Рітейл Девелопмент» про розірвання договору оренди землі на земельну ділянку сільськогосподарського призначення державної власності, укладеного ГУ Держгеокадастру у Сумській області та ТОВ «Рітейл Девелопмент» (далі – Договір), та зобов'язання повернути зазначену земельну ділянку.

На обґрунтування вимог позивач послався на пункт 36 Договору, згідно з яким перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи є підставою для розірвання Договору та зазначив про зміну власника цієї земельної ділянки внаслідок набуття права власності на неї позивачем.

У постанові від 08.09.2020 року ВП ВС наголошує, що право особи на звернення до суду для внесення змін у договір (чи його розірвання) у передбаченому законом випадку відповідає статті 16 ЦК України, способом, передбаченим нею (зміна чи припинення правовідношення) для захисту права, та не може ставитися в залежність від поінформованості про позицію іншої сторони чи волевиявлення іншої сторони.

Земельна ділянка, яка є предметом спірного Договору, була переведена з державної в комунальну власність, а позивач як орган, уповноважений представляти власника в орендних правовідносинах, став її орендодавцем та стороною договору в силу законодавчих приписів.

Апеляційний суд, задовольняючи позовні вимоги Сільради про розірвання Договору, дійшов висновку, що Сільрада, набувши право власності на орендовану земельну ділянку та ставши орендодавцем за Договором, управі ініціювати лише із цих самих підстав припинення договірних відносин у відповідності до пункту 36 цього Договору.

Однак перехід права власності на орендовану земельну ділянку для орендодавця цієї земельної ділянки не є сам по собі безумовним правоприпиняючим юридичним фактом, а вказує на відповідну зміну обставин у договірних правовідносинах у зв'язку з таким переходом, порівняно з тими обставинами, за яких укладався договір оренди. Також зміна власника орендованої земельної ділянки сама по собі не свідчить про те, що цим порушується, не визнається чи оспорується суб'єктивне цивільне право та/або законний інтерес орендодавця як сторони договору оренди.

Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, не спричиняє автоматичного припинення спірних договірних правовідносин, а лише створює правову ситуацію, у якій виникає право вимагати судового захисту шляхом розірвання договору у сторони договору, для якої настали відповідні підстави через зміну фактичних обставин.

Тож після зміни власника земельної ділянки Договір не припинив свою дію, натомість Сільрада в силу вимог закону набула статусу орендодавця в триваючих правовідносинах оренди разом із належними орендодавцю за Договором правами та обов'язками.

ТОВ «Рітейл Девелопмент» як орендар, яке вчинило всі дії, які від нього вимагалися, та в межах процедур, установлених законодавством України, використовувало на умовах договору оренди земельну ділянку державної власності, урахувавши те, що на цій земельній ділянці знаходиться майно, належне йому на праві приватної власності, не має нести негативних наслідків у вигляді розірвання договору на вимогу іншої сторони лише у зв'язку з передачею цієї земельної ділянки у комунальну власність.

ВП ВС наголошує, що право сторони договору звернутися до суду з вимогою про розірвання договору за наявності відповідних умов, передбачених договором чи законом, не є тотожним праву на таке розірвання, а свідчить про наявність спору про розірвання договору, який підлягає вирішенню судом з урахуванням усіх істотних обставин.

Крім того, у цій постанові ВП ВС відступила від висновку ВС у постанові Другої судової палати Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 15 квітня 2020 року у справі № 626/601/19 про розірвання договору оренди землі у зв'язку зі зміною власника земельної ділянки, колегія суддів Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду вказала про те, що підстава для захисту права позивача у спірних правовідносинах виникла тоді, коли відповідач своєю відмовою розірвати спірний договір оренди землі створив перешкоди реалізації позивачем належного йому права вимагати такого розірвання.

Ураховуючи викладене вище, положення частини другої статті 16 та частини другої статті 651 ЦК України, Велика Палата Верховного Суду вважає за необхідне відступити від висновку, викладеного в постанові Другої судової палати Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 15 квітня 2020 року у справі № 626/601/19 про розірвання договору оренди землі у зв'язку зі зміною власника земельної ділянки, у частині того, що підстава для захисту права позивача у спірних правовідносинах виникла тоді, коли відповідач своєю відмовою розірвати спірний договір оренди землі створив перешкоди реалізації позивачем належного йому права вимагати такого розірвання.

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

8. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 09.09.2020 року у справі №923/129/17 про визнання договору недійсним та вилучення земельних ділянок

Звертаючись до відповідного компетентного органу до подання позову в порядку, передбаченому статтею 23 Закону України «Про прокуратуру», прокурор фактично надає йому можливість відреагувати на назване порушення інтересів держави, зокрема, шляхом призначення перевірки фактів порушення законодавства, виявлених прокурором, учинення дій для виправлення ситуації, а саме подання позову або аргументованого повідомлення прокурора про відсутність такого порушення.

Невжиття компетентним органом жодних заходів протягом розумного терміну після того, як цьому органу стало відомо або повинно було стати відомо про можливе порушення інтересів Держави, має кваліфікуватися як бездіяльність відповідного органу. Розумність терміну визначається судом з урахуванням того, чи потребували інтереси Держави невідкладного захисту (зокрема, через закінчення перебігу позовної давності чи можливість подальшого відчуження майна, яке незаконно вибуло із власності держави), а також таких чинників, як: значимість порушення інтересів Держави, можливість настання невідворотних негативних наслідків через бездіяльність компетентного органу, наявність об'єктивних причин, що перешкоджали такому зверненню тощо.

Отже, прокурору достатньо дотриматися порядку, передбаченого статтею 23 Закону України «Про прокуратуру», і якщо компетентний орган протягом розумного терміну після отримання повідомлення самостійно не звернувся до суду з позовом в інтересах Держави, то це є достатнім аргументом

для підтвердження його бездіяльності. Якщо прокурору відомо причини такого незвернення, він обов'язково повинен зазначити їх в обґрунтуванні підстав для представництва, яке міститься в позові, але, якщо з відповіді компетентного органу на звернення прокурора такі причини з'ясувати неможливо чи такої відповіді взагалі не отримано, то це не є підставою вважати звернення прокурора необґрунтованим.

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

9. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 16.09.2020 року у справі №325/799/17-ц про визнання незаконними та скасування наказів, визнання недійсним договору оренди земельної ділянки та її повернення

Можливість реалізації громадянином права на створення фермерського господарства безпосередньо пов'язана з одержанням ним державного акта на право власності на земельну ділянку або укладення договору оренди земельної ділянки для ведення фермерського господарства, що є передумовою для державної реєстрації останнього.

Оскільки фермерські господарства є юридичними особами, їхні земельні спори з іншими юридичними особами, у тому числі з центральним органом виконавчої влади, який реалізує політику у сфері земельних відносин щодо користування земельними ділянками, наданими із земель державної або комунальної власності, підвідомчі господарським судам.

Вирішуючи спір, суди не надали оцінки тому, що прокурор заявив вимогу до фізичної особи, яка є засновником фермерського господарства, яке було зареєстровано до пред'явлення позову, що свідчить про створення цієї фізичною особою юридичної особи (стаття 8 Закону України «Про фермерське господарство»), відтак спір за своїм суб'єктним складом й характером правовідносин має розглядатися за правилами господарського судочинства.

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

10. Правовий висновок в постанові Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 14.09.2020 року у справі №291/1009/18 про розірвання договору оренди землі та витребування земельної ділянки

Верховний Суд обґрунтовував необхідність передачі справи на розгляд Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду тим, що колегія суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду дійшла висновку про те, що перехід прав і обов'язків щодо права оренди на земельну ділянку за розподільчим балансом від юридичної особи-орендаря до нової юридичної особи, що утворилася унаслідок виділу, є реорганізацією юридичної особи-орендаря, що узгоджується з положеннями частини четвертої статті 32 Закону України «Про оренду землі», а тому

не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

Колегія суддів, передаючи справу на розгляд Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду, вважала, що вищевказане свідчить про існування різного підходу до розуміння та тлумачення спірних правовідносин.

Верховний Суд у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду прийняв рішення про відступлення від висновку, викладеного в постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 12.03.2020 року у справі 291/1478/18, оскільки виділ не є реорганізацією юридичної особи.

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

11. Правовий висновок у Постанові Великої Палати Верховного Суду від 29.09.2020 року у справі № 688/2908/16–ц про визнання наказу про надання в користування земельної ділянки на умовах оренди протиправним та його скасування, визнання договору оренди землі недійсним і скасування рішення про державну реєстрацію права оренди земельної ділянки

ОСОБА_1 просив: 1) визнати наказ ГУ Держземагентства у Хмельницькій області про надання в користування на умовах оренди ОСОБА_2 земельної ділянки із цільовим призначенням – для ведення фермерського господарства, розташованої за межами населених пунктів Судилківської сільської ради Шепетівського району Хмельницької області, протиправним і скасувати цей наказ; 2) визнати недійсним договір оренди земельної ділянки, укладений між ГУ Держземагентства у Хмельницькій області та ОСОБА_2; 3) скасувати рішення РС Шепетівського МРУЮ про державну реєстрацію права оренди вказаної земельної ділянки.

ВП ВС зробила наступні висновки в цій справі.

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

Велика Палата Верховного Суду також звертає увагу на те, що звернення особи до органу виконавчої влади або органу

місцевого самоврядування з метою отримання земельної ділянки в оренду зумовлене інтересом особи на отримання цієї земельної ділянки, за відсутності для цього законних перешкод.

Висновки суду апеляційної інстанції порушують права ОСОБА_1 на захист його законного інтересу щодо оформлення права оренди на спірну земельну ділянку, яке залежить від правомірної поведінки уповноваженого державного органу.

Велика Палата Верховного Суду вважає, що неконкурентне надання землі в користування за наявності двох або більше охочих не відповідає зазначеним принципам.

Зокрема, не можна вважати справедливим і розумним надання землі особі, яка раніше за інших дізналася про існування вільної земельної ділянки і звернулася з відповідною заявою. Крім того, такий підхід стимулює використання інсайдерської інформації, що є одним із проявів корупції, а тому є неприпустимим.

Тим більше не можна вважати справедливим і розумним надання землі особі, яка пізніше за інших звернулася з відповідною заявою, але якій тим не менше надано перевагу. Такий підхід може створювати підґрунтя для розвитку корупції.

Велика Палата Верховного Суду вважає, що законодавець, запроваджуючи регулювання щодо надання землі в користування, не міг мати на меті стимулювання зловживань, посилення соціальної нерівності і спрямованість на неправовий та непрозорий перерозподіл основного національного багатства – землі. Отже, відповідне законодавство слід тлумачити таким чином, що за наявності двох або більше охочих отримати земельну ділянку державної чи комунальної власності в оренду – право оренди такої земельної ділянки підлягає продажу на конкурентних засадах (земельних торгах).

Тому Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що частину другу статті 134 ЗК України в редакції, що діяла на час виникнення спірних правовідносин, слід розуміти таким чином, що не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) права на земельні ділянки державної чи комунальної власності в разі передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства за наявності лише одного охочого її придбати. Якщо ж таких охочих два чи більше, підлягали застосуванню загальні правила статті 135 ЗК України про проведення земельних торгів у формі аукціону, за результатами яких укладається відповідний договір.

Водночас у справі, що розглядається, земельні торги проведені не були. Натомість земельна ділянка була надана в оренду відповідачу ОСОБА_2, який звернувся за укладенням договору оренди значно пізніше за позивача. Отже, договір оренди укладений неправомірно.

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

12. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 01.10.2020 року у справі №904/4470/19 про розірвання договору оренди земельної ділянки, визнання недійсним договору оренди земельної ділянки, скасування державної реєстрації договору та зобов'язання повернути земельну ділянку

Чинне законодавство не наділяє правами громадські організації втручатися в правовідносини сторін, які виникли між ними на підставі договору, зокрема і в тому випадку, коли однією із сторін є орган державної влади, який уповноважений на прийняття рішення щодо надання в користування або власність земельної ділянки певним особам.

Право позивача на охорону навколишнього природного середовища повинно бути адекватним і не може порушувати право іншої особи на мирне володіння майном.

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

13. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 07.10.2020 року у справі №484/4708/18 про розірвання договорів оренди земельних ділянок

Верховний Суд погоджується з висновками судів попередніх інстанцій про те, що сплата орендної плати є істотною умовою договору оренди. Водночас сам факт систематичного порушення договору оренди земельної ділянки щодо сплати орендної плати є підставою для розірвання такого договору, незважаючи на те, чи виплачена в подальшому заборгованість, оскільки згідно зі статті 526 ЦК України зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог – відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться.

Доводи касаційної скарги відповідача, що позивачем не виконано умови пункту договору оренди землі щодо письмового погодження орендодавцем та орендарем форми розрахунку виплати орендної плати за договором, не заслуговують на увагу, оскільки вказане не звільняє відповідача від обов'язку виконувати умови договору оренди землі в частині сплати погодженого розміру орендної плати, та є безпідставними.

Посилання касаційної скарги про відсутність систематичної несплати орендної плати, оскільки позивач не звертався за отриманням орендної плати, є безпідставними, оскільки договір не передбачає обов'язку орендодавця кожного разу звертатися за отриманням орендної плати. Крім того, судами встановлено, що ОСОБА_1 зверталася до товариства із заявою про виплату їй заборгованості по орендній платі, яка була залишена без відповіді.

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

14. Правовий висновок у Постанові Верховного Суду від 20.10.2020 року у справі №915/1022/18 про визнання незаконним та скасування наказу, визнання недійсним договору про внесення змін та повернення майна

Заступник керівника Миколаївської місцевої прокуратури №1 в інтересах держави в особі Ради звернувся до господарського суду Миколаївської області з позовом до Управління, Товариства, у якому просив визнати незаконним та скасувати наказ Управління «Про використання нежитлових приміщень міської комунальної власності», визнати недійсним укладений Управлінням та Товариством договір про внесення змін до договору оренди цілісного майнового комплексу (парк Народний сад), що належить до комунальної власності, а також зобов'язати Товариство повернути на користь Ради цілісний майновий у складі: огорожі; зелених насаджень - дерева (1 384 од.), кущі та інші зелені насадження; бетонного постаменту демонтованого пам'ятника Петровському Г.І. загальною вартістю 1 230 000,00 грн.

Позов обґрунтовано тим, що поза межами своїх повноважень та процедури, установлені законодавством України, Управління спірним наказом скасувало своє попереднє рішення про припинення дії договору оренди цілісного майнового комплексу, укладеного з Товариством. На підставі цього наказу Управлінням та Товариством укладено спірний договір, яким фактично поновлено дію зазначеного договору оренди цілісного майнового комплексу без дотримання порядку передачі в оренду комунального майна. Ураховуючи допущені Управлінням порушення у сфері розпорядження комунальним майном, за наслідками скасування спірного наказу та визнання недійсним спірного договору, на підставі статті 1212 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) підлягає поверненню на користь Ради і передане Товариству майно цілісного майнового комплексу.

Як зазначив ВС, прокурор, звертаючись до суду з позовом у цій справі, повинен був обґрунтувати та довести бездіяльність компетентного органу або здійснення ним такого захисту неналежним чином. При цьому, звертаючись до компетентного органу до подання позову в порядку, передбаченому статтею 23 Закону України «Про прокуратуру», прокурор фактично надає йому можливість відреагувати на стверджуване порушення інтересів держави, зокрема, шляхом призначення перевірки фактів порушення законодавства, виявлених прокурором, учинення дій для виправлення ситуації, а саме: подання позову або аргументованого повідомлення прокурора про відсутність такого порушення.

Невжиття компетентним органом жодних заходів протягом розумного строку після того, як цьому органу стало відомо або повинно було стати відомо про можливе порушення інтересів держави, має кваліфікуватися як бездіяльність відповідного органу. Розумність терміну визначається судом з урахуванням того, чи потребували інтереси держави невідкладного захисту (зокрема, через закінчення перебігу позовної давності чи

можливість подальшого відчуження майна, яке незаконно вибуло із власності держави), а також таких чинників, як: значимість порушення інтересів держави, можливість настання невідворотних негативних наслідків через бездіяльність компетентного органу, наявність об'єктивних причин, що перешкоджали такому зверненню тощо.

Прокурору достатньо дотриматися порядку, передбаченого статтею 23 Закону України «Про прокуратуру», і якщо компетентний орган протягом розумного строку після отримання повідомлення самостійно не звернувся до суду з позовом в інтересах держави, то це є достатнім аргументом для підтвердження судом підстав для представництва. Якщо прокурору відомі причини такого незвернення, він обов'язково повинен зазначити їх в обґрунтуванні підстав для представництва, яке міститься в позові. Але, якщо з відповіді зазначеного органу на звернення прокурора, такі причини з'ясувати неможливо чи такої відповіді взагалі не отримано, то це не є підставою вважати звернення прокурора необґрунтованим.

Слід також відзначити, що захищати інтереси держави повинні насамперед відповідні компетентні органи, а не прокурор. Прокурор не повинен вважатися альтернативним суб'єктом звернення до суду і замінювати компетентний орган, який може й бажає захищати інтереси держави. Щоб інтереси держави не залишилися незахищеними, прокурор виконує субсидіарну роль, замінює в судовому провадженні відповідний компетентний орган, який у супереччя вимогам закону не здійснює захисту або робить це неналежно.

У кожному такому випадку прокурор повинен навести (а суд перевірити) причини, які перешкоджають захисту інтересів держави належним суб'єктом, і які є підставами для звернення прокурора до суду.

Отже, при зверненні прокурора до суду в цій справі останнім не дотримано порядку, установленого статтею 23 Закону України «Про прокуратуру», оскільки, повідомивши компетентний орган – Раду про виявлені прокуратурою порушення інтересів держави у спірних правовідносинах, прокурор не надав можливості Раді самостійно відреагувати на стверджуване порушення інтересів держави, а відтак і не довів бездіяльності компетентного органу, яка обумовлює право прокурора на звернення до суду із цим позовом для представництва інтересів держави в суді.

Якщо суд установить відсутність підстав для представництва прокурором інтересів держави вже після відкриття провадження у справі, то позовну заяву прокурора необхідно вважати такою, що підписана особою, яка не має права її підписувати. У таких справах виникають підстави для застосування положень пункту

2 частини першої статті 226 ГПК України залишення позову без розгляду.

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

15. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 21.10.2020 року у справі №291/1509/18 про розірвання договору оренди землі та вилучення земельної ділянки

Належне орендарю на підставі договору оренди право користування земельною ділянкою не може бути ним відчужено, у тому числі передане при виділі на підставі розподільчого балансу особі, яка виділяється.

Суди, установивши фактичні обставини у справі, від яких залежить правильне вирішення спору, правильно застосували норми матеріального права, дійшли обґрунтованого висновку про те, що положеннями законодавства у сфері відносин найму (оренди) землі не передбачено право юридичної особи-орендаря на власний розсуд здійснювати розпорядження правом оренди земельної ділянки, крім передачі земельної ділянки в суборенду у випадках, передбачених договором оренди землі, а також переходу такого права до правонаступника юридичної особи-орендаря, у разі його наявності та за умови, що відбувається припинення юридичної особи, із якою було укладено договір оренди землі, тобто за універсального правонаступництва.

Ураховуючи викладене, суди на підставі належним чином оцінених доказів, поданих сторонами, дійшли правильного висновку про те, що припинення ДП господарської діяльності з безпосереднього цільового використання орендованих у позивачки земельних ділянок та передача права оренди на них за розподільчим балансом іншій юридичній особі без згоди позивачки, як орендодавця, свідчить про невиконання орендарем обов'язків, передбачених статтею 25 Закону України «Про оренду землі» та умов договору оренди землі, що є підставою для його дострокового розірвання.

Доводи касаційної скарги про те, що виділ передбачає перехід до новоутвореної юридичної особи згідно з розподільчим балансом частини майна, прав та обов'язків юридичної особи, із якої був здійснений виділ, що свідчить про реорганізацію такої юридичної особи без її припинення, є безпідставними, оскільки виділ не є різновидом припинення або реорганізації юридичної особи, це один із способів створення юридичної особи.

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

16. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 21.10.2020 року у справі №383/993/18 про визнання недійсним державного акту на право приватної власності на земельну ділянку; визнання недійсним договору оренди; визнання права власності на земельну ділянку

Право особи на земельну частку (пай) виникає з моменту отримання сільськогосподарським підприємством державного акта про право колективної власності, у якому ця особа вказана як така, що має право на земельну частку (пай). Це право є непорушним та підлягає захисту без обмеження терміном позовної давності.

Доводи касаційної скарги щодо застосування наслідків спливу позовної давності є безпідставними, оскільки порушення прав позивача є ще триває. При цьому державним реєстратором прав на нерухоме майно йому відмовлено у державній реєстрації, оскільки подані ним документи не дають змоги встановити набуття, зміну та припинення речових прав на нерухоме майно та їхнє обтяження, а власником указаних земельних ділянок згідно з відомостей реєстру прав власності на нерухоме майно є ОСОБА_2, що унеможливає реєстрацію речового права за ним.

Отже, позивач може реалізувати своє право на відведення земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) відповідно до законодавства без обмеження строком позовної давності, а тому колегія суддів суду касаційної інстанції погоджується з висновком судів попередніх інстанцій, що строк звернення до суду ним не пропущено.

Водночас колегія суддів суду касаційної інстанції не погоджується з висновками судів попередніх інстанцій про те, що належним способом захисту прав позивача є визнання за ним права власності на вказані земельні ділянки.

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

17. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 24.11.2020 року у справі №291/737/19 про розірвання договорів оренди землі

Кілька осіб звернулися до суду з позовом про розірвання договорів оренди землі. Свої позовні вимоги обґрунтовували тим, що фактично орендар сам в односторонньому порядку усунувся від виконання умов договорів оренди землі в повному обсязі, припинивши господарську діяльність із безпосереднього цільового використання орендованих земельних ділянок, чим порушив вимоги законодавства.

За результатами розгляду касаційної скарги Верховний Суд зробив наступні висновки. Орендар земельної ділянки має право самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі (стаття 25 Закону України «Про оренду землі»), а орендодавець, відповідно до частини першої статті 24 цього закону, має право вимагати від орендаря, зокрема, використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди; своєчасного внесення орендної плати.

Тлумачення наведених положень зазначеного Закону дає підстави для висновку, що залучення орендарем третіх осіб до обробітки землі та оплати орендної плати орендодавцю з припиненням орендарем господарської діяльності з безпосереднього цільового використання орендованої земельної ділянки, крім передачі земельної ділянки в суборенду у випадках, передбачених договором оренди землі, виходить за межі господарської діяльності, яку може здійснювати орендар без погодження з орендодавцем.

На противагу реорганізації (коли припиняється юридична особа – сторона договору, а замість неї стороною договору в силу закону стає її правонаступник) у випадку виділу законом не передбачено збереження дії договору та переходу прав й обов'язків за договором до особи, яка створюється в результаті виділу. Такий підхід пояснюється тим, що особа – сторона договору, з якої виділено нову особу (осіб), продовжує існувати й не припиняється як юридична особа.

Крім того, належне орендарю на підставі договору оренди право користування земельною ділянкою не може бути ним відчужено, у тому числі передане при виділі на підставі розподільчого балансу особі, яка виділяється.

Отже, припинення орендарем господарської діяльності з безпосереднього цільового використання орендованої в орендодавця земельної ділянки та передача права оренди на неї за розподільчим балансом іншій юридичній особі без згоди орендодавця свідчить про невиконання орендарем обов'язків, передбачених статтею 25 Закону України «Про оренду землі» та умов договору оренди землі, що є підставою для його дострокового розірвання.

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

18. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 24.11.2020 року у справі №291/737/19 про розірвання договорів оренди землі

Кілька осіб звернулися до суду з позовом про розірвання договорів оренди землі.

Свої позовні вимоги обґрунтовували тим, що фактично орендар сам в односторонньому порядку усунувся від виконання умов договорів оренди землі в повному обсязі, припинивши господарську діяльність із безпосереднього цільового використання орендованих земельних ділянок, чим порушив вимоги законодавства.

За результатами розгляду касаційної скарги Верховний Суд зробив наступні висновки. Орендар земельної ділянки має право самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі (стаття 25 Закону України «Про оренду землі»), а орендодавець, відповідно до частини першої статті 24 цього закону, має право вимагати від орендаря, зокрема, використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди; своєчасного внесення орендної плати.

Тлумачення наведених положень зазначеного Закону дає підстави для висновку, що залучення орендарем третіх осіб

до обробітки землі й оплати орендної плати орендодавцю з припиненням орендарем господарської діяльності з безпосереднього цільового використання орендованої земельної ділянки, крім передачі земельної ділянки в суборенду у випадках, передбачених договором оренди землі, виходить за межі господарської діяльності, яку може здійснювати орендар без погодження з орендодавцем.

На противагу реорганізації (коли припиняється юридична особа – сторона договору, а замість неї стороною договору в силу закону стає її правонаступник) у випадку виділу законом не передбачено збереження дії договору та переходу прав й обов'язків за договором до особи, яка створюється в результаті виділу. Такий підхід пояснюється тим, що особа – сторона договору, із якої виділено нову особу (осіб), продовжує існувати й не припиняється як юридична особа.

Крім того, належне орендарю на підставі договору оренди право користування земельною ділянкою не може бути ним відчужено, у тому числі передане при виділі на підставі розподільчого балансу особі, яка виділяється.

Отже, припинення орендарем господарської діяльності з безпосереднього цільового використання орендованої в орендодавця земельної ділянки та передача права оренди на неї за розподільчим балансом іншій юридичній особі без згоди орендодавця свідчить про невиконання орендарем обов'язків, передбачених статтею 25 Закону України «Про оренду землі» та умов договору оренди землі, що є підставою для його дострокового розірвання.

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

ІІІ. СПРАВИ ЩОДО ВИЗНАННЯ УКЛАДЕНИМИ, ПОНОВЛЕНИМИ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ, ЙОГО ПЕРЕУКЛАДЕННЯ, ТА ДОДАТКОВИХ УГОД ДО ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

1. Правовий висновок у Постанові Великої Палати Верховного Суду від 30.06.2020 року у справі №927/79/19 про визнання укладеними додаткових угод

Фермерське господарство «Крупський» (далі – ФГ «Крупський») звернулося до суду з позовом до ГУ Держгеокадастру в Чернігівській області, у якому просило визнати укладеними додаткові угоди до дев'яти договорів оренди землі в частині зміни орендаря з ОСОБА_1 на ФГ «Крупський».

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що, маючи всі підстави для законного користування земельними ділянками, фермерське господарство позбавлене такого права через відсутність державної реєстрації права оренди на ці земельні ділянки внаслідок відмови державного реєстратора зареєструвати за фермерським господарством відповідне речове право. При цьому ОСОБА_1 звертався до відповідача з письмовими заявами про внесення змін до договорів оренди землі, додавши до них проекти додаткових угод, у яких просив замінити орендаря, проте відповідач відмовив в укладенні таких додаткових угод. Отже, господарство не має правових підстав для використання земельних ділянок, наданих його засновнику для ведення фермерського господарства. Якщо прямо слідувати вимогам Закону України від 06 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі» (далі – Закон № 161-XIV), фермерське господарство не може використовувати землі до проведення державної реєстрації за ним права оренди на відповідні земельні ділянки.

Правова позиція ВП ВС у цій справі полягає в наступному. Після укладення громадянином договору оренди земельної ділянки державної та комунальної власності для ведення фермерського господарства та створення цим громадянином фермерського господарства права й обов'язки орендаря такої земельної ділянки за договором оренди землі переходять від громадянина до фермерського господарства з дня проведення його державної реєстрації.

Після проведення державної реєстрації фермерського господарства та переходу до нього в силу вищенаведених норм Закону № 973-IV прав й обов'язків орендаря земельної ділянки за договором оренди землі таке господарство звертається до державного реєстратора для проведення державної реєстрації відповідного права оренди на підставі поданого ним договору оренди землі державної та комунальної власності, укладеного засновником цього фермерського господарства.

При цьому укладення з орендодавцем та подання державному реєстратору додаткової угоди до договору оренди землі про заміну орендаря з громадянина на фермерське господарство чинним законодавством України не передбачено, відповідно, не є обов'язковим.

Ураховуючи норми частини другої статті 651 ЦК України та вищевикладені обставини, Велика Палата Верховного Суду вважає, що позовні вимоги позивача є необґрунтованими та задоволенню не підлягають.

Як зазначає ВП ВС, у цьому випадку не відбувається відчуження орендарем права на оренду земельної ділянки, що обмежено частиною першою статті 8-1 Закону № 161-XIV, а здійснюється встановлений нормами Закону № 973-IV перехід прав та обов'язків орендаря земельної ділянки від громадянина до створеного ним фермерського господарства. При цьому такий перехід відбувається в силу вищенаведених норм Закону № 973-IV та не потребує вчинення сторонами орендних правовідносин будь-яких додаткових дій, у тому числі укладення додаткових угод.

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

2. Правовий висновок у Постанові Верховного Суду від 01.09.2020 року у справі № 272/364/18 про визнання недійсним договору оренди земельної ділянки; скасування рішення про державну реєстрацію прав та їхнього обтяжень; визнання поновленим договору оренди землі; визнання укладеною додаткову угоду до договору оренди землі, за умовами якої термін дії договору продовжено та збільшено розмір орендної плати

Установивши, що сторони за договором не досягли згоди щодо умов договору оренди на новий термін, що власник земельної ділянки-орендодавець у своєму листі вказував на відсутність наміру продовжувати договірні відносини з оренди землі, що беззаперечно свідчить про відсутність його волевиявлення на поновлення договору оренди землі з позивачем на певних умовах, суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку про відсутність правових підстав для задоволення позову.

У разі виявлення орендодавцем можливої незгоди в поновленні договору оренди, направленої орендарю в місячний термін до закінчення терміну його дії, переважне право на укладення договору оренди землі припиняється, тому що переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий термін не може домінувати над виключним правом орендодавця як власника земельної ділянки щодо добросовісного користування та розпорядження нею на власний розсуд після закінчення терміну дії договору оренди землі.

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

3. Правовий висновок у постанові Великої Палати Верховного Суду від 01.09.2020 року у справі №233/3676/19 про переукладення договору та за зустрічним позовом про припинення договору оренди земельної частки (паю) шляхом його розірвання

При вирішенні спірних правовідносин щодо переукладення або розірвання договору оренди земельної частки (паю) судам слід урахувати, що зміна статусу земельної ділянки чи її власника не має наслідком автоматичне припинення договору, крім випадків, коли це передбачено самим договором.

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

4. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 03.09.2020 року у справі №359/6382/18 про поновлення договору оренди земельної ділянки й визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди земельної ділянки

Посилання заявника на те, що орендодавцем не були розглянуті умови, на яких позивач пропонував укласти додаткову угоду про поновлення договору оренди землі, та не було відмовлено в укладенні такої угоди у визначений законом термін, не спростовують правильність висновків судів по суті вирішення спору, оскільки в цій справі відсутня така умова для поновлення договору оренди землі як належне виконання орендарем договору, що спростовує твердження позивача про наявність у нього та порушення переважного права на укладення договору оренди землі.

За таких обставин бажання орендаря продовжити дію договору оренди землі не може домінувати над виключним правом орендодавця, як власника земельної ділянки щодо добросовісного користування й розпорядження нею на власний розсуд після закінчення терміну дії договору оренди землі.

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

5. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 16.09.2020 року у справі №709/2135/17 про визнання договору оренди землі недійсним, скасування рішення про державну реєстрацію договору, визнання договору оренди землі поновленим

Частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі» передбачено наступну підставу поновлення договору оренди землі: у разі, якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення терміну договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення в поновленні договору оренди землі, такий договір вважають поновленим на той самий термін і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

Отже, для поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі», необхідна наявність таких юридичних фактів: орендар належно виконує свої обов'язки за договором оренди; до закінчення терміну дії договору він повідомив орендодавця в установлені строки про свій намір скористатися переважним правом на укладення договору на новий термін; до листа-повідомлення орендар додав проект додаткової угоди, продовжує користуватись виділеною земельною ділянкою; орендодавець письмово не повідомив орендаря про відмову в поновленні договору оренди.

За наявності вираженого волевиявлення орендодавця про відмову від продовження оренди та заявленої вимоги власника про повернення земельної ділянки, направлення пропозиції про продовження відносин оренди не може бути підставою для поновлення орендних відносин між сторонами.

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

6. Правовий висновок у Постанові Великої Палати Верховного Суду від 22.09.2020 року у справі № 159/5756/18 про визнання поновленим договору оренди земельної ділянки

У листопаді 2018 року ОСОБА_1 звернулася до суду із позовом до Ковельської міської ради Волинської області про визнання поновленим на той самий термін і на тих самих умовах договору оренди земельної ділянки.

ВП ВС зазначила, що в постановях від 22.09.2020, які є останніми, прийнятими за подібних правовідносин, зі справи №313/350/16-ц та зі справи №159/5756/18, ВП ВС відступила від висновку Верховного Суду у складі Судової палати з розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

Касаційного господарського суду, викладеного в постанові від 10.09.2018 у справі №920/739/17, а саме стосовно тверджень про необов'язковість повідомлення орендарем орендодавця про намір скористатися правом на поновлення договору оренди землі з надсиланням проекту додаткової угоди для виникнення підстави поновлення договору, передбаченої частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі».

Отже, оскільки суди застосували норми ст. 33 вказаного Закону без урахування актуальної, останньої правової позиції Великої Палати, то рішення в цій справі підлягають скасуванню.

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

7. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 28.09.2020 року у справі № 272/440/18 про визнання недійсним договору оренди землі, визнання поновленим договору оренди землі, скасування рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, визнання укладеною додаткової угоди

Переважає право орендаря, яке підлягає захисту відповідно до статті 3 ЦПК України, буде порушене в разі укладення договору оренди з новим орендарем при дотриманні процедури повідомлення попереднього орендаря про намір реалізувати переважне право, продовження користування земельною ділянкою після закінчення терміну дії договору оренди і відсутності протягом місяця після закінчення терміну дії договору оренди заперечень орендодавця щодо поновлення договору.

Установивши, що сторони за договором менше ніж за тридцять днів до закінчення терміну дії договору оренди не досягли згоди щодо умов договору оренди на новий термін, орендарем не надано договору з умовами, які б були погоджені орендодавцем, а також те, що власник земельної ділянки-орендодавець у своєму листі вказував на відсутність наміру продовжувати договірні відносини з оренди землі, що, беззаперечно, свідчить про відсутність його волевиявлення на поновлення договору оренди землі від 15 червня 2007 року на певних умовах, суд апеляційної інстанції дійшов обґрунтованого висновку про те, що переважне право позивача не порушено й не підлягає відновленню в обраний ним спосіб.

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

8. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 07.10.2020 року у справі № 395/1428/16–ц про визнання договору оренди недійсним, визнання договору оренди поновленим із попереднім орендарем

Відповідно до положень статті 33 Закону України «Про оренду землі» реалізація переважного права на поновлення договору оренди землі є можливою лише за умови дотримання встановленої цією нормою процедури та наявності волевиявлення сторін, тоді як установлені в зазначеній справі

обставини свідчать про відсутність такого волевиявлення орендодавця, право власності якого на розпорядження належною йому земельною ділянкою шляхом укладення нового договору оренди землі на інших умовах є визначальним, порівняно з переважним правом орендаря на поновлення договору оренди землі. З огляду на викладене, колегія суддів дійшла висновку про те, що переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припинилось.

Зміна умов договору в будь-якій його частині виключає продовження договору з підстав, передбачених частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі».

Оскільки ОСОБА_1 як орендодавець повідомив орендаря про відсутність наміру щодо продовження договору оренди належної йому земельної ділянки, а додаткова угода, яка була направлена позивачем на його адресу містить інший термін дії договору (12 років) та інший розмір орендної плати, то частину шосту статті 33 Закону України «Про оренду землі» до цих правовідносин не може бути застосовано, оскільки законодавчий припис про продовження договору на той самий термін та на тих самих умовах не дотримано.

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

9. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 20.10.2020 року у справі №605/653/18 про визнання недійсним договору оренди земельної ділянки та поновлення договору оренди земельної ділянки шляхом визнання укладеною додаткової угоди про поновлення договору оренди земельної ділянки

25 грудня 2011 року між ТОВ та ОСОБА_1 було укладено договір оренди земельної ділянки терміном на 5 років із моменту його державної реєстрації, яка була здійснена 18 липня 2012 року. Відповідно до умов договору, позивач після закінчення терміну договору оренди землі мав переважне право на його поновлення на новий термін, для цього він повинен був не пізніше ніж за 30 днів до закінчення терміну дії договору письмово повідомити орендодавця про намір продовжити його дію.

Позивач посилався на те, що 13 липня 2017 року ОСОБА_1 уклала договір оренди належної їй земельної ділянки з ПАП, тобто ще під час дії попереднього договору оренди землі, укладеного з позивачем.

Суд зазначив, що переважне право орендаря буде порушене в разі укладення договору оренди з новим орендарем при дотриманні попереднім орендарем процедури повідомлення про намір реалізувати переважне право, продовження користування земельною ділянкою після закінчення терміну дії договору оренди і відсутності протягом місяця після закінчення терміну дії договору оренди заперечень орендодавця щодо поновлення договору.

Як встановлено судами, договір оренди земельної ділянки, укладений між відповідачами, набув чинності лише після

державної реєстрації права оренди 19 липня 2017 року, тобто після закінчення терміну дії договору оренди від 25 грудня 2011 року, укладеного між позивачем і ОСОБА_1.

Суди першої та апеляційної інстанцій дійшли до обґрунтованих висновків про те, що позивач належним чином не повідомив відповідача ОСОБА_1 про намір скористатися своїм переважним правом на поновлення договору.

Позивачем не надано суду належних та допустимих доказів того, що державна реєстрація права оренди земельної ділянки відповідно до укладеного договору між ОСОБА_1 та відповідачем ПАП проведена із порушенням вимог чинного законодавства.

Тому, доводи позивача стосовно того, що договір оренди земельної ділянки, який укладений між відповідачами, був укладений під час дії попереднього договору оренди землі є необґрунтованими.

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

10. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 21.10.2020 року у справі №233/2210/19 про переукладення договору оренди земельної ділянки

Задоволення позову орендодавця про розірвання договору або визнання договору автоматично припиненим унаслідок дій орендодавця щодо виділення земельної ділянки в натурі суперечить принципу *pacta sunt servanda*, допускаючи ухилення від виконання зобов'язань за договором за нічим не обмеженим розсудом однієї зі сторін договору.

Особливістю договору оренди земельного паю є й те, що йдеться не про володіння, користування та розпорядження конкретною земельною ділянкою, яку виділено на місцевості, а про право на земельну ділянку, адже сама ділянка перебувала в загальному масиві ділянок, що виділялися учасникам колективного сільськогосподарського підприємства.

І хоча власник сертифікату, тобто орендодавець, за договором оренди земельного паю, не має повноважень власника щодо конкретної земельної ділянки, стосовно якої укладається договір, за договором оренди паю до орендодавця фактично переходить право користування частиною земної поверхні, яка відповідає орендованому паю, у межах загального масиву невизначених земельних ділянок, який становить собою землі відповідного колективного сільськогосподарського підприємства, що підлягають розпаюванню на місцевості як земельної ділянки.

Не можна стверджувати, що після розпаювання загального масиву невизначених земельних ділянок на місцевості і виділення в натурі земельної ділянки, що відповідає орендованому паю, відповідна частина земної поверхні, якою користується орендар, зникає, відбувається лише зміна її правового статусу. Зміна правового статусу частини земної поверхні, що використовується орендарем на підставі відповідного договору оренди паю, шляхом її визначення на

місцевості як земельної ділянки, не свідчить про знищення предмета оренди як можливої підстави для вимоги про розірвання договору оренди.

При вирішенні спірних правовідносин щодо переукладення або розірвання договору оренди земельної частки (паю) судам слід ураховувати, що зміна статусу земельної ділянки чи її власника не має наслідком автоматичного припинення договору, крім випадків, коли це передбачено самим договором.

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

11. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 29.10.2020 року у справі №312/262/17 про визнання договору оренди землі поновленим на умовах додаткової угоди

Доводи заявника про те, що з метою приведення змісту договору до вимог Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)», нормами якого передбачено, що термін дії договору оренди не може бути меншим як сім років, він звернувся до відповідача з пропозицією змінити термін дії договору на 7 років, але вказана пропозиція була залишена відповідачем без задоволення, а, отже, порушене його переважне право на укладення договору оренди землі, не заслуговують на увагу, оскільки реалізація переважного права на поновлення договору оренди землі, передбачена положеннями Закону України «Про оренду землі», відбувається за умови дотримання встановленої цієї нормою процедури та наявності волевиявлення сторін.

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

12. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 03.11.2020 року у справі №910/16771/19 про визнання договору оренди земельної ділянки укладеним

Орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених ЗК України, ЦК України, цим та іншими законами України й договором оренди землі. Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону (стаття 6 Закону України «Про оренду землі»). Наведене узгоджується з положеннями статей 125 та 126 ЗК України, якими унормовано, що право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цього права та оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Із моменту укладення між землекористувачем та органом місцевого самоврядування договору оренди землі припиняються адміністративні відносини між цими суб'єктами і в подальшому виникають договірні відносини, які характеризуються рівністю їхніх учасників та свободою договору. Такі ознаки не притаманні адміністративним правовідносинам, натомість – притаманні цивільним правовідносинам, які з урахуванням суб'єктного складу можуть бути предметом судового розгляду у відповідному суді загальної юрисдикції або господарському суді.

Отже, оскільки земельні відносини приватноправового характеру, які пов'язані з набуттям речового права (у тому числі права оренди) на земельну ділянку, виникають після укладення договору оренди землі та державної реєстрації відповідного речового права, Верховний Суд вважає, що переддоговірні відносини між сторонами з приводу розбіжностей щодо умов договору оренди землі можуть регулюватися положеннями статей 179, 181, 187 ГК України, оскільки, по-перше, це узгоджується з нормами статей 648, 649 ЦК України та статті 2 Закону України «Про оренду землі». По-друге, переддоговірні відносини, пов'язані з укладанням договорів оренди земельних ділянок, не врегульовано спеціальними нормами ЗК України, Закону України «Про оренду землі».

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

13. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 03.11.2020 року у справі №910/16771/19 про визнання договору оренди земельної ділянки укладеним

Орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених ЗК України, ЦК України, цим та іншими законами України й договором оренди землі. Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону (стаття 6 Закону України «Про оренду землі»). Наведене узгоджується з положеннями статей 125 та 126 ЗК України, якими унормовано, що право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цього права та оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Із моменту укладення між землекористувачем та органом місцевого самоврядування договору оренди землі припиняються адміністративні відносини між цими суб'єктами, та в подальшому виникають договірні відносини, які характеризуються рівністю їхніх учасників та свободою договору. Такі ознаки не притаманні адміністративним правовідносинам, натомість – притаманні цивільним правовідносинам, які з урахуванням суб'єктного складу можуть бути предметом судового розгляду у відповідному суді загальної юрисдикції або господарському суді.

Отже, оскільки земельні відносини приватноправового характеру, які пов'язані з набуттям речового права (у тому числі права оренди) на земельну ділянку, виникають після укладення договору оренди землі та державної реєстрації відповідного речового права, Верховний Суд вважає, що переддоговірні відносини між сторонами з приводу розбіжностей щодо умов договору оренди землі можуть регулюватися положеннями статей 179, 181, 187 ГК України, оскільки, по-перше, це узгоджується з нормами статей 648, 649 ЦК України та статті 2 Закону України «Про оренду землі». По-друге, переддоговірні відносини, пов'язані з укладанням договорів оренди земельних ділянок не врегульовано спеціальними нормами ЗК України, Закону України «Про оренду землі».

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

14. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 04.11.2020 року у справі №917/1934/19 про визнання поновленим договору оренди землі, визнання укладеною додаткової угоди, скасування наказу

ФОП звернулася до суду з позовом до ГУ Держгеокадастру в області, у якому просив визнати поновленим Договір оренди землі, укладений між районною державною адміністрацією та ФОП; визнати укладеною між ГУ Держгеокадастру та ФОП Додаткову угоду про поновлення Договору оренди землі, а також визнати недійсним та скасувати наказ ГУ Держгеокадастру «Про відмову в поновленні договору оренди землі».

Верховний Суд зробив наступні висновки. Із обставин справи чітко вбачається, що позивач завчасно повідомив Відповідача про свій намір укласти Договір оренди на новий термін. Відповідач, у свою чергу, запропонував нові умови цього Договору, які позивачем прийняті без заперечень. У такій ситуації абсолютно правильним є висновок місцевого господарського суду про те, що у процесі погодження нових істотних умов договору в порядку, визначеному частинами 1–5 статті 33 Закону України «Про оренду землі» сторонами було досягнуто згоди щодо нових умов Договору оренди, а тому подальше ухилення Відповідача від укладення Додаткової угоди до Договору на нових узгоджених умовах є неправомірним і є підставою для визнання такої угоди укладеною у судовому порядку.

На повагу наведеним положенням апеляційний суд зробив помилковий висновок про зміну площі земельної ділянки, адже матеріали цієї справи не містять жодних доказів того, що Позивачем або будь-якою іншою особою розроблялася нова технічна документація чи змінювався кадастровий номер орендованої земельної ділянки, крім того, усі доводи Відповідача щодо цього з'явилися вже після того, як ним було запропоновано, а Позивачем прийнято нові істотні умови Договору оренди.

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

15. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 11.11.2020 року у справі №321/621/17 про визнання договору оренди поновленим

ОСОБА_1 звернувся до суду із позовом до ГУ Держгеокадастру в області про визнання договору оренди поновленим.

У цій справі Верховний Суд зробив висновок, що виникненню в орендодавця обов'язку прийняти рішення про поновлення договору оренди землі або про наявність заперечень щодо такого поновлення договору з надсиланням відповідного листа-повідомлення має передувати звернення орендаря з повідомленням про намір продовжити орендні правовідносини, до якого має бути додано проект додаткової угоди. Факт порушення орендодавцем місячного терміну для направлення орендареві листа-повідомлення про прийняте ним рішення у

відповідь на вчасно надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди дає орендареві підстави розраховувати на можливість поновлення договору оренди землі відповідно до частини шостої статті 33 Закону України «Про оренду землі». І саме в такому випадку відсутність листа-повідомлення орендодавця про заперечення в поновленні договору оренди землі можна кваліфікувати як «мовчазну згоду» орендодавця на поновлення договору та той самий термін, і на тих самих умовах, що були передбачені договором.

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

16. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 18.11.2020 року у справі №233/2636/19 про визнання визнання переукладеним договору оренди земельної частки (паю)

ПрАТ звернулось до суду з позовом до ОСОБА_1, у якому просило визнати переукладеним договір оренди земельної частки (паю), укладений між ПрАТ та ОСОБА_1, на тих самих умовах, що й раніше укладений договір оренди земельної частки (паю).

Правова позиція Верховного суду в цій справі полягає в наступному. Задоволення позову орендодавця про розірвання договору або визнання договору автоматично припиненим унаслідок дій орендодавця щодо виділення земельної ділянки в натурі суперечить принципу *pacta sunt servanda*, допускаючи ухилення від виконання зобов'язань за договором за нічим не обмеженим розсудом однієї зі сторін договору.

Особливістю договору оренди земельного паю є й те, що йдеться не про володіння, користування та розпорядження конкретною земельною ділянкою, яку виділено на місцевості, а про право на земельну ділянку, адже сама ділянка перебувала в загальному масиві ділянок, що виділялися учасникам колективного сільськогосподарського підприємства.

І хоча власник сертифіката, тобто орендодавець за договором оренди земельного паю, не має повноважень власника щодо конкретної земельної ділянки, щодо якої укладається договір, за договором оренди паю до орендодавця фактично переходить право користування частиною земної поверхні, яка відповідає орендованому паю, у межах загального масиву невизначених земельних ділянок, який становить собою землі відповідного колективного сільськогосподарського підприємства, що підлягають розпаюванню на місцевості як земельної ділянки. Не можна стверджувати, що після розпаювання загального масиву невизначених земельних ділянок на місцевості і виділення в натурі земельної ділянки, що відповідає орендованому паю, відповідна частина земної поверхні, якою користується орендар, зникає, відбувається лише зміна її правового статусу.

Отже, формування земельних ділянок їх володільцем, зокрема внаслідок поділу та/або об'єднання, з присвоєнням їм кадастрових номерів, зміною інших характеристик не впливає на можливість захисту права власності чи інших майнових прав у визначений цивільним законодавством спосіб.

Отже, зміна правового статусу частини земної поверхні, що використовується орендарем на підставі відповідного договору оренди паю, шляхом її визначення на місцевості як земельної ділянки, не свідчить про знищення предмета оренди як можливої підстави для вимоги про розірвання договору оренди.

Отже, словосполучення «переукладення договору», яке вживають сторони в договорі оренди паю та законодавцем у частині другій розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі», необхідно розуміти як укладення нового договору на тих самих умовах, що й раніше укладений договір оренди земельної частки (паю), з урахуванням відповідних змін, що вимагаються в частині предмета оренди відповідно до правового статусу виділеної на місцевості земельної ділянки, так і внесення змін до договору оренди земельної частки (паю) з метою його приведення в частині предмета оренди відповідно до правового статусу виділеної на місцевості земельної ділянки. Інші умови договору оренди, за винятком необхідних змін у частині предмета оренди, можуть бути змінені винятково у випадках, передбачених самим договором або за домовленістю сторін.

Виділення земельної ділянки в натурі та набуття права власності на неї жодною мірою не впливає на дійсність договору оренди земельної частки (паю) та не перешкоджає виконанню цього договору.

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

IV. СПРАВИ ЩОДО ПОВЕРНЕННЯ БЕЗПІДСТАВНО НАБУТОГО МАЙНА (КОШТІВ), СТЯГНЕННЯ ЗАБОРГОВАНOSTІ З ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ, СТЯГНЕННЯ ЗБИТКІВ ВІД НЕОДЕРЖАНОГО ДОХОДУ ЗА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ

1. 05.08.2020 року ВС прийняв Постанову по справі №922/1610/18 про повернення безпідставно набутого майна (коштів)

Суд постановив, що чинним законодавством України не передбачено формування земельних ділянок на підставі топографічних планів та актів обстеження земельних ділянок, які не є документацією землеустрою. Крім того, відсоток строку оренди – показник, який визначається залежно від терміну оренди земельної ділянки, що фіксується лише в договорі оренди. Не маючи договору оренди земельної ділянки, правильно визначити його розмір неможливо.

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

2. Правовий висновок у Постанові Верховного Суду від 27.08.2020 року у справі №479/123/18 про стягнення заборгованості з орендної плати та розірвання договору оренди земельної ділянки

Саме систематична (два та більше випадків) несплата орендної плати, передбаченої договором, є підставою для розірвання договору оренди земельної ділянки, адже це є істотним порушенням умов договору, оскільки позбавляє позивача можливості отримати гарантовані договором кошти за те, що її земельну ділянку використовує інша особа.

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

3. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 07.10.2020 року у справі №313/780/19 про розірвання договору оренди землі у зв'язку з несплатою орендної плати

Підставою для розірвання договору оренди землі є саме систематична несплата орендної плати. Зазначені положення закону вимагають систематичної (два та більше випадки) несплати орендної плати, передбаченої договором, як підстави для розірвання договору оренди.

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

4. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 17.11.2020 року у справі №904/5968/19 про стягнення збитків від неoderжаного доходу за користування землею

Міськрада звернулася до суду з позовом до ТОВ про стягнення збитків від неoderжаного доходу за користування землею. Позовні вимоги обґрунтовані безпідставним збереженням коштів у вигляді несплаченої орендної плати за користування земельною ділянкою, посиляючись при цьому на статтю 1166 Цивільного кодексу України.

Суд зазначив, що оскільки внаслідок відчуження нерухомого майна, розташованого на орендованій земельній ділянці, відчужувач повністю вибуває з орендних правовідносин за відповідним договором оренди, його подальші дії як їх учасника, спрямовані на припинення цих правовідносин, зокрема, підписання правочину про припинення відповідного договору оренди не тягнуть настання правових наслідків для нового власника майна як орендаря земельної ділянки.

У разі переходу права власності на нерухоме майно, розміщене на земельній ділянці, яка знаходилася в користуванні відчужувача цього майна, новий власник майна набуває відповідне право користування цією ділянкою в тому ж обсязі та умовах. При цьому, ураховуючи, що відповідний договір, укладений із попереднім власником, продовжує діяти на тих самих умовах і в тому самому обсязі для нового власника майна, відповідні обставини виключають застосування до таких правовідносин статті 1212 Цивільного кодексу України, оскільки в такому разі не йдеться про набуття або збереження майна за відсутності правової підстави або підстава, на якій майно набувалося, згодом відпала, що є однією з обов'язкових ознак кондикційних зобов'язань.

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

V. СПРАВИ ЩОДО УСУНЕННЯ ПЕРЕШКОД В КОРИСТУВАННІ ТА ВИЗНАЧЕННЯ ПОРЯДКУ КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ

1. Правовий висновок у Постанові Верховного Суду від 10.08.2020 року у справі №601/837/17 (провадження № 61-35248св18) щодо усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою

Підставою для відмови в погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації.

Суди попередніх інстанцій в цій справі взагалі не досліджували відмову Головного управління Держгеокадастру в Кіровоградській області у затвердженні проекту землеустрою, викладену в листі, на предмет дотримання положень ЗК України.

Суди не надавали оцінки матеріалам проекту землеустрою, наявним погодженням такого проекту та іншим документам, що містяться в матеріалах справи і стосуються предмету спору,

Натомість суди попередніх інстанцій надавали правову оцінку наявності або відсутності в позивачів права на безоплатне отримання земельних ділянок членами фермерського господарства, хоча це не було підставою для відмови в погодженні проекту землеустрою, викладеної в листі Головного управління Держгеокадастру в Кіровоградській області.

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

2. Правовий висновок у Постанові Верховного Суду від 19.08.2020 року у справі №904/284/19 щодо визнання незаконним і скасування рішення сільської ради про припинення права постійного землекористування

Ураховуючи законодавчі обмеження щодо використання земельної ділянки іншим чином, ніж це передбачено її цільовим призначенням, а також правові наслідки використання чи невикористання земельної ділянки не за її цільовим призначенням, надана громадянину у встановленому порядку для ведення (створення) фермерського господарства земельна ділянка через свій правовий режим є такою, що використовується виключно для здійснення підприємницької діяльності, а не для задоволення особистих потреб. Суб'єктом такого використання може бути особа – суб'єкт господарювання за статтею 55 Господарського кодексу України.

Громадяни та юридичні особи, які до 01 січня 2002 року отримали в постійне користування земельні ділянки, правомочні використовувати отримані раніше земельні ділянки на підставі цього правового титулу без обов'язкового

переоформлення права постійного користування на право власності на землю чи на право оренди землі.

Отже, з моменту державної реєстрації селянського (фермерського) господарства та набуття ним прав юридичної особи таке господарство на основі норм права набуває як правомочності володіння і користування, так і юридичні обов'язки щодо використання земельної ділянки. Велика Палата Верховного Суду звертала увагу, що у відносинах, а також спорах з іншими суб'єктами, голова фермерського господарства, якому була передана у власність, постійне користування чи оренду земельна ділянка, виступає не як самостійна фізична особа, власник, користувач чи орендар земельної ділянки, а як представник (голова, керівник) фермерського господарства. У таких правовідносинах їхнім суб'єктом є не фізична особа – голова чи керівник фермерського господарства, а фермерське господарство як юридична особа.

Підставою припинення права постійного користування земельною ділянкою, наданою громадянину для ведення фермерського господарства, є припинення діяльності такої юридичної особи як селянське (фермерське) господарство (фермерське господарство). У земельному законодавстві (як чинному на момент створення відповідача, так і з 01.01.2002 й до сьогодні) така підстава припинення права постійного користування фермерським господарством земельною ділянкою свого засновника як смерть громадянина – засновника СФГ відсутня.

Адже правове становище СФГ як юридичної особи та суб'єкта господарювання, у тому числі його майнова основа, повинні залишатися стабільними, незалежно від припинення участі в його діяльності засновника такого господарства і в силу об'єктивних причин (смерті, хвороби тощо), і на підставі вільного волевиявлення при виході зі складу фермерського господарства.

Отже, одержання громадянином – засновником правовстановлюючого документа на право власності чи користування земельною ділянкою для ведення СФГ є необхідною передумовою державної реєстрації та набуття СФГ правосуб'єктності як юридичної особи. Підставою припинення права користування земельною ділянкою, яка була отримана громадянином для ведення СФГ і подальшої державної реєстрації СФГ як юридичної особи, виступає припинення діяльності відповідного фермерського господарства.

У разі смерті громадянина – засновника селянського (фермерського) господарства (фермерського господарства) право постійного користування земельною ділянкою, наданою для ведення фермерського господарства його засновнику, не припиняється зі смертю цієї особи, а зберігається за фермерським господарством, до якого воно перейшло

після створення фермерського господарства. Звідси право постійного користування земельною ділянкою саме через перехід його до селянського (фермерського) господарства (фермерського господарства) не входить до складу спадщини. Спадкувати можна права померлого засновника (члена) щодо селянського (фермерського) господарства (фермерського господарства), а не земельну ділянку, яка перебуває в користуванні такого господарства.

Вищенаведений механізм переходу до фермерського господарства права користування землею застосовується виключно щодо земельної ділянки, із якою безпосередньо пов'язане створення фермерського господарства та його державна реєстрація як юридичної особи. Тільки в цьому випадку з дня державної реєстрації фермерського господарства воно набуває права та обов'язки землекористувача земельної ділянки, наданої їй засновнику в користування і відповідне право землекористування ФГ не припиняється зі смертю засновника.

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

3. Правовий висновок у Постанові Верховного Суду від 04.09.2020 року у справі №619/2275/17 про визначення порядку користування земельною ділянкою

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

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

4. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 09.09.2020 року у справі №285/2751/19-ц про усунення перешкод у користуванні власністю шляхом знесення самочинного будівництва та відшкодування моральної шкоди

Знесення самочинного будівництва є крайньою мірою і можливе лише тоді, коли використано всі передбачені законодавством заходи щодо реагування та притягнення винної особи до відповідальності, проте до такого висновку можна дійти лише в тому випадку, коли відповідач згодний на перебудову об'єкта самочинного будівництва.

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

5. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 16.09.2020 року у справі №161/3934/18 про визнання недійсним державного акту на право постійного користування земельною ділянкою

Згідно з частиною першою статті 120 ЗК України при переході права власності на будівлю і споруду право власності на земельну ділянку або її частину може переходити на підставі цивільно-правових угод, а право користування – на підставі договору оренди.

Водночас при відсутності окремої цивільно-правової угоди щодо земельної ділянки при переході права власності на об'єкт нерухомості, як і у справі, що переглядається, слід ураховувати те, що зазначена норма закріплює загальний принцип цілісності об'єкта нерухомості, спорудженого на земельній ділянці, із такою ділянкою (принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будинку, споруди). За цією нормою визначення правового режиму земельної ділянки прямо залежало від права власності на будівлю й споруду та передбачало роздільний механізм правового регулювання нормами цивільного законодавства майнових відносин, що виникали при укладенні правочинів щодо набуття права власності на нерухомість, споруджену на земельній ділянці, та правового регулювання нормами земельного й цивільного законодавства відносин при переході прав на земельну ділянку в разі набуття права власності на вказану нерухомість. Ураховуючи принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будинку, споруди, слід зробити висновок, що земельна ділянка слідує за нерухомим майном, яке придбаває особа, якщо інший спосіб переходу прав на земельну ділянку не визначено умовами договору чи приписами законодавства.

У випадку переходу у встановленому законом порядку права власності на об'єкт нерухомості, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у власності, користуванні особи, яка відчужила зазначений об'єкт нерухомості, у набувача останнього право власності, користування на відповідну земельну ділянку виникає одночасно із виникненням права власності на такий об'єкт, розміщений на цій ділянці. Це правило стосується і випадків, коли право на земельну ділянку не було зареєстроване одночасно з правом на розміщену на ній нерухомість, однак земельна ділянка раніше набула ознак об'єкта права власності.

Тобто за загальним правилом, закріпленим у частині першій статті 120 ЗК України, особи, які набули права власності на будівлю чи споруду, стають власниками земельної ділянки на тих самих умовах, на яких вона належала попередньому власнику.

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

6. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 30.09.2020 року у справі №6/88-Б-05 про визнання незаконним та скасування рішення сільської ради про припинення права користування земельною ділянкою та визнання таким, що втратив чинність, Державний акт на право постійного користування землею

Право постійного користування земельною ділянкою, набуто особою у встановленому законодавством порядку, відповідно до законодавства, що діяло на момент набуття права постійного користування, не втрачається та не підлягає обов'язковій заміні.

Право постійного землекористування є безстроковим і може бути припинене лише з підстав, передбачених статтею 141 ЗК України, перелік яких є вичерпним. Дії органів державної влади та місцевого самоврядування, спрямовані на позбавлення суб'єкта права користування земельною ділянкою після державної реєстрації такого права поза межами підстав, визначених у статті 141 названого Кодексу, є такими, що порушують право користування земельною ділянкою.

Вирішуючи спори про припинення права власності на земельну ділянку чи права користування нею, суди враховують, що орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування має право прийняти рішення про це лише в порядку, з підстав і за умов, передбачених статтями 140 – 149 ЗК України.

Громадяни та юридичні особи не можуть утрачати раніше наданого їм в установленних законодавством випадках права користування земельною ділянкою за відсутності підстав, установлених законом.

За наявності правових підстав для припинення права постійного користування земельною ділянкою та за відсутності на це згоди землекористувача, припинення права постійного користування земельною ділянкою здійснюється в судовому порядку.

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

7. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 07.10.2020 року у справі №442/4470/14-ц про встановлення земельного сервітуту

Закон вимагає від позивача надання суду доказів на підтвердження того, що нормальне використання своєї власності неможливо без обтяження сервітутом чужої земельної ділянки. При цьому, слід довести, що задоволення потреб позивача неможливо здійснити яким-небудь іншим способом.

Установлюючи земельний сервітут на певний термін чи без зазначення терміну (постійний), суд має враховувати, що метою сервітуту є задоволення потреб власника або землекористувача земельної ділянки для ефективного її використання; умовою встановлення є неможливість задовольнити такі потреби в

інший спосіб, і в рішенні суд має чітко визначити обсяг прав особи, що звертається відносно обмеженого користування чужим майном.

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

8. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 26.10.2020 року у справі №1525/745/2012 про усунення перешкод у користуванні присадибною ділянкою та визнання недійсним державного акту на право власності на земельну ділянку

Стадія погодження меж земельної ділянки при виготовленні землепорядної документації є допоміжною. При цьому стаття 198 ЗК України лише вказує, що складовою кадастрових зйомок є погодження меж земельної ділянки із суміжними власниками та землекористувачами. Погодження меж полягає в тому, щоб суміжнику було запропоновано підписати відповідний акт. Якщо він відмовляється це робити, орган, уповноважений вирішувати питання про приватизацію ділянки по суті, повинен виходити не із самого факту відмови від підписання акту, а з мотивів відмови. Підписання акту погодження меж самостійного значення не має, воно не призводить до виникнення, зміни або припинення прав на земельну ділянку, як і будь-яких інших прав у процедурі приватизації.

Суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку про те, що непогодження позивачем меж земельної ділянки не є само по собі підставою для прийняття компетентним органом рішення про відмову в затвердженні технічної документації та передачі земельної ділянки у власність, а також не є підставою для визнання недійсним державного акту про право власності на землю, виданого відповідачу.

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

9. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 27.11.2020 року у справі №760/3063/14-ц про зміну порядку користування земельною ділянкою

ОСОБА_1, ОСОБА_3 в інтересах ОСОБА_2, ОСОБА_4 та ОСОБА_5 звернулись до суду з позовом до ОСОБА_6 про зміну порядку користування земельною ділянкою.

Верховний Суд зазначив, що суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку про те, що визначений порядок користування може бути змінено лише між співвласниками земельної ділянки, яким вона належить на праві спільної сумісної або часткової власності, а сторони з 2007 року є власниками двох окремих домоволодінь та не володіють спільно земельною ділянкою. Земельна ділянка, яка була приватизована ОСОБА_6, є меншою, ніж та, яка була виділена їй у користування. Висновок експерта про те, що довжина меж А-Б земельної ділянки відповідно до кадастрового плану,

розробленого інженером-землевпорядником КП «Київський інститут земельних відносин» не відповідає встановленій межі (лінії розділу) відповідно до рішення Солом'янського районного суду м. Києва від 11 травня 2006 року, не може бути підставою для задоволення позову.

Суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку про те, що вимоги про скасування державної реєстрації прав є передчасними, оскільки судовими органами не ухвалювалося рішення: про скасування рішення про державну реєстрацію прав; про скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію; або про скасування запису про проведenu державну реєстрацію прав. До того ж, у разі ухвалення одного з таких рішень, державна реєстрація речових прав на нерухоме майно проводиться державним реєстратором на його підставі і додаткового застереження в рішенні суду про скасування державної реєстрації прав не потребується.

Суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку про те, що, оскільки за наслідком співставлення межі (лінії розділу), визначеної рішенням суду, та межі, яка встановлена інженером-землевпорядником КП «Київський інститут земельних відносин», останні знаходяться всередині земельної ділянки, яка виділена в користування ОСОБА_6 за рішенням суду, відсутні правові підстави для висновку, що передання ОСОБА_6 у власність земельної ділянки призвело до порушення прав позивачів, як власників домоволодіння на АДРЕСА_1. Доводи позивачів у тій частині, що ОСОБА_6 заволоділа частиною належної їм земельної ділянки не підтверджені належними доказами.

Так, стадія погодження меж земельної ділянки при виготовленні землевпорядної документації є допоміжною. При цьому стаття 198 ЗК України лише вказує, що складовою кадастрових зйомок є погодження меж земельної ділянки із суміжними власниками та землекористувачами. Погодження меж полягає в тому, щоб суміжнику було запропоновано підписати відповідний акт. Якщо він відмовляється це робити, орган, уповноважений вирішувати питання про приватизацію ділянки по суті, повинен виходити не із самого факту відмови від підписання акта, а з мотивів відмови. Підписання акта погодження меж самостійного значення не має, воно не призводить до виникнення, зміни або припинення прав на земельну ділянку, як і будь-яких інших прав у процедурі приватизації.

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

VI. СПРАВИ ЩОДО ВИЗНАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ В ПОРЯДКУ СПАДКУВАННЯ ЗА ЗАКОНОМ

1. Правовий висновок у Постанові Великої Палати Верховного Суду від 23.06.2020 року у справі №179/1043/16–ц про визнання в порядку спадкування прав засновника селянського (фермерського) господарства та права постійного користування земельною ділянкою, наданою для ведення такого господарства

Позивачка звернулася до суду з позовною заявою, у якій просила, зокрема, визнати за позивачкою в порядку спадкування за законом після смерті ОСОБА_2 (далі – засновник) права засновника Селянського (фермерського) господарства «СПАС» (далі – СФГ «СПАС») в обсязі, визначеному статутом.

ВП ВС зробила наступні висновки у даній справі. На час створення СФГ «СПАС» можливість реалізації права на створення селянського (фермерського) господарства була підпорядкована фактичному одержанню громадянином, зокрема, права постійного користування земельною ділянкою для ведення такого господарства. Наявність у засновника визначеного законом права на земельну ділянку була однією з умов державної реєстрації селянського (фермерського) господарства як юридичної особи. Більше того, право користування земельною ділянкою мало припинятися з припиненням діяльності селянського (фермерського) господарства (пункт 3 частини першої статті 27 ЗК Української РСР від 18 грудня 1990 року), а припинення права користування земельною ділянкою мало наслідком припинення діяльності цього господарства (пункт 2 частини першої статті 29 Закону № 2009–XII).

Право постійного користування земельною ділянкою, набуте у встановленому порядку до 1 січня 2002 року, не втрачається внаслідок його непереоформлення користувачем, який відповідно до ЗК України від 25 жовтня 2001 року не є суб'єктом такого права. Право постійного користування земельною ділянкою зберігається за таким користувачем до приведення прав і обов'язків щодо вказаної ділянки відповідно до вимог чинного законодавства. Тому право постійного користування земельною ділянкою, яке від засновника перейшло до СФГ «СПАС», не припинилося ані через зміни в земельному законодавстві, ані через смерть засновника. Відтак, не можна погодитися з висновками судів першої й апеляційної інстанцій про припинення права постійного користування спірною земельною ділянкою.

Саме селянське (фермерське) господарство, зареєстроване як юридична особа, є власником цілісного майнового комплексу,

а не засновник або член такого господарства. Тому право постійного користування земельною ділянкою, наданою для ведення селянського (фермерського) господарства, після його створення належить цьому господарству, а відтак, не може входити до складу спадщини. Припис пункту «а» частини першої статті 14 Закону № 973–IV у частині права членів фермерського господарства відповідно до закону передавати земельні ділянки у спадщину стосується тих ділянок, які належать членам цього господарства на праві власності, та якими фермерське господарство користується на підставі правочинів, вчинених з його членами.

Оскільки позивачка була членом СФГ «СПАС», в якого немає сформованого статутного капіталу, не відмовлялася від вступу до цього господарства, як і їй не відмовляло у цьому останнє, то визнання за позивачкою в порядку спадкування після смерті чоловіка прав засновника СФГ «СПАС» є ефективним способом захисту її прав як спадкоємниці засновника.

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

2. Правовий висновок у Постанові Верховного Суду від 02.09.2020 року по справі №530/311/19 про визнання права власності у порядку спадкування

Особа набуває права на земельну частку (пай) у разі, якщо на момент одержання колективним сільськогосподарським підприємством акта на право колективної власності на землю вона працювала в цьому підприємстві, була його членом та включена до списку, що додається до державного акта на право колективної власності на землю.

Громадянин, якого помилково (безпідставно) не внесено до списку чи виключено з нього – додатку до державного акта на право колективної власності на землю, має до проведення розпаювання і видачі сертифікатів звернутися до загальних зборів членів КСП з питанням щодо внесення його до списку. Якщо землі вже розпайовані, то за згодою всіх власників сертифікатів має бути проведено перепайовання; у разі ж недосягнення згоди спір розглядається в судовому порядку.

У такому випадку особа має звернутися до суду з позовом про визнання її права на земельну частку (пай) в КСП.

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

3. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 30.09.2020 року у справі №362/4052/16–ц про визнання права власності на земельну ділянку в порядку спадкування за законом

ОСОБА_1, діючи у своїх інтересах та в інтересах неповнолітнього сина ОСОБА_2, звернулась до суду з позовом до ОСОБА_3 про визнання права власності на земельну ділянку в порядку спадкування за законом.

У постанові у даній справі Верховний Суд зазначив, що при застосуванні положень статті 120 ЗК України у поєднанні з положеннями статті 125 ЗК України у редакції, що була чинною, починаючи з 1 січня 2002 року, слід виходити з того, що у випадку переходу у встановленому законом порядку права власності на об'єкт нерухомості, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у власності особи, яка відчужила зазначений об'єкт нерухомості, у набувача останнього право власності на відповідну земельну ділянку виникає одночасно із виникненням права власності на такий об'єкт, розміщений на цій ділянці. Це правило стосується й випадків, коли право на земельну ділянку не було зареєстроване одночасно з правом на розміщену на ній нерухомість, однак земельна ділянка раніше набула ознак об'єкта права власності.

Тобто за загальним правилом, закріпленим у частині першій статті 120 ЗК України, особа, яка набула права власності на нерухоме майно має також і право на земельну ділянку, на якій це майно розміщено та необхідну для обслуговування нерухомого майна.

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

4. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 20.11.2020 року по справі №396/1717/18 про визнання недійсним договору міни земельних ділянок, скасування державної реєстрації права власності та визнання права власності на земельну ділянку в порядку спадкування

ОСОБА_1 звернулася до суду з позовом, який мотивовано тим, що після смерті її батька залишилося спадкове майно у вигляді земельної ділянки. Однак, отримати свідоцтво про право на спадщину позивач не може, оскільки державний акт на право приватної власності на землю на ім'я спадкодавця втрачений, а тому у зв'язку з відсутністю правовстановлюючого документу на спадкове майно нотаріусом відмовлено у вчиненні нотаріальної дії – видачі свідоцтва про право на спадщину, у зв'язку з чим позивач звернулася до суду з указаним позовом.

Верховний Суд зазначив у постанові наступне. Наявність у сільських, селищних, міських рад і районних державних адміністрацій передбаченого в абзаці одинадцятому частини першої статті 5 Закону № 899–IV повноваження оформляти матеріали обміну земельними частками (паями), проведеного за бажанням їх власників до моменту видачі державних актів на право власності на земельну ділянку (з 01 січня 2019

року – до моменту державної реєстрації права власності на земельну ділянку), не виключає можливість обміну згідно з чинним законодавством земельними ділянками, на які вже були видані державні акти на право власності на земельну ділянку власникам земельних часток (паїв).

Такий правовий висновок сформулювала Велика Палата Верховного Суду у постанові від 15 травня 2019 року у справі № 227/1506/18 (провадження № 14–66цс19), у якій Велика Палата відступила від висновку, викладеного у постанові Верховного Суду України від 05 листопада 2014 року у справі № 6–172цс14, від 11 лютого 2015 року у справі № 6–5цс15, від 12 жовтня 2016 року у справі № 6–464цс16 щодо можливості обміну земельних ділянок сільськогосподарського призначення лише «за схемою «пай на пай» у випадку, передбаченому статтею 14 Закону № 899–IV.

Установивши, що міна земельних ділянок, вчинена спадкодавцем ОСОБА_6 та ОСОБА_3 на підставі оспорюваного договору міни, є законним правом сторін як власників земельних ділянок, яке було реалізовано відповідно до їх вільного волевиявлення, суд апеляційної інстанції дійшов правильного висновку про відсутність підстав для визнання такого договору недійсним та визнання за позивачем в порядку спадкування права власності на спірну земельну ділянку.

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

5. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 26.11.2020 року у справі № 333/6322/16–ц про визнання права власності на земельну ділянку в порядку спадкування за законом

ОСОБА_1, яка діє у своїх інтересах та в інтересах неповнолітніх ОСОБА_2, ОСОБА_3, звернулася до суду з позовом до ОСОБА_4, яка діє в інтересах неповнолітньої ОСОБА_1, та просила виділити їй 1/6 земельної ділянки, цільове призначення – для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд (присадибна ділянка); визнати за нею право власності на 4/6 частин земельної ділянки; припинити право власності відповідача на 1/6 земельної ділянки та компенсувати відповідачу 8 086,67 грн її частки у спадковому майні.

Тлумачення пункту 4 частини першої статті 365 ЦК України свідчить, що припинення права на частку має відбуватися, якщо таке припинення не завдасть істотної шкоди інтересам співвласника та членам його сім'ї. Тобто можливе порушення інтересів і самого співвласника, і членів його сім'ї виступатиме перешкодою для задоволення позову про припинення права на частку. Висновок про істотність шкоди, яка може бути завдана співвласнику, вирішується в кожному конкретному випадку з урахуванням обставин справи та особливостей об'єкта, який є спільним майном. Ця умова спрямована на запобігання порушення інтересів співвласника та членів його сім'ї. Оскільки мається на увазі недопущення порушення прав інтересів співвласника, то суд при розгляді справи повинен перевіряти, чи не будуть порушені інтереси й заподіяна шкода (майнова або немайнова) унаслідок припинення права на частку.

Установивши, що припинення права власності неповнолітньої ОСОБА_1 на 1/6 частку спірної земельної ділянки завдасть їй істотної шкоди, призведе до звуження існуючих майнових прав дитини та порушить принцип рівності прав співвласників, який забороняє обмеження прав одних співвласників за рахунок інших, суди дійшли правильного висновку про відсутність правових підстав для задоволення первісного позову.

Установивши, що існує два технічно можливих варіанти поділу спірної земельної ділянки та виділення в натурі 1/6 її частки позивачу за зустрічним позовом, суди, з урахуванням висновку експерта за результатами проведення судової земельно-технічної експертизи дійшли правильного висновку про обґрунтованість зустрічних позовних вимог і наявність правових підстав для їхнього задоволення.

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

VII. СПРАВИ ЩОДО ІНШИХ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ

1. Правовий висновок у Постанові Великої Палати Верховного Суду від 16.06.2020 року у справі №689/26/17 про визнання права власності на земельну ділянку, визнання державного акта на право приватної власності на земельну ділянку недійсним

ОСОБА_1 звернулася до суду з указаним позовом, а пізніше, збільшивши позовні вимоги, просила визнати за нею право власності на земельну ділянку із цільовим призначенням – для обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд та визнати виданий ОСОБА_2 державний акт на право приватної власності на земельну ділянку недійсним.

Позов мотивовано тим, що під час укладення договору дарування житлового будинку дарувальник приховав від обдарованої ту обставину, що земельна ділянка для обслуговування зазначеного будинку ним приватизована в 2000 році, про що видано державний акт на право приватної власності на спірну земельну ділянку та на земельну ділянку для ведення особистого підсобного господарства. При цьому в договорі дарування вказано, що будинок розташований на землі Соколівської сільської ради. Крім того, відповідач постійно здійснює земельні роботи на згаданій земельній ділянці.

Позивачка посилалась на вказані обставини та на підставі статей 120, 125 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ України), статті 377 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ України) просила визнати за нею право власності на зазначену земельну ділянку та визнати вказаний державний акт на право приватної власності на цю земельну ділянку недійсним.

Верховний Суд зробив наступні висновки в цій справі. При відсутності окремої цивільно-правової угоди щодо земельної ділянки при переході права власності на об'єкт нерухомості, як і у справі, яка переглядається, слід урахувати те, що зазначена норма закріплює загальний принцип цілісності об'єкта нерухомості, спорудженого на земельній ділянці, із такою ділянкою (принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будинку, споруди). За цією нормою визначення правового режиму земельної ділянки перебувало в прямій залежності від права власності на будівлю і споруду та передбачався роздільний механізм правового регулювання нормами цивільного законодавства майнових відносин, що виникали при укладенні правочинів щодо набуття права власності на нерухомість, споруджену на земельній ділянці, та правового регулювання нормами земельного й цивільного законодавства відносин при переході прав на земельну ділянку в разі набуття права власності на вказану нерухомість. Ураховуючи принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будинку, споруди, слід зробити висновок, що земельна ділянка слідує за нерухомим майном, яке придбаває особа, якщо інший спосіб переходу прав на земельну ділянку не визначено умовами договору чи приписами законодавства.

При застосуванні положень статті 120 ЗКУ України в поєднанні з положеннями статті 125 ЗКУ України в редакції, що була чинною, починаючи з 1 січня 2002 року, слід виходити з того, що у випадку переходу в установленому законом порядку права власності на об'єкт нерухомості, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у власності особи, яка відчужила зазначений об'єкт нерухомості, у набувача останнього право власності на відповідну земельну ділянку виникає одночасно із виникненням права власності на такий об'єкт, розміщений на цій ділянці. Це правило стосується й випадків, коли право на земельну ділянку не було зареєстроване одночасно з правом на розміщену на ній нерухомість, однак земельна ділянка раніше набула ознак об'єкта права власності.

Тобто за загальним правилом, закріпленим у частині першій статті 120 ЗКУ України, особи, які набули права власності на будівлю чи споруду, стають власниками земельної ділянки на тих самих умовах, на яких вона належала попередньому власнику.

Укладаючи договір, спрямований на відчуження будинку, сторони не могли не розуміти, що користування будинком неможливе без використання земельної ділянки, достатньої для розміщення й обслуговування будинку. Оскільки сторони не обумовили розмір земельної ділянки, яка переходить у власність позивачки, під час нового розгляду справи необхідно з'ясувати дійсні наміри сторін щодо такого розміру. Для цього необхідно встановити, який розмір земельної ділянки, призначений для розміщення й обслуговування будинку, є нормативно визначеним у місцевості, де він знаходиться, а також для визначення тієї частини земельної, яка необхідна для обслуговування будинку позивачки, слід з'ясувати, чи використовує відповідач відповідну земельну ділянку, яку саме її частину та для якої мети.

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

2. Правовий висновок у Постанові Великої Палати Верховного Суду від 23.06.2020 року у справі №680/214/16–ц про визнання недійсною декларації про готовність об'єкта до експлуатації та скасування її реєстрації, визнання недійсними договорів купівлі-продажу, іпотеки, скасування рішень приватних нотаріусів (державних реєстраторів) й зобов'язання знести самочинне будівництво

Державна реєстрація права власності на нерухоме майно є одним із юридичних фактів у юридичному складі, необхідному для підтвердження права власності, а самостійного значення для виникнення права власності немає. Така реєстрація визначає лише момент, із якого держава визнає та підтверджує право власності за наявності інших юридичних фактів,

передбачених законом як необхідних для виникнення такого права. Зміст приписів статті 376 ЦК України підтверджує неможливість застосування інших, ніж ті, що встановлені цією статтею, способів легітимізації (узаконолення) самочинного будівництва та набуття права власності на такі об'єкти. Реєстрація права власності на самочинне будівництво за особою, яка його здійснила, не змінює правовий режим такого будівництва як самочинного (див. постанову від 7 квітня 2020 року у справі № 916/2791/13 (пункти 6.31–6.33)).

За встановлених у справі № 680/214/16-ц обставин здійснення державної реєстрації права власності на елінг не означає припинення правового режиму цього майна як самочинного будівництва. Тому Велика Палата Верховного Суду відхиляє такий довід касаційної скарги ОСОБА_2 та вважає помилковим висновок апеляційного суду про те, що у спірних правовідносинах держава офіційно визнала та підтвердила факт виникнення у ОСОБА_1 та ОСОБА_4 права власності на елінг як нерухоме майно.

Скасовуючи реєстрацію декларації, суд першої інстанції, зокрема, виснував, що будівництво елінгу здійснене на земельній ділянці, яка не була для цього відведена, без належних дозволів на будівництво та без належно затвердженого проекту, в межах прибережної захисної смуги, на якій заборонене будівництво будь-яких споруд, крім гідротехнічних. Із такими мотивами Велика Палата Верховного Суду погоджується та вважає, що суд апеляційної інстанції помилково скасував рішення суду першої інстанції в частині задоволення вимоги про скасування реєстрації декларації через його невмотивованість.

Велика Палата Верховного Суду погоджується з доводами касаційної скарги ОСОБА_2 про те, що, вирішуючи спір у частині вимог про скасування реєстрації декларації, суди застосували приписи Порядку № 461 в редакціях, що не діяли на момент виникнення спірних правовідносин, тобто станом на 29 жовтня 2013 року (день реєстрації декларації). Але сама собою відсутність у Порядку № 461 чи в інших нормативних актах процедури скасування декларації станом на момент її реєстрації не впливало на можливість вирішення в судовому порядку відповідної вимоги прокурора для відновлення становища власника у спірних правовідносинах. З огляду на встановлені обставини висновок суду першої інстанції про задоволення вимоги про скасування реєстрації декларації був правильним, а скасування судом апеляційної інстанції відповідного рішення в цій частині – помилковим.

Зміст і характер відносин між учасниками справи, установлені судами попередніх інстанцій обставини підтверджують, що позивач має спір із фізичними особами, які зареєстрували за собою право приватної власності та право іпотеки на частини елінгу, самочинно спорудженого на земельній ділянці державної власності. Отже, позовні вимоги, спрямовані на скасування рішень про державну реєстрацію відповідних речових прав не можуть бути звернені до приватних нотаріусів, яких прокурор визначив співвідповідачами. Окрім того, у цій справі самочинно

збудований елінг не набув статусу об'єкта нерухомого майна, у зв'язку з чим не підлягає застосуванню абзац третьої частини третьої статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». За змістом пункту 9 частини першої статті 27, частини першої статті 31-1 цього Закону судові рішення, що набрали законної сили, про скасування рішення державного реєстратора є підставою для вчинення відповідної реєстраційної дії. Остання вчиняється будь-яким державним реєстратором, а не лише тим, який прийняв скасоване в судовому порядку рішення. Велика Палата Верховного Суду зауважує, що із набранням законної сили відповідним судовим рішенням виникає юридичний факт, із яким законодавство пов'язує юридичні наслідки, зокрема, обов'язок державного реєстратора вчинити відповідну реєстраційну дію. Установивши, що позов заявлений до неналежного відповідача та відсутні визначені процесуальним законом підстави для заміни неналежного відповідача належним, суд відмовляє в позові до такого відповідача.

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

3. 03.08.2020 року ВС прийняв Постанову по справі №826/13307/18 про адміністрування податків, зборів, платежів, а також контроль за дотриманням вимог податкового законодавства, зокрема щодо плати за землю.

Суд постановив, що в разі, коли певна фізична чи юридична особа набула право власності на будівлю або його частину, що розташовані на орендованій земельній ділянці, то до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були в попереднього землекористувача. Відповідно з моменту набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, обов'язок зі сплати податку за земельну ділянку, на якій розміщений такий об'єкт, покладається на особу, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, незалежно від факту оформлення права власності чи користування відповідною земельною ділянкою. Цей обов'язок також виникає в особи в силу фактичного використання земельної ділянки (в тому числі, з огляду на користування нею внаслідок набуття права власності на нерухоме майно, на ній розташоване) незалежно від дотримання такою особою вимог земельного чи цивільного законодавства щодо порядку оформлення права землекористування та підстав набуття прав користування.

Колегія суддів зазначила, що обов'язок із сплати земельного податку пов'язується для особи саме із виникненням права власності або користування земельною ділянкою, а не із обставинами присвоєння такої земельної ділянки кадастрового номеру.

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

4. 06.08.2020 року ВС прийняв Постанову у справі №340/1999/19 про регулювання містобудівної діяльності та землекористування, зокрема у сфері землеустрою та регулювання земельних відносин

Суд постановив, що рішення суб'єкта владних повноважень у сфері земельних відносин може оспорюватися з точки зору його законності, а вимоги про визнання рішення незаконним – розглядатися в порядку цивільного або господарського судочинства, якщо за результатами реалізації рішення у фізичної чи юридичної особи виникло право цивільне й спірні правовідносини, на яких ґрунтується позов, мають приватноправовий характер. У такому випадку вимога про визнання рішення незаконним може розглядатися в порядку цивільного або господарського судочинства, якщо фактично підґрунтям і метою пред'явлення позовної вимоги про визнання рішення незаконним є оспорування цивільного речового права особи (наприклад, права власності на землю), що виникло в результаті та після реалізації рішення суб'єкта владних повноважень.

Якщо ж особа звертається до відповідного органу з клопотанням про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, за результатами розгляду якого цей орган приймає відповідне рішення, то в цих правовідносинах відповідач реалізує свої контрольні функції у сфері управління діяльністю, що підпадає під юрисдикцію адміністративного суду.

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

5. Правовий висновок у Постанові Верховного Суду від 11.08.2020 року у справі № 821/837/17 (адміністративне провадження № К/9901/43694/18, К/9901/43698/18) щодо затвердження проекту землеустрою щодо встановлення прибережної захисної зони

Відповідно до правової позиції, викладеної в цій Постанові, при наданні земельної ділянки за відсутності проекту землеустрою зі встановлення прибережної захисної смуги необхідно виходити із нормативних розмірів прибережних захисних смуг, установлених ст. 88 ВК України та орієнтовних розмірів і меж водоохоронних зон, що визначаються відповідно до постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них».

Іншими словами, сама по собі відсутність землевпорядної документації не змінює правовий режим захисної смуги. Відсутність проекту землеустрою щодо встановлення прибережної захисної смуги не може свідчити про відсутність самої прибережної захисної смуги, оскільки її розмір і межі встановлено законом, а тому такі земельні ділянки, що належали до земель водного фонду, не можуть бути передані у приватну власність.

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

6. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 02.09.2020 року у справі №641/2895/19–ц про звільнення самовільно зайнятої земельної ділянки та приведення її у придатний стан для подальшого використання

На відміну від дій по звільненню земельної ділянки від паркану, знесення самочинного об'єкта нерухомості (у цьому випадку – прибудови), відповідно до статті 376 ЦК України, є крайнім заходом впливу на забудовника і можливе тоді, коли використано всі передбачені законодавством України заходи з метою усунення порушень щодо реагування та притягнення винної особи до відповідальності та коли неможлива перебудова об'єкта нерухомості чи особа відмовляється від здійснення такої перебудови.

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

7. Правовий висновок у Постанові Верховного Суду від 08.09.2020 року у справі №812/1450/17 про визнання дій протиправними та зобов'язання вчинити певні дії

Виходячи з аналізу статті 118 ЗК України, убачається, що порядок безоплатної передачі земельних ділянок у власність громадянами передбачає реалізацію таких послідовних етапів:

- звернення громадян з клопотанням про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;

- надання дозволу відповідним органом виконавчої влади або місцевого самоврядування;

- розробка суб'єктами господарювання за замовленням громадян проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;

- погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в порядку, передбаченому статтею 186–1 Земельного кодексу України;

- затвердження відповідним органом виконавчої влади або місцевого самоврядування проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність.

Отже, передача (надання) земельної ділянки у власність відповідно до статті 118 ЗК України є завершальним етапом визначеної процедури безоплатної приватизації земельних ділянок, а надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не означає прийняття в подальшому суб'єктом владних повноважень позитивного рішення щодо відведення земельної ділянки у власність.

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

8. Правовий висновок у Постанові Верховного Суду від 08.09.2020 року у справі №806/2983/17 про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою

«Принцип мовчазної згоди», визначений статтею 123 ЗК України, передбачає виключно право зацікавленої особи замовити розроблення проекту землеустрою щодо отримання в користування земельної ділянки без надання такого дозволу та жодним чином не позбавляє її права на отримання від уповноваженого органу дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або вмотивованої відмови в його наданні, а також права на судовий захист у випадку неможливості реалізації права на отримання відповідного дозволу або відмови.

Можливість використання особою права, регламентованого частиною третьою статті 123 ЗК України не позбавляє суб'єкта владних повноважень від виконання обов'язків передбачених чинним законодавством.

Самостійне замовлення розроблення земельної документації в разі неприйняття уповноваженим органом рішення є правом особи, закріпленим статтею 123 ЗК України, а не її обов'язком, і наявність в особи такого права жодним чином не позбавляє її конституційної гарантії судового захисту та права на розгляд уповноваженим органом поданого нею клопотання в терміни, визначені законодавством та прийняття мотивованого рішення за результатами розгляду такого клопотання.

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

9. Правовий висновок в ухвалі Верховного Суду від 09.09.2020 року у справі № 450/1726/16-ц про поділ спільного майна подружжя, визнання майна об'єктами спільної сумісної власності подружжя, визнання недійсним договору, визнання права власності та стягнення компенсації, поділ одержаних доходів із вкладів до статутного фонду господарських товариств, поділ у натурі часток та визнання права власності на частки в статутному капіталі господарських товариств

Законодавцем до 01 січня 2013 року встановлювалися різні правові режими для договору дарування та договору купівлі-продажу земельної ділянки.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягав і нотаріальному посвідченню, і державній реєстрації. Право власності на земельну ділянку виникало з моменту здійснення державної реєстрації договору купівлі-продажу (частина четверта статті 334 ЦК України, у редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин);

Договір дарування земельної ділянки підлягав тільки нотаріальному посвідченню. Право власності на земельну ділянку виникало з моменту здійснення нотаріального посвідчення договору дарування (частина третя статті 334 ЦК України, у редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин).

На сьогодні необхідно визначити, чи право власності на земельну ділянку виникає з моменту здійснення нотаріального посвідчення договору дарування, чи з моменту державної реєстрації права на таке майно.

У такий спосіб було прийнято ухвалу про передачу справи на розгляд Великої Палати Верховного Суду.

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

10. Правовий висновок в ухвалі Великої Палати Верховного Суду від 15.09.2020 року у справі №910/32643/15 про визнання недійсними результатів аукціону з продажу майна (земельної ділянки)

Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку про відсутність зазначених Касаційним господарським судом у складі Верховного Суду підстав для передачі цієї справи на її розгляд, обґрунтовуючи своє рішення наступним.

В ухвалі Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду не викладено правову проблему, яку містить ця справа саме у правозастосуванні, не обґрунтовано, у чому вбачається складність застосування відповідних положень законодавства в зазначеній правовій ситуації, невизначеність поставлених судом правових питань на нормативному рівні, неможливість подолання проблеми існуючими процесуальними механізмами.

Окрім того, Велика Палата Верховного Суду зазначає, що виключна правова проблема має оцінюватися з урахуванням кількісного та якісного вимірів. Кількісний ілюструє той факт, що вона наявна не в одній конкретній справі, а в невизначеній кількості спорів, які або вже існують, або можуть виникнути з урахуванням правового питання, щодо якого постає проблема невизначеності.

З огляду на зміст судових рішень Верховного Суду, на які посиляється Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду, правовідносини у цих справах не є подібними до цієї справи, ураховуючи предмет і підстави позовів, характер спірних правовідносин, а також правові висновки, викладені в цих рішеннях, які не є релевантними щодо спірних правовідносин в цій справі.

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

11. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 28.09.2020 року у справі №924/768/18 про витребування земельних ділянок з незаконного володіння

Дійшовши висновку, що nereагування позивачем на допущені відповідачем порушення вимог чинного законодавства, зокрема, не звернення до суду з відповідним позовом, є не здійсненням владних повноважень, суд апеляційної інстанції не врахував, що бездіяльність позивача не можна вважати встановленою за умов недослідження та невстановлення відсутності будь-яких звернень прокурора до позивача до подання позову з метою надання останньому можливості відреагувати протягом розумного строку на стверджуване прокурором порушення інтересів держави.

Водночас, як правильно встановив суд апеляційної інстанції, у матеріалах справи наявні листи прокурора, адресовані позивачу, якими прокурор повідомив відповідний орган про намір здійснювати представництво прокурором інтересів держави в особі позивача шляхом подання позовів про витребування із незаконного володіння відповідача земельних ділянок, у тому числі тих, які є предметом розгляду в цій справі.

Проте, судом не досліджувалося питання дотримання прокурором розумності строку для звернення до суду з даним позовом після того, як позивачу стало відомо про можливе порушення інтересів держави з урахуванням предмету та підстав заявлених позовних вимог до відповідача.

Суд апеляційної інстанції, досліджуючи питання наявності підстав представництва прокурора у цій справі, помилково не звернув уваги на наведене, тому допустив порушенням норм процесуального законодавства, у зв'язку з чим, доводи скаржника, наведені у пункті 15 цієї Постанови визнаються обґрунтованими.

При цьому, слід урахувувати, що відмова в позові, поданому прокурором за наявності компетентного органу через те, що прокурор не підтвердив підстав для представництва, означатиме неможливість повторного звернення як прокурора, так і самого органу, як позивача в інтересах держави.

Якщо суд установить відсутність підстав для представництва прокурором інтересів Держави вже після відкриття провадження у справі, то позовну заяву прокурора слід вважати такою, що підписана особою, яка не має права її підписувати, і в таких справах виникають підстави для застосування положень пункту 2 частини 1 статті 226 ГПК України (залишення позову без розгляду).

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

12. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 29.09.2020 року у справі № 822/3589/17 про визнання протиправним та скасування рішення міської ради в частині відмови в наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з метою передачі її у власність для ведення садівництва та зобов'язання повторно винести на розгляд міської ради питання щодо надання дозволу на розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для ведення індивідуального садівництва із земель комунальної власності

Основою землеустрою в Україні є дані Державного земельного кадастру, до якого зараховують відомості про всі без виключення землі. Ведення Державного земельного кадастру відповідно до пункту 4 наведеного Положення здійснює Держгеокадастр та його територіальні органи. Держателем Державного земельного кадастру є Держгеокадастр.

Відтак графічні матеріали, які подають громадяни для безоплатного отримання у власність земельних ділянок, мають ґрунтуватись на даних Державного земельного кадастру. Від перевірки цих підстав залежить рішення органу, що уповноважений розпоряджатись земельною ділянкою про надання чи відмову в наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Верховний Суд погоджується, що, вимагаючи зазначити координати земельної ділянки, до визначення її кадастрового номеру, відповідач діяв протиправно, оскільки координати земельної ділянки є складовою проекту землеустрою та не можуть бути самостійно визначені заявником до виготовлення проекту та присвоєння земельній ділянці кадастрового номеру. Тому не зазначення координат земельної ділянки не може слугувати підставою для відмови в наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо цієї ділянки.

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

13. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 13.10.2020 року у справі №908/1605/18 про витребування земельної ділянки з незаконного володіння

Особа, яка володіє земельною ділянкою на праві довічного успадковуваного володіння за Законом не може бути позбавлена права на таке володіння.

На відповідні відносини щодо такого володіння поширюються гарантії, установлені статтею 1 Протоколу Першого Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод (далі – Конвенція та ст. 41 Конституції України). Ці норми не лише гарантують право довічного успадкованого володіння землею (як різновид «мирного володіння майном» в розумінні Конвенції та як речове право, захищено статтею 41 Конституції України), але й обмежують у можливості припинити відповідне право.

Отже, дії державних органів щодо надання земельних ділянок громадянам у довічне успадковане володіння були припинені, проте ті особи, які набули це право у встановленому законом порядку, зберегли його, оскільки законодавство не містить норми, яка б давала змогу припинити право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою, а тому таке право є дійсним.

Ураховуючи те, що зі смертю особи не відбувається припинення прав й обов'язків, окрім тих, перелік яких визначено у статті 1219 ЦК України, спадкоємець стає учасником правовідношення з довічного успадкованого володіння. Тобто право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою належить до тих прав, які можуть бути успадковані.

Оскільки висновок судів обох інстанцій про те, надане ОСОБА_1 право довічного успадкованого володіння земельною ділянкою ніким не успадковувалося зроблено саме з того, що у зв'язку з його смертю таке право землею припинилося, а не за результатами дослідження відповідного питання (спадкування такого права іншими учасниками фермерського господарства), судові рішення не можна визнати такими, що прийняті з урахуванням обставин, що мають суттєве значення для правильного вирішення спору.

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

14. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 04.11.2020 року у справі №372/1884/17 про визнання недійсним державного акту на право власності на земельну ділянку та витребування ділянки із чужого незаконного володіння

Особа, яка вважає, що договором купівлі-продажу рухомого або нерухомого майна порушуються її права як власника або законного користувача цього майна, має право на витребування цього майна від останнього набувача, що і є належним способом захисту її порушеного права.

Власник з дотриманням вимог статей 387 і 388 ЦК України може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння останнього набувача. Для такого витребування оспорування правочинів щодо спірного майна й документів, що посвідчують відповідне право, не є ефективним способом захисту права власника.

Правова мета віндикаційного позову полягає в поверненні певного майна законному власнику як фактично, тобто у його фактичне володіння, так і у власність цієї особи, тобто шляхом відновлення відповідних записів у державних реєстрах.

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

15. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 11.11.2020 року у справі №826/8106/16 про визнання протиправною бездіяльності

Системний аналіз частини першої статті 122 ЗК України та пункту 34 частини першої статті 26 та статті 59 Закону № 280/97-ВР дає змогу дійти висновку, що рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та про надання її у власність належить до виключних повноважень Київської міської ради шляхом прийняття відповідних рішень на пленарному засіданні.

З огляду на викладене, чинним законодавством встановлено, що розгляд клопотання зацікавленої особи у вирішенні зазначеного питання повинно прийматись у формі рішення, що є виключною компетенцією органів місцевого самоврядування чи органів виконавчої влади виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради.

Колегія суддів дійшла висновку, що Київський міський голова не є тією особою, яка несе персональну відповідальність у спірних правовідносинах щодо нерозгляду в місячний термін Київською міською радою клопотання позивача.

Колегія суддів Верховного Суду погоджується із висновком суду першої інстанції про те, що Департамент земельних ресурсів, який уповноважений готувати та подавати в установленому порядку проекти Київської міської ради з питань передачі земельних ділянок у власність громадян та юридичних осіб, що їх виносять на пленарне засідання Київської міської ради за наслідками розгляду заяви позивача не готував відповідного проекту рішення Київської міської ради, що свідчить про неможливість винесення на розгляд пленарного засідання сесії Київської міської ради проекту рішення про надання позивачу дозволу на розробку проекту землевідводу земельної ділянки та вказує на відсутність протиправної поведінки Київського міського голови та підстав зобов'язувати його вчиняти відповідні дії.

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

16. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 12.11.2020 року у справі №826/9673/18 про визнання протиправним та скасування податкового повідомлення-рішення

Обов'язок платника податку сплачувати плату за землю виникає у власників та землекористувачів із дня виникнення права власності або користування земельною ділянкою. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або

споруду, переходить право власності або право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені.

При цьому власники землі та землекористувачі сплачують плату за землю з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою. У разі припинення права власності або права користування земельною ділянкою плата за землю сплачується за фактичний період перебування землі у власності або користуванні в поточному році (пункт 287.1 статті 287 ПК України).

Отже, фізична особа – власник нежитлого приміщення (його частини) є платником земельного податку з дати державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

У цій справі суди встановили, що позивач з 2008 року є власником нежитлового приміщення, за земельну ділянку під яким Інспекцією оспорюваним податковим повідомленням-рішенням нарахowano земельний податок. При цьому відповідно до вимог статей 182, 334 ЦК України та положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» право власності на нерухоме майно виникає з моменту державної реєстрації.

За таких обставин, незважаючи на те, що позивач не зареєстрував право власності чи користування земельною ділянкою під належним йому на праві власності нежитловим приміщенням, виходячи із принципу пріоритетності норм ПК України над нормами інших актів у разі їхньої суперечності, який закріплений у пункті 5.2 статті 5 ПК України, обов'язок зі сплати земельного податку виник у позивача з дати державної реєстрації права власності на нерухоме майно.

Приписи ж пункту 287.6 ПК України, на які посиляється позивач, не суперечать наведеним положенням законодавства й визначають лише термін сплати земельного податку в разі переходу права власності (у звітному періоді) на будівлю або споруду. Згідно з вимогами пункту 287.1 цієї ж статті землекористувачі сплачують плату за землю за фактичний період перебування землі в користуванні.

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

17. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 19.11.2020 року у справі №686/9580/16–ц про визнання права власності на частину земельної ділянки

Позовна заява мотивована тим, що сторони перебували в зареєстрованому шлюбі, за час якого відповідачем рішенням сільської ради було отримано земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства, на якій сторонами було спільно побудовано житловий будинок. Рішенням міськрайонного суду за нею визнано право власності на S частку вказаного будинку та виділено їй цю частку в натурі, що становить 51,67 % житлового будинку.

Спираючись на вищевикладене, позивач просила у зв'язку із набуттям нею права власності на 51,67 % житлового будинку визнати за нею право власності на 51,67 % земельної ділянки із

цільовим призначенням – для ведення особистого селянського господарства, припинити право власності ОСОБА_2 на 51,67 % зазначеної земельної ділянки.

Правова позиція Верховного Суду полягає в наступному. Аналіз указаних норм права свідчить про те, що перехід права власності на земельну ділянку відбувається одночасно з переходом права на об'єкт нерухомості, що відповідає принципу «superficies solo cedit», збудоване на землі слідує за нею.

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

Таким чином, за загальним правилом, закріпленим у статті 120 ЗК України, особа, яка набула права власності на будівлі чи споруди, або їх частини стає власником відповідної земельної ділянки, або її частини на тих самих умовах, на яких вона належала попередньому власнику, якщо інше не передбачено в договорі відчуження нерухомості.

Відповідно до статті 392 ЦК України власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорюється або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, яким засвідчує його право власності.

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

18. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 19.11.2020 року у справі №686/9580/16–ц про визнання права власності на частину земельної ділянки

Позовна заява мотивована тим, що сторони перебували в зареєстрованому шлюбі, за час якого відповідачем рішенням сільської ради було отримано земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства, на якій сторонами було спільно побудовано житловий будинок. Рішенням міськрайонного суду за нею визнано право власності на S частку вказаного будинку та виділено їй цю частку в натурі, що становить 51,67 % житлового будинку. Посилаючись на вищевикладене, позивач просила у зв'язку із набуттям нею права власності на 51,67 % житлового будинку визнати за нею право власності на 51,67 % земельної ділянки з цільовим призначенням – для ведення особистого селянського господарства, припинити право власності ОСОБА_2 на 51,67 % зазначеної земельної ділянки.

Правова позиція Верховного Суду полягає в наступному. Аналіз вказаних норм права свідчить про те, що перехід права

власності на земельну ділянку відбувається одночасно з переходом права на об'єкт нерухомості, що відповідає принципу «superficies solo cedit» – збудоване на землі слідує за нею. Зазначені норми закріплюють загальний принцип цілісності об'єкта нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований. За цими нормами визначення правового режиму земельної ділянки перебуває у прямій залежності від права власності на будівлю і споруду та передбачається механізм роздільного правового регулювання нормами цивільного законодавства майнових відносин, що виникають при укладенні правочинів щодо набуття права власності на нерухомість, і правового регулювання нормами земельного й цивільного законодавства відносин при переході прав на земельну ділянку в разі набуття права власності на нерухомість.

Отже, за загальним правилом, закріпленим у статті 120 ЗК України, особа, яка набула права власності на будівлі чи споруди, або їх частини стає власником відповідної земельної ділянки, або її частини на тих самих умовах, на яких вона належала попередньому власнику, якщо інше не передбачено в договорі відчуження нерухомості.

Відповідно до статті 392 ЦК України власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, яким засвідчує його право власності.

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

19. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 26.11.2020 року у справі №162/422/18 про визнання права власності на земельну ділянку за набувальною давністю

ОСОБА_1 звернувся до суду з позовом до селищної ради про визнання права власності на земельну ділянку за набувальною давністю.

Верховний Суд зробив наступні висновки. Після заволодіння чужим майном подальше володіння особою таким майном має бути безтитільним, тобто таким фактичним володінням, яке не спирається на будь-яку правову підставу володіння чужим майном. Володіння майном на підставі певного юридичного титулу виключає застосування набувальної давності.

При вирішенні спорів має значення факт добросовісності заявника саме на момент отримання ним майна (заволодіння майном), тобто на той початковий момент, який уключається в повний давнісний термін володіння майном, визначений законом. Володілець майна в момент його заволодіння не знає (і не повинен знати) про неправомірність заволодіння майном.

Крім того, позивач як володілець майна повинен бути впевнений у тому, що на це майно не претендують інші особи і він отримав це майно за таких обставин і з таких підстав, які є достатніми для отримання права власності на нього. Звідси йдеться про добросовісне, але неправомірне, у тому числі

безтитільне, заволодіння майном особою, яка в подальшому претендуватиме на набуття цього майна у власність за набувальною давністю.

Підставою добросовісного заволодіння майном не може бути, зокрема, будь-який договір, що опосередковує передання майна особі у володіння (володіння та користування), проте не у власність.

Володіння майном за договором, що опосередковує передання майна особі

– у володіння (володіння та користування), проте не у власність, виключає можливість набуття майна у власність за набувальною давністю, адже

– у цьому разі володілець володіє майном не як власник.

Якщо володілець знає або повинен знати про неправомірність заволодіння чужим майном (у тому числі і про підстави для визнання договору про його відчуження недійсним), то, незважаючи на будь-який термін безперервного володіння чужим майном, він не може його задавнити, оскільки відсутня безумовна умова набуття права власності – добросовісність заволодіння майном».

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

20. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 26.11.2020 року по справі №162/422/18 про визнання права власності на земельну ділянку за набувальною давністю

ОСОБА_1 звернувся до суду з позовом до селищної ради про визнання права власності на земельну ділянку за набувальною давністю.

Верховний Суд зробив наступні висновки. Після заволодіння чужим майном подальше володіння особою таким майном має бути безтитільним, тобто таким фактичним володінням, яке не спирається на будь-яку правову підставу володіння чужим майном. Володіння майном на підставі певного юридичного титулу виключає застосування набувальної давності.

При вирішенні спорів має значення факт добросовісності заявника саме на момент отримання ним майна (заволодіння майном), тобто на той початковий момент, який уключається в повний давнісний термін володіння майном, визначений законом. Володілець майна в момент його заволодіння не знає (і не повинен знати) про неправомірність заволодіння майном.

Крім того, позивач як володілець майна повинен бути впевнений у тому, що на це майно не претендують інші особи і він отримав це майно за таких обставин і з таких підстав, які є достатніми для отримання права власності на нього. Звідси йдеться про добросовісне, але неправомірне, у тому числі безтитільне, заволодіння майном особою, яка в подальшому претендуватиме на набуття цього майна у власність за набувальною давністю.

Підставою добросовісного заволодіння майном не може бути, зокрема, будь-який договір, що опосередковує передання майна особі у володіння (володіння та користування), проте не у власність.

Володіння майном за договором, що опосередковує передання майна особі у володіння (володіння та користування), проте не у власність, виключає можливість набуття майна у власність за набувальною давністю, адже у цьому разі володілець володіє майном не як власник.

Якщо володілець знає або повинен знати про неправомірність заволодіння чужим майном (у тому числі і про підстави для визнання договору про його відчуження недійсним), то, незважаючи на будь-який термін безперервного володіння чужим майном, він не може його задавнити, оскільки відсутня безумовна умова набуття права власності – добросовісність заволодіння майном».

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

21. Правовий висновок у постанові Верховного Суду від 03.12.2020 року у справі №820/626/17 про скасування податкового повідомлення-рішення

ОСОБА_1 звернулась до суду з позовом до Східної об'єднаної державної податкової інспекції м. Харкова Головного управління ДФС у Харківській області, у якому просила скасувати податкове повідомлення-рішення.

Обґрунтовуючи позовну заяву, зазначала, що розмір орендної плати за землю встановлено договором оренди землі, укладеним із Харківською міською радою, умови якого щодо її розміру та своєчасної сплати виконувались у повному обсязі. Вважає, що ці умови можуть бути змінені лише за згодою сторін договору, а тому збільшення позивачу суми грошового зобов'язання по орендній платі з фізичних осіб є необґрунтованим та безпідставним. Крім того, стверджувала, що відповідачем не додано до оскаржуваного рішення розрахунок нарахованого податкового зобов'язання, що є порушенням вимог пункту 58.1 статті 58 Податкового кодексу України (далі – ПК України), до того ж, зобов'язання визначено за весь 2016 рік, тобто на майбутнє.

Верховний Суд зробив наступні висновки. Річний розмір орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, який підлягає перерахуванню до бюджету, має відповідати вимогам пункту 288.5 статті 288 цього Кодексу та є підставою для перегляду встановленого розміру орендної плати. При цьому, виходячи із принципу пріоритетності норм ПК України над нормами інших актів у разі їх суперечності, який закріплений у його пункті 5.2 статті 5, до моменту внесення до такого договору відповідних змін розмір орендної плати в будь-якому разі не може бути меншим, ніж установлений підпунктом 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 цього Кодексу.

На думку Верховного Суду, висновок апеляційного суду про те, що відсутність розрахунку податкового зобов'язання є самостійною підставою для скасування відповідного податкового повідомлення – рішення не узгоджується із нормами ПК України та процесуального законодавства; такі обставини не можуть виключати обов'язок платника орендної плати сплачувати її в порядку і розмірах, установлених законом.

Із установлених судами попередніх інстанцій обставин справи вбачається, що позивачем у травні 2016 року відчужено ОСОБА_2 та ОСОБА_3 нерухоме майно (нежитлову будівлю), яке розташовано на спірній орендованій земельній ділянці, що підтверджується відповідним договором купівлі-продажу. Тобто лише з моменту набуття права власності третіх осіб на будівлю (державної реєстрації права власності на нерухоме майно) позивач утратив статус суб'єкта орендної плати за земельну ділянку, на якій вона розміщена, та, як наслідок, позбувся обов'язку її сплати.

Однак, роблячи висновок про неправомірне визначення позивачу в цілому грошових зобов'язань по орендній платі з фізичних осіб, судом апеляційної інстанції не перевірено дійсного обсягу податкового обов'язку ОСОБА_1 за фактичний період перебування землі в користуванні останньої. Відтак, ні висновки суду першої інстанції, ні апеляційного суду про обґрунтованість заявлених позивачем вимог не можна визнати повними, усебічними та обґрунтованими.

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