



НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ  
АДВОКАТІВ УКРАЇНИ

# ЗЕМЕЛЬНІ СПОРИ: ОГЛЯД ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

За I півріччя 2024 року  
(01.01.2024 – 30.06.2024)

Комітет НААУ з питань аграрного, земельного та довкілевого права  
**2024**

<b>1. ПОСТАНОВИ ВЕЛИКОЇ ПАЛАТИ ВЕРХОВНОГО СУДУ</b> .....	<b>6</b>
1.1. Постанова ВП ВС від 06 березня 2024 року у справі №902/1207/22 (щодо розмежування моменту набрання чинності договором оренди та моменту виникнення на підставі вказаного правочину речового права).....	<b>6</b>
1.2. Постанова ВП ВС від 12 березня 2024 року у справі №927/1206/21 (щодо відсутності колізії між приписами частини шостої статті 17 Закону України "Про охорону культурної спадщини" та частини першої статті 54 ЗК України; щодо неможливості відчуження з державної власності земельної ділянки, на якій розташовані пам'ятки археології; щодо відмінності понять «об'єкт культурної спадщини» та «пам'ятка культурної спадщини»). .....	<b>6</b>
1.3. Постанова ВП ВС від 05 червня 2024 року у справі №914/2848/22 (щодо умов розірвання договору оренди земельної ділянки у разі прийняття рішення про надання її для суспільних потреб).....	<b>7</b>
1.4. Постанова ВП ВС від 11 червня 2024 року у справі №925/1133/18 (щодо підстав звернення прокурора до суду).....	<b>8</b>
<b>2. СПРАВИ, ПЕРЕДАНІ НА РОЗГЛЯД ВП ВС</b> .....	<b>9</b>
2.1. Ухвала ВС КЦС від 13 березня 2024 року у справі №296/704/21 (щодо вирішення питання, чи є головне управління Держгеокадастру належним позивачем у правовідносинах щодо захисту прав територіальної громади на земельну ділянку комунальної форми власності із цільовим призначенням для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) – пропонується відступ від попереднього висновку КГС ВС.....	<b>9</b>
2.2. Ухвала ВС КГС від 19 березня 2024 року у справі №907/825/22 (щодо застосування положень пункту 8 частини першої статті 411 ЦПК України) – пропонується відступ від попереднього висновку КГС ВС.....	<b>9</b>
2.3. Ухвала ВС КГС від 03 квітня 2024 року у справі №918/391/23 (щодо порушення умов договору оренди землі в частині систематичного невнесення орендної плати) – пропонується відступ від попереднього висновку ВП ВС.....	<b>10</b>
2.4. Ухвала ВС КГС від 29 травня 2024 року у справі №925/457/23 (щодо застосування судами касаційної інстанції норм матеріального права в частині необхідності державної реєстрації додаткової угоди до договору оренди) – пропонується відступ від попередніх висновків КАС ВС 12.....	<b>11</b>
2.5. Ухвала ВС КГС від 18 червня 2024 року у справі №910/2876/17 (щодо застосування судами касаційної інстанції норм матеріального права в частині необхідності державної реєстрації додаткової угоди до договору оренди) – пропонується відступ від попереднього висновку ВП ВС.....	<b>11</b>
2.6. Ухвала ВС КГС від 20 червня 2024 року у справі №372/2038/22 (щодо застосування у подібних правовідносинах припису абзацу першого частини третьої статті 331 ЦК України) – пропонується відступ від попереднього висновку ВП ВС.....	<b>11</b>
<b>3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ</b> .....	<b>12</b>
3.1. Постанова ВС КГС 17 січня 2024 року у справі №904/9070/21 (щодо збереження раніше існуючого юридичного титулу).....	<b>12</b>
3.2. Постанова ВС КГС від 23 січня 2024 року у справі №904/1270/22 (щодо зміни землекористувачем виду цільового призначення земельної ділянки).....	<b>12</b>

3.3. Постанова ВС КГС від 13 лютого 2024 року у справі №910/234/21 (систематичне порушення договору оренди земельної ділянки щодо сплати орендної плати є підставою для розірвання такого договору).....	13
3.4. Постанова ВС КГС від 27 березня 2024 року у справі №925/1031/20 (щодо передачі земель прибережних захисних смуг в оренду чи у власність).....	14
3.5. Постанова ВС КГС від 02 квітня 2024 року у справі №922/1163/23 (щодо переходу права на оренду земельної ділянки нового власника).....	14
3.6. Постанова ВС КГС від 23 квітня 2024 року у справі №904/994/22 (спорудження об'єктів нерухомого майна після закінчення терміну дії дозволу на виконання будівельних робіт та за відсутності одночасної дії договору оренди земельної ділянки є самочинним).....	15
3.7. Постанова ВС КГС від 14 травня 2024 року у справі №916/1213/23 (вимога про визнання оспорюваного правочину недійсним не призводить до ефективного захисту права).....	16
3.8. Постанова ВС КГС від 04 червня 2024 року у справі №910/11425/21 (щодо права на здійснення забудови земельної ділянки).....	17
3.9. Постанова ВС КГС від 05 червня 2024 року у справі №917/1550/21 (щодо визнання договору удаваним правочином).....	18
3.10. Постанова ВС КГС від 11 червня 2024 року у справі №917/1710/23 (щодо права на безоплатне отримання земельної ділянки державної власності).....	20
3.11. Постанова ВС КГС від 11 червня 2024 року у справі № 914/3293/20 (щодо необхідності визначення належного відповідача у справі).....	21
3.12. Постанова ВС КГС від 11 червня 2024 року у справі №908/63/23 (щодо звернення прокурора до суду в інтересах неналежного позивача).....	21
<b>4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ</b> .....	<b>23</b>
4.1. Постанова ВС КЦС від 05 січня 2024 року у справі №736/1435/21 (щодо затвердження технічної документації із землеустрою, розроблену не на ім'я власника, а на ім'я землекористувача).....	23
4.2. Постанова ВС КЦС від 10 січня 2024 року у справі №390/964/21 (унеможливлення кваліфікації договору оренди землі як неукладеного у разі його належного виконання обома сторонами протягом тривалого часу).....	24
4.3. Постанова ВС КЦС від 31 січня 2024 року у справі №938/582/21 (щодо покладання обов'язку на позивача доводити необхідність встановлення земельного сервітуту).....	24
4.4. Постанова ВС КЦС від 07 лютого 2024 року у справі №495/10988/17 (зміна виду використання земельної ділянки в межах однієї категорії земель не є зміною її цільового призначення; щодо належного способу захисту, якщо право власності на спірне нерухоме майно зареєстроване за іншою особою).....	25
4.5. Постанова ВС КЦС від 14 лютого 2024 року у справі №381/2570/22 (щодо усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою шляхом перенесення опори лінії електромережі у разі відсутності інформації щодо наявності охоронної зони на цій ділянці).....	26
4.6. Постанова ОП КЦС ВС від 19 лютого 2024 року у справі №340/3814/23 (щодо належного способу захисту прав орендодавця, який вважає, що зареєстроване право оренди земельної ділянки відсутнє).....	27
4.7. Постанова ВС КЦС від 28 лютого 2024 року у справі №182/8900/19 (віднесення спорів щодо користування землями фермерського господарства до господарської юрисдикції).....	27
4.8. Постанова ВС КЦС від 29 лютого 2024 року у справі №748/1125/21 (щодо визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку).....	29

4.9. Постанова ВС КЦС від 06 березня 2024 року у справі №206/2033/20 (щодо ефективного способу захисту власника земельної ділянки, на якій здійснено (здійснюється) самочинне будівництво)..	<b>29</b>
4.10. Постанова ВС КЦС від 25 березня 2024 року у справі №338/1188/21 (належними відповідачами у справах про визнання недійсними та скасування актів про право власності на земельну ділянку є особа, якій видано державний акт про право власності на відповідну земельну ділянку та орган місцевого самоврядування чи орган виконавчої влади).....	<b>30</b>
4.11. Постанова КЦС ВС від 03 квітня 2024 року у справі №233/3569/19 (зміна статусу земельної ділянки чи її власника не має наслідком автоматичного припинення договору, крім випадків, коли це передбачено самим договором).....	<b>30</b>
4.12. Постанова ВС КЦС від 03 квітня 2024 року у справі №686/14718/21 (щодо підстав для виділення земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в натурі).....	<b>32</b>
4.13. Постанова ВС КЦС від 03 квітня 2024 року у справі №450/4283/21 (непогодження меж земельної ділянки з власником та/або землекористувачем не може слугувати підставою для відмови відповідної місцевої ради у затвердженні технічної документації).....	<b>33</b>
4.14. Постанова КЦС ВС від 10 квітня 2024 року у справі №522/14563/18 (ефективним способом захисту прав власника земельної ділянки щодо усунення перешкод у користуванні належною йому земельною ділянкою, спричиненого самочинним будівництвом, є лише вимога про знесення самочинного будівництва).....	<b>34</b>
4.15. Постанова ВС КЦС від 22 квітня 2024 року у справі №309/500/21 (вимога про скасування права власності на земельну ділянку та видалення земельної ділянки із Публічної кадастрової карти є неефективним способом захисту порушеного права).....	<b>34</b>
4.16. Постанова ВС КЦС від 24 квітня 2024 року у справі №554/8156/21 (самочинно здійснена реконструкція гаража, яка не порушує інтересів інших осіб та нормативних містобудівних вимог, не звільняє від обов'язку легітимізувати самочинне будівництво та набути права власності на такий об'єкт).....	<b>35</b>
4.17. Постанова ВС КЦС від 01 травня 2024 року у справі №495/6097/20 (щодо підвідомчості господарським судам спорів про користування землями фермерського господарства з іншими юридичними особами).....	<b>36</b>
4.18. Постанова ВС КЦС від 01 травня 2024 року у справі №369/2869/22 (щодо розмежування віндикаційного та негаторного позовів).....	<b>36</b>
4.19. Постанова ВС КЦС від 02 травня 2024 року у справі №442/2666/22 (щодо умов розірвання договору оренди земельної ділянки у разі прийняття рішення про надання її для суспільних потреб).....	<b>37</b>
4.20. Постанова ВС КЦС від 28 травня 2024 року у справі №604/648/23 (переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк не може домінувати над виключним правом орендодавця щодо користування та розпорядження нею на власний розсуд після закінчення строку дії договору оренди землі).....	<b>38</b>
4.21. Постанова ВС КЦС від 05 червня 2024 у справі №754/8118/18 (щодо належного способу захисту у разі здійснення самочинного будівництва).....	<b>39</b>
4.22. Постанова ВС КЦС від 05 червня 2024 року у справі №754/8118/18 (щодо належного способу захисту у разі здійснення самочинного будівництва на земельній ділянці).....	<b>39</b>
4.23. Постанова ВС КЦС від 05 червня 2024 року у справі №607/18289/22 (щодо оскарження відмови особі у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки).....	<b>40</b>
4.24. Постанова ВС КЦС від 12 червня 2024 року у справі №541/2658/22 (щодо скасування державного акта на право приватної власності на землю).....	<b>41</b>

<b>5. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ</b> .....	<b>43</b>
5.1. Постанова ВС КАС від 23 січня 2024 року у справі №815/2672/18 (щодо підстав для відмови у затвердженні проекту землеустрою).....	<b>43</b>
5.2. Постанова ВС КАС від 23 січня 2024 року у справі №815/2672/18 (щодо підстав для відмови у затвердженні проекту землеустрою).....	<b>43</b>
5.3. Постанова ВС КАС від 11 березня 2024 року у справі №480/749/23 (державна реєстрація земельної ділянки не породжує виникнення жодних речових прав на цю земельну ділянку, а вимога про її скасування підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства).....	<b>44</b>
5.4. Постанова ВС КАС від 13 березня 2024 року у справі №120/1282/22-а (включення земельної ділянки до переліку земельних ділянок, які пропонуються для продажу на земельних торгах або права на які виставляються для такого продажу є самостійною підставою для відмови у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою).....	<b>45</b>
5.5. Постанова ВС КАС від 02 квітня 2024 року у справі №640/17948/20 (щодо визнання листів Держгеокадастру джерелом отримання даних про нормативну грошову оцінку земельних ділянок для нарахування податкових зобов'язань).....	<b>46</b>
5.6. Постанова ВС КАС від 03 квітня 2024 року у справі №560/6217/21 (щодо неправомірності відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою у зв'язку з відведенням земельної ділянки іншій особі).....	<b>46</b>
5.7. Постанова ВС КАС від 01 травня 2024 року у справі №495/6097/20 (спори фермерських господарств, які є юридичними особами, з іншими юридичними особами щодо користування земельними ділянками, наданими із земель комунальної власності, підвідомчі господарським судам).....	<b>47</b>
5.8. Постанова ВС КАС від 07 травня 2024 року у справі №160/20531/21 (щодо визначення виду юридичної відповідальності у вигляді анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника та строків до її притягнення).....	<b>48</b>
5.9. Постанова ВС КАС від 22 травня 2024 року у справі №391/666/21 (вимога про повернення майна, переданого на виконання нікчемного правочину, може бути пред'явлена стороною нікчемного правочину).....	<b>48</b>
5.10. Постанова ВС КАС від 03 червня 2024 року у справі №501/1422/21 (фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки зберіг (заощадив) у себе кошти, які мав заплатити за користування нею, зобов'язаний повернути такі кошти власникові земельної ділянки).....	<b>49</b>
5.11. Постанова ВС КЦС від 05 червня 2024 року у справі №754/8118/18 (щодо належного способу захисту у разі здійснення самочинного будівництва на земельній ділянці).....	<b>50</b>
5.12. Постанова ВС КЦС від 05 червня 2024 року у справі №607/18289/22 (щодо оскарження відмови особі у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки).....	<b>50</b>
5.13. Постанова ВС КЦС від 12 червня 2024 року у справі №541/2658/22 (щодо скасування державного акта на право приватної власності на землю).....	<b>52</b>

**Над дайджестом працювали:**

**Віталій Жадобін** – член Ради Комітету НААУ з питань аграрного, земельного та довкілевого права;

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

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

*Комітет НААУ з питань аграрного, земельного та довкілевого права*

# 1. ПОСТАНОВИ ВЕЛИКОЇ ПАЛАТИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

## 1.1. Постанова ВП ВС від 06 березня 2024 року у справі №902/1207/22 (щодо розмежування моменту набрання чинності договором оренди та моменту виникнення на підставі вказаного правочину речового права)

Велика Палата Верховного Суду вважає за необхідне відступити від висновків КЦС ВС, викладених у постанові від 16.11.2022 у справі №447/2461/20, оскільки вони зроблені щодо договору оренди землі, підписаного сторонами 08.07.2020, тобто після набрання чинності змін до Закону №161-XIV, внесених Законом №340-IX (16.01.2020), та суперечать викладеним у цій постанові висновкам із посиланням на інші висновки Великої Палати Верховного Суду, від яких вона не відступала, зокрема про значення державної реєстрації речового права оренди землі, а також про застосування імперативних норм абзацу третього частини першої статті 15 та другого речення частини першої статті 19 Закону №161-XIV, у редакції Закону №340-IX, які встановлюють для сторін договору оренди землі межі реалізації свободи договору в питаннях визначення на власний розсуд істотних умов і правил обчислення строку дії такого правочину.

Застосовуючи в контексті спірних правовідносин статті 13, 17, 15 та 19 Закону №161-XIV, у редакції Закону №340-IX, а також статті 3, 6, 627, 638, 640 ЦК України, у відповідній редакції, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку про те, що договір оренди землі є консенсуальним. Слід розмежовувати момент укладення договору оренди землі (це момент досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов і підписання для договорів з 01.01.2013), з якого у його сторін виникають права й обов'язки зобов'язального характеру, і момент виникнення на підставі вказаного правочину речового права, який пов'язаний з моментом державної реєстрації такого права (третє речення частини першої статті 19 Закону №161-XIV, у редакції, чинній на час підписання Договору).

Абзац третьої частини першої статті 15 та друге речення частини першої статті 19 Закону №161-XIV імперативно встановлюють, що дата укладення договору оренди землі є істотною умовою цього правочину і саме з цієї дати починається перебіг строку його дії.

Тому сторони договору оренди землі не можуть врегулювати свої відносини у спосіб, який суперечить імперативним нормам абзацу третього частини першої статті 15 та другого речення частини першої статті 19 Закону №161-XIV, у редакції Закону №340-IX, зокрема, на власний розсуд встановити інші правила визначення моменту початку перебігу строку дії цього правочину або не зазначати дати його укладення. Умови договору оренди землі, що не відповідають указаним вище імперативним нормам Закону №161-XIV, не змінюють визначеного в Законі №161-XIV моменту, з якого розпочинається перебіг строку дії договору оренди землі.

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

## 1.2. Постанова ВП ВС від 12 березня 2024 року у справі №927/1206/21 (щодо відсутності колізії між приписами частини шостої статті 17 Закону України "Про охорону культурної спадщини" та частини першої статті 54 ЗК України; щодо неможливості відчуження з державної власності земельної ділянки, на якій розташовані пам'ятки археології; щодо відмінності понять «об'єкт культурної спадщини» та «пам'ятка культурної спадщини»)

Частина перша статті 54 ЗК України, як і частина шоста статті 17 Закону України "Про охорону культурної спадщини" визначає правовий режим земельних ділянок, на яких розташовані пам'ятки археології. Проте, на відміну від частини шостої статті 17 Закону України "Про охорону культурної спадщини", стаття 54 ЗК України стосується земельних ділянок, на яких розташовані або можуть бути розташовані об'єкти культурної спадщини, у тому числі й об'єкти археологічної спадщини.

Тож стаття 54 ЗК України врегулює правовий режим усіх ділянок такої категорії земель, як землі історико-культурного призначення незалежно від виду пам'яток, які на них розташовані (пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби). Натомість приписи частини шостої статті 17 Закону України "Про охорону культурної спадщини" стосуються окремої підкатегорії із категорії земель історико-культурного призначення, а саме земельних ділянок, на яких розташовані пам'ятки археології, і запроваджують особливий правовий режим такої підкатегорії земель історико-культурного призначення, а також передбачають щодо них особливу охорону з боку держави.

З урахуванням наведеного Велика Палата Верховного Суду констатує, що не існує колізії між приписами частини шостої статті 17 Закону України "Про охорону культурної спадщини" та частини першої статті 54 ЗК України.

Велика Палата Верховного Суду враховує, що пам'ятки археології зазвичай перебувають безпосередньо у глибині земної поверхні, у зв'язку із чим нерозривно пов'язані із земельними ділянками, на яких вони розташовані. Правовий режим земельної ділянки, на якій розташована пам'ятка археології, не має відрізнитися від правового режиму самої пам'ятки, яка згідно із Законом України "Про охорону культурної спадщини" не може перебувати в приватній чи комунальній власності.

Статтею 17 Закону України "Про охорону культурної спадщини" гарантовано право державної власності на пам'ятки археології. Відчуження з державної власності земельної ділянки, на якій розташовані пам'ятки археології, фактично унеможливує здійснення державою права користування та розпорядження цими пам'ятками археології, у зв'язку з невіддільністю пам'ятки археології від земельної ділянки, на якій вона розташована.

Пам'ятка культурної спадщини – це об'єкт культурної спадщини, який занесено до Державного реєстру нерухомих пам'яток України, або об'єкт культурної спадщини, який взято на державний облік відповідно до законодавства, що діяло до набрання чинності цим Законом,

до вирішення питання про включення (невключення) об'єкта культурної спадщини до Державного реєстру нерухомих пам'яток України (абзац 6 статті 1 Закону України "Про охорону культурної спадщини").

Об'єкт культурної спадщини визначається загальною характеристикою об'єктів, які мають цінність, зокрема, з археологічного погляду. Натомість пам'ятка культурної спадщини – це об'єкт культурної спадщини, цінність якого підтверджена у встановленому законом порядку, зокрема шляхом його реєстрації.

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

### **1.3. Постанова ВП ВС від 05 червня 2024 року у справі №914/2848/22 (щодо умов розірвання договору оренди земельної ділянки у разі прийняття рішення про надання її для суспільних потреб)**

Із системного аналізу приписів законів України "Про оренду землі", "Про оцінку земель", Податкового кодексу України слідує висновок, що зміна нормативної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності призводить до зміни розміру орендної плати.

Технічну документацію з нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що орендується, затверджує орган місцевого самоврядування відповідним рішенням. В органі місцевого самоврядування відсутній обов'язок узгоджувати таке рішення з орендарем земельної ділянки.

Натомість в орендаря земельної ділянки державної або комунальної власності з моменту введення в дію нормативної грошової оцінки земельної ділянки виникає обов'язок сплачувати орендну плату відповідно до зміненої нормативної грошової оцінки.

З огляду на наведене Велика Палата Верховного Суду конкретизує свій висновок щодо застосування у сукупності статей 5, 13 Закону України "Про оцінку земель", статті 21 Закону України "Про оренду землі", пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України, викладений у постанові від 09.11.2021 у справі №635/4233/19, про те, що зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для перегляду розміру орендної плати.

## 1. ПОСТАНОВИ ВЕЛИКОЇ ПАЛАТИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

Натомість Велика Палата Верховного Суду висновує, що з моменту початку застосування відповідно до пункту 271.2 статті 271 Податкового кодексу України зміненої нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної або комунальної власності автоматично змінюються і права та обов'язки сторін договору оренди в частині розміру орендної плати, визначеної у відсотковому співвідношенні до нормативної грошової оцінки. У таких правовідносинах відсутній обов'язок сторін вносити зміни до договору оренди шляхом укладення додаткової угоди, оскільки обов'язок сплачувати орендну плату відповідно до зміненої нормативної грошової оцінки земельної ділянки виникає в орендаря з моменту початку застосування такої нормативної грошової оцінки.

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

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

### 1.4. Постанова ВП ВС від 11 червня 2024 року у справі №925/1133/18 (щодо підстав звернення прокурора до суду)

Велика Палата Верховного Суду висновує, що:

1) прокурор звертається до суду в інтересах держави в особі органу, уповноваженого державою здійснювати відповідні функції у спірних правовідносинах, якщо:

- орган є учасником спірних відносин і сам не порушує інтересів держави, але інший учасник порушує (або учасники порушують) такі інтереси;

- орган не є учасником спірних відносин, але наділений повноваженнями (компетенцією) здійснювати захист інтересів держави, якщо учасники спірних відносин порушують інтереси держави;

2) прокурор звертається до суду в інтересах держави як самостійний позивач, якщо:

- відсутній орган, уповноважений державою здійснювати відповідні функції у спірних правовідносинах;

- орган, уповноважений державою здійснювати відповідні функції у спірних правовідносинах, є учасником спірних відносин і сам порушує інтереси держави.

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



## 2. СПРАВИ, ПЕРЕДАНІ НА РОЗГЛЯД ВП ВС

**2.1. Ухвала ВС КЦС від 13 березня 2024 року у справі №296/704/21 (щодо вирішення питання, чи є головне управління Держгеокадастру належним позивачем у правовідносинах щодо захисту прав територіальної громади на земельну ділянку комунальної форми власності із цільовим призначенням для будівництва та обслуговування будівель торгівлі) – пропонується відступ від попереднього висновку КГС ВС**

Колегія суддів констатує, що існує необхідність вирішення питання, чи є головне управління Держгеокадастру належним позивачем у правовідносинах щодо захисту прав територіальної громади на земельну ділянку комунальної форми власності із цільовим призначенням для будівництва та обслуговування будівель торгівлі.

Колегія суддів враховує, що у судовій практиці Верховного Суду у складі колегії суддів як Касаційного господарського суду, так і Касаційного цивільного суду склалася усталена судова практика, відповідно до якої у правовідносинах, які стосуються земельних ділянок комунальної форми власності, право розпорядження якими належить територіальній громаді, а функції власника якої виконує відповідна міська рада, яка і повинна діяти в інтересах територіальної громади, Держгеокадастр та його територіальні органи не наділені повноваженнями розпорядника з усіма повноваженнями власника на захист права власності, а надані законом функції державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі щодо дотримання земельного законодавства не наділяють Держгеокадастр та його територіальні органи правом контролю за реалізацією органом місцевого самоврядування повноважень щодо розпорядження землями територіальної громади, що виключає можливість звернення до суду з такими позовними вимогами (див. постанови Верховного Суду від 05 лютого 2019 року у справі №910/7813/18, від 09 вересня 2020 року у справі №917/342/19, від 25 вересня 2020 року у справі №921/341/19, від 31 травня 2022 року у справі №539/3886/19, від 14 червня 2023 року у справі №308/8388/21).

Натомість висновки Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду, викладені у постанові від 25 липня 2023 року у справі №906/524/21, фактично передбачають інший підхід до повноважень Держгеокадастру та його територіальних органів, з яким колегія суддів не погоджується з мотивів, викладених у пункті 71 цієї постанови.

З огляду на зазначене Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду вважає, що наявні підстави для передачі справи на розгляд Великої Палати Верховного Суду для відступлення від висновків, викладених у постанові Верховного Суду у складі Касаційного господарського суду від 25 липня 2023 року у справі №906/524/21.

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

**2.2. Ухвала ВС КГС від 19 березня 2024 року у справі №907/825/22 (щодо застосування положень пункту 8 частини першої статті 411 ЦПК України) – пропонується відступ від попереднього висновку КГС ВС**

Колегія суддів зауважує про принципово різний підхід Касаційного господарського суду та Касаційного цивільного суду щодо застосування судами касаційної інстанції положень процесуального законодавства (ГПК України і ЦПК України) щодо процедури вирішення питання наявності / відсутності підстав для скасування оскаржуваного судового рішення у разі, якщо суд прийняв рішення про права, інтереси та обов'язки іншої особи, але не залучив останню до участі у цій справі, що, на переконання колегії суддів Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду, є неприпустимим.

Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду враховує, що положення пункту 8 частини першої статті 310 ГПК України і положення пункту 8 частини першої статті 411 ЦПК України є подібними щодо процедури вирішення питання наявності / відсутності підстав для скасування оскаржуваного судового рішення, у разі якщо суд прийняв рішення про права, інтереси та обов'язки іншої особи, але не залучив останню до участі у цій справі.

## 2. СПРАВИ, ПЕРЕДАНІ НА РОЗГЛЯД ВП ВС

З урахуванням викладеного у постановках Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 07.04.2021 у справі №924/207/20, від 22.02.2022 у справі №908/889/21, від 31.05.2022 у справі №910/2077/21, від 24.06.2022 у справі №914/408/21, від 12.09.2022 у справі №910/1744/21 висновку щодо застосування положень пункту 8 частини першої статті 310 ГПК України (передбачене зазначеною нормою порушення є самостійною обов'язковою підставою для скасування оскаржуваного судового рішення та направлення справи на новий розгляд), справа №907/825/22 підлягає передачі на розгляд Великої Палати Верховного Суду згідно із частиною третьою статті 302 ГПК України, оскільки колегія суддів вважає за необхідне відступити від висновку щодо застосування положень пункту 8 частини першої статті 411 ЦПК України, викладеного у постановках Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 09.01.2024 у справі №397/389/22, від 06.12.2023 у справі №932/1140/21, від 03.08.2023 у справі №754/1879/22, від 28.06.2023 у справі №637/46/21, від 05.04.2023 у справі №521/8184/20 (скасування судових рішень на підставі пункту 8 частини першої статті 411 ЦПК України можливе саме за скаргою особи, яка не брала участі у справі, але суд вирішив питання про її права, свободи, інтереси; проте така особа не скористалась своїм правом на апеляційне та касаційне оскарження судового рішення).

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

### **2.3. Ухвала ВС КГС від 03 квітня 2024 року у справі №918/391/23 (щодо порушення умов договору оренди землі в частині систематичного невнесення орендної плати) – пропонується відступ від попереднього висновку ВП ВС**

Колегія суддів констатує, що факт систематичного порушення договору оренди земельної ділянки орендарем щодо сплати орендної плати є вичерпною та достатньою підставою для розірвання такого договору, незважаючи на те, чи виплачена в подальшому заборгованість чи ні, і той факт, що орендар сплатив усю суму заборгованості до моменту пред'явлення позову не має правового значення.

Разом з тим згідно із частиною другою статті 651 Цивільного кодексу України договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у разі істотного порушення

договору другою стороною та в інших випадках, встановлених законом або договором. Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

Застосування такого правового наслідку як розірвання договору судом саме з підстави істотності допущеного порушення договору, визначено через іншу оціночну категорію – значну міру позбавлення того, на що особа розраховувала при укладенні договору, і це відповідає загальним засадам цивільного законодавства, до яких за пунктом 6 частини першої статті 3 Цивільного кодексу України належать, зокрема, справедливість, добросовісність і розумність.

Подібні правові висновки викладені у постанові Великої Палати Верховного Суду від 27.11.2018 у справі №912/1385/17.

Оскільки законодавець визначає однією з істотних умов договору оренди орендну плату, то основний інтерес особи, яка передає майно в оренду, полягає в отриманні орендної плати за таким договором, у тому числі у строки та розмірі погодженому сторонами. Порушення цього інтересу має наслідком завдання шкоди, через що сторона (орендодавець) значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору оренди земельної ділянки.

Зазначена правова позиція викладена, зокрема, але не виключно, як у постановках Касаційного господарського суду від 13.02.2024 у справі №910/234/21, від 18.10.2023 у справі №926/5237/22, так і в постановках Касаційного цивільного суду від 10.09.2021 у справі №650/628/19-ц, від 17.06.2021 у справі №485/784/20.

Таким чином, при вирішенні судом питання щодо розірвання договору оренди землі за обставин систематичного невнесення орендної плати висловлена Великою Палатою Верховного Суду правова позиція у постанові від 27.11.2018 у справі №912/1385/17 призводить до питання доцільності встановлення разом з обставинами наявності / відсутності факту порушення умов договору оренди землі у вигляді систематичного невнесення орендної плати, також обставин наявності / відсутності критерію істотності цього порушення у розумінні частини другої статті 651 Цивільного кодексу України.

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

## 2. СПРАВИ, ПЕРЕДАНІ НА РОЗГЛЯД ВП ВС

**2.4. Ухвала ВС КГС від 29 травня 2024 року у справі №925/457/23 (щодо застосування судами касаційної інстанції норм матеріального права в частині необхідності державної реєстрації додаткової угоди до договору оренди) – пропонується відступ від попередніх висновків КАС ВС**

Колегія суддів дійшла висновку про принципово різний підхід Касаційного адміністративного суду та Касаційного господарського суду щодо застосування судами касаційної інстанції норм матеріального права щодо необхідності державної реєстрації додаткової угоди до договору оренди, що, на переконання колегії суддів Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду, є неприпустимим.

З огляду на виконання функцій із забезпечення сталості та єдності судової практики, справа №925/457/23 підлягає передачі на розгляд Великої Палати Верховного Суду, оскільки колегія суддів вважає за необхідне відступити від вищезазначених висновків Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду, які викладені у постановках від 13.12.2018 у справі №812/465/17, від 23.04.2019 у справі №812/371/18), від 13.06.2019 у справі №812/466/17, від 18.06.2019 у справі №812/778/17, від 25.10.2019 у справі №812/777/17, від 19.03.2021 у справі №812/1198/17, від 08.09.2022 у справі №812/1460/16, від 19.01.2023 у справі №803/806/17 та від 28.03.2024 у справі №160/240/23.

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

**2.5. Ухвала ВС КГС від 18 червня 2024 року у справі №910/2876/17 (щодо застосування судами касаційної інстанції норм матеріального права в частині необхідності державної реєстрації додаткової угоди до договору оренди) – пропонується відступ від попереднього висновку ВП ВС**

У справі, що переглядається, задоволення позовних вимог Родниківської сільської ради про визнання незаконним і скасування спірного рішення Уманської міської ради про передачу в оренду земельної ділянки третій особі, яке вже було реалізоване і вичерпало свою дію, не призведе до поновлення прав позивача, відновлення володіння, користування або розпорядження ним зазначеним майном, а отже, такі вимоги не є ефективним способом захисту права позивача, яке потребуватиме додаткових засобів захисту.

З огляду на обставини цієї справи належним способом захисту позивача буде звернення до суду з вимогами про витребування майна із чужого незаконного володіння, якщо позивач був позбавлений права володіння земельною ділянкою, або усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження майном, якщо позивачу чиняться перешкоди в реалізації цих прав.

[...]

У контексті наведених вище правових позицій виникає питання: чи будуть дотримані принципи правової визначеності та ефективного доступу до правосуддя у разі залишення позову без розгляду у справі, яка розглядалася протягом 6 років по суті та в якій встановлені обставини застосування неефективного способу захисту порушеного права?

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

**2.6. Ухвала ВС КГС від 20 червня 2024 року у справі №372/2038/22 (щодо застосування у подібних правовідносинах припису абзацу першого частини третьої статті 331 ЦК України) – пропонується відступ від попереднього висновку ВП ВС**

Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду передає справу №372/2038/22 на розгляд Великої Палати Верховного Суду для відступу від викладених у постанові від 12 квітня 2023 року у справі №511/2303/19 (провадження №14-56цс22) висновків щодо застосування у подібних правовідносинах припису абзацу першого частини третьої статті 331 ЦК України, а саме про те, що у разі неможливості поділу незакінченого будівництвом будинку суд може визнати за сторонами спору право власності на будівельні матеріали і конструктивні елементи будинку; визнаючи таке право, суд у рішенні має зазначити (назвати) ці матеріали чи обладнання. Вказаний відступ полягатиме у формулюванні висновку, викладеного у пункті 38 цієї ухвали, що відповідатиме підходу Великої Палати Верховного Суду, викладеному у її постанові від 8 лютого 2022 року у справі №209/3085/20

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

# 3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

## 3.1. Постанова ВС КГС 17 січня 2024 року у справі №904/9070/21 (щодо збереження раніше існуючого юридичного титулу)

За умови відсутності встановлення протиправних дій як з боку учасників спірних правовідносин, так і відповідного державного органу, виконавчий комітет з урахуванням принципу "належного урядування" набув право на майно саме на тому юридичному титулі, на якому він був і зазначений у відповідному Державному акті – право постійного володіння землею та має права та обов'язки щодо його використання, які відповідають саме такому праву. Законодавцем як у чинному на той момент Земельному кодексі, так і в прийнятій на виконання його положень постанові було передбачено, що права довічного успадкованого володіння землею, і постійного володіння землею, і постійного користування землею є самостійними юридичними титулами.

Надалі з прийняттям нової редакції Земельного кодексу відповідно до Закону України від 13.03.92 "Про внесення змін і доповнень до Земельного кодексу Української РСР" було змінено передбачені ним юридичні титули землевласників (володільців, користувачів), зокрема, запроваджено право приватної та колективної власності на землю. Водночас у новій редакції кодексу були відсутні права довічного успадкованого володіння землею та постійного володіння землею.

Питання збереження раніше існуючих юридичних титулів, їх дійсності до моменту переоформлення вже було предметом розгляду Великої Палати Верховного Суду (справа №368/54/17). У контексті розгляду спору щодо права довічного успадкованого володіння землею було сформовано два важливі висновки:

- 1) про дійсність цього юридичного титулу для особи, яка його набула та зберегла неможливість її позбавлення права на таке володіння;
- 2) виключення як автоматичної зміни титулів права на землю, так і будь-яких обмежень прав користування земельною ділянкою у зв'язку з непереоформленням правового титулу.

Суди попередніх інстанцій, встановивши, що у відповідача наявний правостановлювальний документ, який підтверджував його право постійного володіння землею, тривале визнання цього акта державою та передачу відповідної земельної ділянки з державної власності позивачу в комунальну власність із зазначенням саме такого обтяження речових прав на земельну ділянку, дійшли обґрунтованого висновку про те, що у відповідача право постійного користування в поза встановленим законом порядком переоформлення відповідного правового титулу виникнути не могло.

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

## 3.2. Постанова ВС КГС від 23 січня 2024 року у справі №904/1270/22 (щодо зміни землекористувачем виду цільового призначення земельної ділянки)

Відповідно до положень частини 1 та абзаців 4, 5 частини 2 статті 20 ЗК України (у редакції, чинній з 24.07.2021, тобто станом на час вчинення державним реєстратором оспорюваної реєстраційної дії) при встановленні цільового призначення земельних ділянок здійснюється віднесення їх до певної категорії земель та виду цільового призначення. При зміні цільового призначення земельних ділянок здійснюється зміна категорії земель та/або виду цільового призначення. Зміна цільового призначення земельних ділянок державної та комунальної власності, віднесених до категорій земель житлової та громадської забудови, земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення, а також земельних ділянок (крім земельних ділянок, розташованих на територіях, об'єктах природно-заповідного фонду), на яких розташовані будівлі, споруди, що є у приватній власності землекористувача, який використовує земельні ділянки на правах постійного користування, оренди, емфітевзису, суперфіцію, може здійснюватися землекористувачем. У такому разі зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує прийняття рішень Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим,

### 3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

органу виконавчої влади та органу місцевого самоврядування, який здійснює розпорядження відповідною земельною ділянкою. Зміна землекористувачем цільового призначення земельної ділянки державної, комунальної власності, наданої йому в користування (крім постійного користування) без проведення земельних торгів для провадження певної діяльності, не повинна призводити до провадження ним на такій земельній ділянці іншої діяльності (крім випадків розташування на земельній ділянці будівель, споруд, що перебувають у власності землекористувача).

Отже, Верховний Суд вважає, що чинне земельне законодавство дозволяє землекористувачу самостійно змінювати вид цільового призначення земельної ділянки комунальної власності в межах такої визначеної категорії земель, як землі житлової та громадської забудови, однак виключно в тому випадку, якщо на відповідній земельній ділянці розташовані будівлі, споруди, що є у приватній власності землекористувача, який використовує земельні ділянки, зокрема, на праві оренди.

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

#### **3.3. Постанова ВС КГС від 13 лютого 2024 року у справі №910/234/21 (систематичне порушення договору оренди земельної ділянки щодо сплати орендної плати є підставою для розірвання такого договору)**

У частині першій статті 15 Закону України "Про оренду землі" визначено істотні умови договору оренди, якими, зокрема, є орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату, а положення статей 24, 25 цього Закону визначають права та обов'язки орендодавця та орендаря, зокрема, право орендодавця вимагати від орендаря використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди і своєчасного внесення орендної плати, а також право орендаря самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі.

Відповідно до частини 1 статті 32 Закону України "Про оренду землі" на вимогу однієї зі сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, у разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

Абзацом 5 частини першої статті 24 Закону України "Про оренду землі" унормовано, що орендодавець має право вимагати від орендаря своєчасного внесення орендної плати за земельну ділянку, а в разі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом – також орендної плати за водний об'єкт.

Відповідно до частини другої статті 25 Закону України "Про оренду землі" орендар земельної ділянки зобов'язаний своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за земельну ділянку, а в разі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом – також і орендну плату за водний об'єкт.

Підставою для припинення права користування земельною ділянкою, одним з видів якої є користування землею на умовах оренди згідно з пунктом "д" частини першої статті 141 Земельного кодексу України, є систематична несплата земельного податку або орендної плати.

Аналіз вище вказаних норм права дає можливість зробити висновок, що підставою для розірвання договору оренди землі є саме систематична несплата орендної плати (два та більше випадків).

При цьому систематична сплата орендної плати не у повному обсязі, визначеному договором, тобто як невиконання, так і неналежне виконання умов договору, є підставою для розірвання такого договору, оскільки згідно зі статтею 526 Цивільного кодексу 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.

Тобто систематична несплата орендної плати, визначеної умовами укладеного між сторонами правочину, у тому числі сплата орендної плати не у повному обсязі (часткове виконання зобов'язання), є підставою для розірвання такого договору.

Подібні правові висновки викладено в постанові Верховного Суду від 31.07.2020 у справі №479/1073/18, від 07.10.2020 у справі №313/780/19, від 23.03.2021 у справі №922/2754/19, від 24.11.2021 у справі №922/367/21, від 16.02.2022 у справі №923/1427/20, від 14.06.2022 у справі №923/614/21, на які посилається скаржник у касаційній скарзі.

### 3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

У постанові від 23.03.2021 у справі №922/2754/19 Верховний Суд також зазначив, що сам факт систематичного порушення договору оренди земельної ділянки щодо сплати орендної плати є підставою для розірвання такого договору, незважаючи на те, чи виплачена згодом заборгованість (після звернення з позовом про розірвання договору).

Згідно з частиною другою статті 651 Цивільного кодексу України договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених законом або договором. Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

З огляду на системний аналіз наведених положень законодавства та враховуючи, що до відносин, пов'язаних з орендою землі, застосовуються також положення Цивільного кодексу України, слід зазначити, що при вирішенні судом питання щодо розірвання договору оренди землі за обставин систематичного невнесення орендної плати застосуванню також підлягають положення частини 2 статті 651 Цивільного кодексу України. Застосування такого правового наслідку, як розірвання договору судом саме з підстави істотності допущеного порушення договору, визначеної через іншу оціночну категорію – значну міру позбавлення того, на що особа розраховувала при укладенні договору, відповідає загальним засадам цивільного законодавства, до яких за пунктом 6 частини 1 статті 3 Цивільного кодексу України належать, зокрема, справедливість, добросовісність і розумність. Подібні правові висновки викладено у постанові Великої Палати Верховного Суду від 27.11.2018 у справі №912/1385/17, постановах Верховного Суду від 24.11.2021 у справі №922/367/21, від 10.01.2019 у справі №904/3953/17, від 22.10.2019 у справі №923/826/18, від 17.08.2021 у справі №923/410/20.

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

#### 3.4. Постанова ВС КГС від 27 березня 2024 року у справі №925/1031/20 (щодо передачі земель прибережних захисних смуг в оренду чи у власність)

Землі прибережних захисних смуг є землями водного фонду України, на які розповсюджується особливий порядок надання та використання. Такі землі можуть змінювати володільця шляхом передання їх у приватну власність лише у випадках, прямо передбачених у статті 59 Земельного кодексу України.

При наданні земельної ділянки за відсутності проекту землеустрою зі встановлення прибережної захисної смуги необхідно виходити з нормативних розмірів прибережних захисних смуг, установлених статтею 88 Водного кодексу України, та орієнтовних розмірів і меж водоохоронних зон, що визначаються відповідно до Порядку визначення. Надання у приватну власність земельних ділянок, які розташовані у прибережній захисній смузі, без урахування обмежень, зазначених у статті 59 Земельного кодексу України, суперечить нормам статей 83, 84 цього Кодексу.

Відсутність проекту землеустрою щодо встановлення прибережної захисної смуги не означає її відсутність за наявності встановлених законом розмірів і не вказує на правомірність передання в оренду чи у власність земельної ділянки.

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

#### 3.5. Постанова ВС КГС від 02 квітня 2024 року у справі №922/1163/23 (щодо переходу права на оренду земельної ділянки нового власника)

Статті 377 ЦК України, 120 ЗК України (тут і далі в редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин) регулюють питання переходу права на земельну ділянку у разі набуття права на жилий будинок, будівлю або споруду.

Так, за ст. 120 ЗК України у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці,

### 3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення. Якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.

Порядок і умови переходу права на оренду земельної ділянки врегульовано і в ст. 7 Закону України "Про оренду землі" (у редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин).

Верховний Суд, здійснюючи тлумачення вказаних вище норм матеріального права, а саме ст. 7 Закону України "Про оренду землі", у постанові від 29.08.2018 у справі №920/675/17, серед іншого, дійшов висновку, що у розумінні наведених положень при виникненні в іншої особи права власності на жилий будинок, будівлю або споруду (відповідно до договору, який містить необхідні за законом істотні умови), право попереднього власника або користувача припиняється в силу прямої вказівки закону без припинення у цілому договору оренди земельної ділянки; відповідно, новий власник об'єкта нерухомості, якому переходить право оренди, набуває права оренди за чинним договором оренди, а не у порядку повторного надання земельної ділянки, тобто має місце заміна сторони у зобов'язанні.

Велика Палата Верховного Суду вже неодноразово звертала увагу на те, що у нормах ст. 120 ЗК України, ст. 377 ЦК України, а також і в інших положеннях законодавства фактично закріплений принцип "superficies solo cedit" – збудоване на поверхні слідує за нею, який є одним з основоположних принципів земельного, а також цивільного законодавства (узгоджується з постановами від 04.12.2018 у справі №910/18560/16, від 03.04.2019 у справі №921/158/18, від 22.06.2021 у справі №200/606/18, від 31.08.2021 у справі №903/1030/19, від 20.07.2022 у справі №923/196/20).

Господарські суди попередніх інстанцій, надавши оцінку наявним у матеріалах справи документам, застосували правильно ст. 377 ЦК України, 120 ЗК України, ст. 7 Закону України "Про оренду землі" до спірних правовідносин, дійшли обґрунтованого висновку,

що у ТОВ "Род-Ник Інвест" у зв'язку з придбанням нежитлової будівлі літ. "А-1", реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 1058773263101, загальною площею 18,1 кв. м, розташованої за адресою: м. Харків, вул. Дерев'янка, 23-Б, на земельній ділянці з кадастровим номером 6310136300:16:001:0002 виникло право оренди щодо вказаної земельної ділянки на умовах, що існували у попереднього власника, розташованого на ній нерухомого майна. Такий висновок судів попередніх інстанцій відповідає усталеній практиці Верховного Суду щодо застосування вказаних норм матеріального права.

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

#### **3.6. Постанова ВС КГС від 23 квітня 2024 року у справі №904/994/22 (спорудження об'єктів нерухомого майна після закінчення терміну дії дозволу на виконання будівельних робіт та за відсутності одночасної дії договору оренди земельної ділянки є самочинним)**

ТОВ "МТ-1", здійснюючи будівництво після закінчення терміну дії дозволу на виконання будівельних робіт від 31.07.2008 №255/01-08 (чинний до 30.07.2009) та за відсутності одночасної дії договору оренди земельної ділянки, виконував будівельні роботи самочинно, а отже, згідно зі статтею 376 ЦК України не набув права приватної власності на спірний об'єкт.

Колегія суддів погоджується з обґрунтованим висновком суду першої інстанції про те, що здійснюючи 02.08.2017 державну реєстрацію права власності на спірний об'єкт незавершеного будівництва на підставі договору оренди землі від 05.10.2009, дозволу Інспекції ДАБК у Дніпропетровській області на виконання будівельних робіт від 31.07.2008 №255/01-08 та технічного паспорта на громадський будинок від 01.08.2017 (інвентарна справа 18035), Реєстратор не врахував того, що договір оренди землі від 05.10.2009 укладено на термін до 03.07.2010, строк дії договору не продовжувався, а дозвіл на виконання будівельних робіт від 31.07.2008 №255/01-08 був чинним до 30.07.2009, тобто ще до укладення вказаного договору оренди, що суперечить вимогам пункту 68 Порядку №1127 (у редакції, чинній станом на 02.08.2017),

### 3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

згідно з яким для державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва подаються: 1) документ, що посвідчує речове право на земельну ділянку під таким об'єктом (крім випадку, коли речове право на земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав); 2) документ, що відповідно до законодавства надає право на виконання будівельних робіт; 3) технічний паспорт на об'єкт незавершеного будівництва.

Вказаний висновок місцевого господарського суду відповідає викладеному в абзаці 3 пункту 103 постанови від 15.11.2023 у справі №916/1174/22 висновку Великої Палати Верховного Суду про недопустимість набуття права власності на споруджені об'єкти нерухомого майна особою, яка не має права власності або такого іншого речового права на земельну ділянку, оскільки це передбачатиме можливість набуття права власності на будівлі, споруди, розташовані на відповідній ділянці. З огляду на принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди право власності на об'єкт нерухомого майна набуває той, хто має речове право на земельну ділянку.

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

#### **3.7. Постанова ВС КГС від 14 травня 2024 року у справі №916/1213/23 (вимога про визнання оспорюваного правочину недійсним не призводить до ефективного захисту права)**

Предметом позову у справі, що розглядається, є вимога прокурора про визнання недійсним укладеного між відповідачами у справі договору від 12.07.2016 як такого, що суперечить вимогам законодавства, а саме статті 61 Конституції України, статей 316 – 319, 321, 509 Цивільного кодексу України, статей 2, 18, 19, 22, 92, 95, 96, 150 Земельного кодексу України.

Переглядаючи справу в апеляційному порядку на підставі положень статті 269 Господарського процесуального кодексу України, суд апеляційної інстанції скасував рішення суду першої інстанції та відмовив у позові.

Надавши правову кваліфікацію спірним правовідносинам, урахувавши правову позицію Верховного Суду, викладену у постанові об'єднаної палати Касаційного господарського суду від 26.03.2023 у справі №905/77/21,

який сформулював висновок щодо застосування норм частини 3 статті 215, частин 1, 2 статті 216 Цивільного кодексу України, а саме загальний правовий висновок про те, що позовна вимога про визнання виконаного / частково виконаного правочину недійсним може бути ефективним способом захисту цивільних прав лише в разі, якщо вона поєднується з позовною вимогою про застосування наслідків недійсності правочину, зокрема, про стягнення коштів на користь позивача, витребування майна з володіння відповідача, апеляційний господарський суд констатував обрання прокурором неефективного способу захисту прав та інтересів держави у наведеному випадку, що є підставою для відмови йому у позові. Наведеним висновком, сформульованим у справі №905/77/21, об'єднана палата Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду уточнила висновок, викладений у постанові цієї ж палати від 03.12.2021 у справі №906/1061/20.

Також об'єднана палата у пункті 28 постанови зазначила, зокрема, про те, що Велика Палата Верховного Суду в пункті 154 постанови від 01.03.2023 у справі №522/22473/15-ц звернула увагу на те, що у разі якщо на виконання оспорюваного правочину товариством сплачено кошти або передано інше майно, то задоволення позовної вимоги про визнання оспорюваного правочину недійсним не призводить до ефективного захисту права, бо таке задоволення саме собою не є підставою для повернення коштів або іншого майна. У таких випадках позовна вимога про визнання оспорюваного правочину недійсним може бути ефективним способом захисту, лише якщо вона поєднується з позовною вимогою про стягнення коштів на користь товариства або про витребування майна з володіння відповідача (зокрема, на підставі частини 1 статті 216, статті 387, частин 1, 3 статті 1212 Цивільного кодексу України).

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



#### 3.8. Постанова ВС КГС від 04 червня 2024 року у справі №910/11425/21 (щодо права на здійснення забудови земельної ділянки)

Приписами статті 33 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" передбачено, що функції замовника комплексної забудови території може виконувати власник (користувач) відповідної земельної ділянки в межах такої земельної ділянки, переданої (наданої) йому в установленому законом порядку.

Таким чином, саме власнику або користувачу земельної ділянки належить право її забудови, тобто відповідне право особа набуває з моменту набуття у власність або користування ділянки у встановленому законом порядку. Подібний висновок викладено у постанові Великої палати Верховного Суду від 15.06.2021 у справі №916/585/18 (916/1051/20). Отже, для того щоб особа мала право здійснювати забудову земельної ділянки та в результаті набула право власності на збудований об'єкт, їй має бути передано у власність чи в користування земельну ділянку під забудову.

Таким чином, право на забудову земельної ділянки та функції замовника будівництва нерозривно пов'язані з правом власності особи на земельну ділянку або правом користування земельною ділянкою, наданою для будівництва; функції замовника будівництва можуть перейти до іншої особи у разі набуття такою особою статусу замовника будівництва, а для цього необхідно набути належним чином оформлене право користування земельною ділянкою або право на забудову чужої земельної ділянки (суперфіції).

При цьому колегія суддів не може взяти до уваги посилення скажника на нормативно-правові акти, які передбачають можливість делегування окремих функцій замовника чи доручення виконання окремих видів робіт іншим особам, оскільки апеляційний господарський суд установив, що за умовами спірного договору позивач, отримавши оплатне право на забудову земельної ділянки та виконуючи покладені на нього функції замовника, діє від свого імені та у власних інтересах.

Водночас апеляційний господарський суд, здійснюючи новий апеляційний розгляд справи, встановив, що земельна ділянка у встановленому законом порядку під забудову позивачу не передавалася і позивач не є користувачем такої земельної ділянки.

При цьому колегія суддів зазначає, що відповідно до висновків Великої Палати Верховного Суду, викладених у постанові від 16.02.2021 у справі №910/2861/18, не допускається набуття права власності на об'єкти нерухомого майна особою, що не має права власності або іншого речового права на земельну ділянку, яке передбачає можливість набуття права власності на будівлі, споруди, розташовані на такій земельній ділянці. З огляду на принцип єдності юридичної дольової земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди, право власності набуває той, хто має речове право на землю. Подібний висновок викладений у постанові Верховного Суду від 03.04.2024 у справі №910/19865/21, від 14.05.2024 у справі №921/252/23.

Апеляційний господарський суд, здійснюючи новий апеляційний розгляд справи, встановив, що позивач не уповноважений спірним інвестиційним договором виконувати окремі функції замовника від імені та в інтересах відповідача, натомість, отримавши оплатне право на забудову земельної ділянки та виконуючи покладені на нього функції замовника, діє від свого імені та у власних інтересах, про що, зокрема, свідчить той факт, що в результаті будівництва об'єкта позивач відповідно до пункту 6.2.1 договору отримує майнові права на основну частину об'єкта – 88% площі житла та 88% площі нежитлового призначення в об'єкті, тобто позивач є вигодонабувачем за договором.

За таких установлених фактичних обставин справи апеляційний господарський суд дійшов висновку про те, що позивач не зможе набути у власність об'єкт будівництва, оскільки в цьому випадку суб'єктом права користування земельною ділянкою є відповідач, тому лише відповідач і набуває права власності на збудовані на такій земельній ділянці об'єкти.

Крім того, апеляційний господарський суд установив, що під переданням будівельного майданчика інвестиційний договір передбачає відчуження за плату права користування та забудови земельної ділянки комунальної власності відповідачем як користувачем земельної ділянки комунальної власності, наданої йому для забудови, позивачу, який не є користувачем земельної ділянки, що за висновком суду суперечить вимогам законодавства.

Приписами статті 81 Закону України "Про оренду землі" встановлено, що право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності не може бути відчужено її орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу, крім передбачених частиною 2 цієї статті випадків.

### 3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

Право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для будівництва житлового будинку, може бути відчужене орендарем за згодою орендодавця у разі, якщо таке будівництво розпочате, на строк та на умовах, визначених первинним договором оренди, або якщо таке відчуження передбачено первинним договором оренди.

Водночас апеляційний господарський суд, здійснюючи новий апеляційний розгляд справи, встановив, що договір оренди земельної ділянки, укладений між ТОВ "Соул" та Київською міською радою, не передбачає права ТОВ "Соул" (орендаря) передавати земельну ділянку в користування третім особам без згоди власника – Київської міської ради.

За таких обставин апеляційний господарський суд дійшов висновку про те, що відповідач не мав права передавати земельну ділянку позивачу, у тому числі під виглядом "будівельного майданчика", на підставі спірного інвестиційного договору, всупереч умовам договору оренди та законодавства.

Водночас колегія суддів враховує, що законодавством не встановлено виключного переліку форм організації будівництва, його фінансування тощо. Зазначені питання можуть бути вирішені особою, що отримала земельну ділянку в оренду, у тому числі шляхом укладення різних за своєю юридичною природою видів договорів з різними суб'єктами, які не тягнуть за собою передачу прав на земельну ділянку (договір доручення, договір про спільну діяльність, інвестиційний договір тощо). Разом з тим Верховний Суд зазначає, що в будь-якому випадку умови договору не можуть суперечити законодавству, чинному на момент укладення такого договору.

Однак, як установив апеляційний господарський суд, умови інвестиційного договору спрямовані на передачу права забудови земельної ділянки в обхід визначеної законом процедури, і це, за висновком суду, є порушенням статті 26 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", статей 93, 123, 124, 125 Земельного кодексу України, частини 3 статті 413, статей 375, 377 Цивільного кодексу України, статей 81, 120 Закону України "Про оренду землі", та є підставою недійсності наведеного договору.

При цьому в основу оскаржуваної постанови покладено висновки про те, що земельна ділянка у встановленому законом порядку під забудову позивачу не передавалася, позивач не є користувачем такої земельної ділянки, а тому він не зможе набути у власність зазначений об'єкт будівництва. Оскільки в цьому випадку суб'єктом права користування земельною ділянкою є відповідач, то лише відповідач і набуває право власності на збудовані на такій земельній ділянці об'єкти. За таких обставин апеляційний господарський суд дійшов висновку про те, що умови інвестиційного договору щодо передачі позивачу частини об'єкта будівництва (пункт 6.2.1 договору) суперечать висновку щодо принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди (право власності набуває той, хто має речове право на землю). За таких обставин, за висновком апеляційного господарського суду умови інвестиційного договору спрямовані на передачу права забудови земельної ділянки в обхід визначеної законом процедури, і це за висновком суду є порушенням законодавства.

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

#### **3.9. Постанова ВС КГС від 05 червня 2024 року у справі №917/1550/21 (щодо визнання договору удаваним правочином)**

На відміну від договорів підряду та купівлі-продажу, договір оренди землі укладається саме для отримання можливості користуватися земельною ділянкою з використанням її корисних властивостей. При цьому правовими наслідками договору оренди землі є для однієї сторони (орендодавця) отримання плати за надане у користування майно (земельну ділянку), а для іншої (орендаря) – використання майна (земельної ділянки) у визначений строк та отримання продукції / доходів від такої діяльності.

У справі, що розглядається, суд апеляційної інстанції на виконання вказівок, що містяться у постанові Верховного Суду від 21.03.2023, при новому розгляді дослідив правовідносини між відповідачами за договорами підряду від 15.01.2020, від 28.09.2020, від 31.03.2021 та за договорами купівлі-продажу від 04.06.2020, від 01.06.2021, а також дослідив питання наявності / відсутності в оспорюваних договорах спільного предмета правового регулювання щодо використання спірних земельних ділянок у відповідний період (2020 – 2021 роки),

### 3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

порядку розрахунку за виконані на них сільськогосподарські роботи та встановив такі обставини:

- зміст оспорюваних договорів підряду та купівлі-продажу в їх сукупності та взаємозв'язку свідчить про те, що ПП "Альфа-Капітал" виконує весь обсяг сільськогосподарських робіт на земельних ділянках (із використанням власної техніки, пально-мастильних і насінневих матеріалів, із залученням власних працівників), а в рахунок вартості зазначених товарно-матеріальних цінностей і виконаних робіт для виробництва продукції отримує у власність сільськогосподарську продукцію, вирощену на земельних ділянках ДП "Сільськогосподарське підприємство Державної кримінально-виконавчої служби України (№29)" як постійного землекористувача;

- внаслідок поєднання умов оспорюваних договорів (підряду та купівлі-продажу) не відбувається ані безпосереднього вирощування Державним підприємством сільськогосподарської продукції на належних йому земельних ділянках, ані набуття ним у власність сільськогосподарської продукції, вирощеної на вказаних земельних ділянках, натомість ПП "Альфа-Капітал" фактично отримало від ДП "Сільськогосподарське підприємство Державної кримінально-виконавчої служби України (№29)" право обробітку спірних земельних ділянок у відповідний період з отриманням у власність вирощеного на них врожаю, сума грошових коштів відповідно до угоди про залік зустрічних вимог від 12.06.2020 за своєю суттю є винагородою за використання земельних ділянок для вказаної діяльності (орендною платою); при цьому протягом 2020 року Державне підприємство не сплатило жодних коштів за виконані Підрядником роботи з обробітку землі, натомість сплатило кошти за користування земельними ділянками шляхом оформлення угоди про залік зустрічних вимог від 12.06.2020;

- формальне зазначення, зокрема в пунктах 4.2, 6.1, 6.2, 9.1 договору підряду від 15.01.2020 щодо набуття ДП "Сільськогосподарське підприємство Державної кримінально-виконавчої служби України (№29)" права власності на продукцію з моменту підписання акта виконаних робіт та її оплатний продаж надалі ПП "Альфа-Капітал" спростовується змістом пункту 2.2 договору купівлі-продажу від 04.06.2020, за змістом якого допускається можливість зменшення зобов'язань ПП "Альфа-Капітал" на вартість виконаних ним робіт виключно шляхом зарахування зустрічних однорідних вимог сторін;

пунктом 4.2 договору підряду від 15.01.2020 передбачено, що власником продукції (посівів кукурудзи) до моменту приймання-передачі виконаних робіт є Підрядник, а враховуючи підписання актів надання послуг за вказаним договором лише 10.06.2020, на момент укладення договору купівлі-продажу від 04.06.2020 власником посівів фактично вже було ПП "Альфа-Капітал", а не ДП "Сільськогосподарське підприємство Державної кримінально-виконавчої служби України (№29)", отже, перший відповідач не мав правомочностей продавця на час укладення зазначеного договору купівлі-продажу;

- оспорювані договори є удаваними правочинами, оскільки як договори підряду, так і пов'язані з ними договори купівлі-продажу, укладені між відповідачами, за своєю суттю не є договорами такого виду, а вчинені сторонами з метою приховати інший правочин – договір оренди землі (який у цьому випадку зафіксовано у кількох документах) для здійснення відповідачем (ПП "Альфа-Капітал") як орендарем господарської діяльності;

- сторонами (відповідачами) за оспорюваними правочинами не було дотримано встановленого нормами земельного законодавства порядку щодо передачі в оренду земельних ділянок державної форми власності, тому такі правочини суперечать актам законодавства, що є підставою для визнання їх недійсними відповідно до статей 203, 215 ЦК.

З урахуванням наведеного, вирішуючи спір, з огляду на предмет і підстави заявленого позову, відповідно до встановлених фактичних обставин справи та норм матеріального права, що регулюють спірні правовідносини, виконавши вказівки Верховного Суду, викладені у постанові від 21.03.2023 у цій справі, суд апеляційної інстанції дійшов обґрунтованого висновку про доведення прокурором у встановленому процесуальним законом порядку обставин, що свідчать про наявність правових підстав для визнання оспорюваних договорів підряду та купівлі-продажу удаваними правочинами, оскільки вони не спрямовані на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ними, а вчинені з метою приховання договору оренди землі державної форми власності, який зі свого боку суперечать вимогам ЦК, ЗК, Закону України "Про оренду землі", які регулюють орендні правовідносини, та є підставою для визнання таких правочинів недійсними.

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

#### 3.10. Постанова ВС КГС від 11 червня 2024 року у справі №917/1710/23 (щодо права на безоплатне отримання земельної ділянки державної власності)

Змінами до частини 2 статті 134 ЗК України, внесеними Законом №1012-VIII, який набув чинності з 03.04.2016, земельні ділянки для ведення фермерського господарства було виключено з переліку земель, які не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах).

При цьому положеннями пункту 2 розділу "Прикінцеві та перехідні положення" Закону №1012-VIII визначено, що фізичні та юридичні особи, які до дня набрання чинності цим Законом одержали в установленому порядку дозвіл на розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок або технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для передачі у власність або користування земельних ділянок державної та комунальної власності, мають право на отримання таких земельних ділянок без проведення земельних торгів у випадках, визначених положеннями частини 2 статті 134 ЗК України, що виключаються цим Законом.

Наведене свідчить про помилковість висновків апеляційного господарського суду про те, що оспорюваний договір оренди земельної ділянки від 19.10.2016 є нікчемним, оскільки відповідно до встановлених фактичних обставин справи ОСОБА\_1 отримав дозвіл на розроблення проекту землеустрою до набрання чинності Законом №1012-VIII, тобто у період, коли законодавством допускалося надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства без проведення земельних торгів, а доводи касаційної скарги щодо застосування вказаної норми частково обґрунтовані. Однак обставини отримання заявником земельних ділянок за пільговою процедурою (без дотримання конкурентних засад) один раз чи більше не є очевидними і встановити це можливо лише під час перевірки заяви громадянина про надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства. Таким чином, спірний договір оренди земельної ділянки від 19.10.2016 є оспорюваним.

Як слідує зі змісту оскарженої постанови, апеляційний господарський суд встановив, що в матеріалах справи відсутні будь-які докази, а саме: того, що, звертаючись до органу державної влади із заявою про отримання земельної ділянки в оренду, ОСОБА\_1 обґрунтував розмір земельної ділянки, яку він просив передати йому в оренду, з урахуванням можливості її обробітку; того, що ОСОБА\_1 надавав пояснення та докази щодо перспективи діяльності фермерського господарства, у тому числі щодо наявності трудових і матеріальних ресурсів.

Крім того, апеляційний господарський суд встановив, що ОСОБА\_1 упродовж 2014 – 2016 років вже неодноразово реалізував своє право на безоплатне отримання земельних ділянок (поза конкурсом) для ведення фермерського господарства, отримавши в оренду земельні ділянки державної власності для ведення фермерського господарства на підставі договорів оренди землі, що визнано останнім під час розгляду цього спору та не спростовується у касаційній скарзі.

Таким чином, врахувавши встановлені судом апеляційної інстанції ключові для цієї справи обставини, Верховний Суд вважає, що повторна реалізація громадянином права на отримання земельної ділянки з метою створення нового фермерського господарства без проведення земельних торгів є порушенням порядку, встановленого положеннями статей 116, 118, 121, 123, 134 ЗК України та спеціальними нормами статей 7, 12 Закону України "Про фермерське господарство", оскільки право на безоплатне отримання земельної ділянки державної власності одного виду він мав можливість використати лише один раз. У зв'язку із цим наявні підстави для визнання недійсним договору оренди земельної ділянки кадастровий номер 5321081300:00:004:0311, укладеного 19.10.2016 між Головним Управлінням Держгеокадастру у Полтавській області та ОСОБА\_1.

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

### 3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

#### 3.11. Постанова ВС КГС від 11 червня 2024 року у справі №914/3293/20 (щодо необхідності визначення належного відповідача у справі)

Визначення позивачем у справі складу сторін має відповідати реальному складу учасників спору у спірних правовідносинах та має на меті ефективний захист порушених прав особи, яка вважає, що вони порушені, із залученням необхідного кола осіб, які мають відповідати за позовом.

Проте Прокурор, звертаючись до Господарського суду Львівської області в інтересах держави в особі ІНФОРМАЦІЯ\_1 з позовними вимогами про визнання незаконною та скасування ухвали Львівської міської ради від 04.09.2020 №6503 "Про затвердження Курії Львівської Архиепархії УГКЦ проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання земельної ділянки на пл. Святого Юра, 5" та про визнання незаконним і скасування рішення державного реєстратора про реєстрацію права постійного користування земельною ділянкою за Курією Львівської Архиепархії Української Греко-Католицької Церкви України, помилково визначив тільки одного відповідача – Львівську міську раду.

Водночас задоволення позовних вимог прокурора безпосередньо стосується і впливає на права та обов'язки Курії Львівської Архиепархії Української Греко-Католицької Церкви України, а тому Львівська міська рада не є тією особою, за рахунок якої можливо було б задовольнити зазначені позовні вимоги. Однак Курія Львівської Архиепархії Української Греко-Католицької Церкви України не залучена відповідачем у цій справі, а має правовий статус третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача.

Отже, оскільки Прокурор обрав неефективний спосіб захисту прав позивача, що є самостійною підставою для відмови в позові незалежно від інших установлених судами обставин, це зі свого боку виключає необхідність надання Верховним Судом оцінки будь-яким іншим доводам скаржника. Подібний висновок викладений у постанові Верховного Суду у складі суддів об'єднаної палати Касаційного господарського суду від 15.03.2024 у справі №904/192/22.

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

#### 3.12. Постанова ВС КГС від 11 червня 2024 року у справі №908/63/23 (щодо звернення прокурора до суду в інтересах неналежного позивача)

У постанові від 04.09.2023 у справі №143/192/21 Верховний Суд зазначив, що моментом переходу у комунальну власність земельних ділянок, що вважаються комунальною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст відповідно до цього пункту і право державної власності на які зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, є дата і час проведення державної реєстрації права комунальної власності на такі земельні ділянки.

Натомість земельні ділянки, стосовно яких у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відсутні відомості про зареєстроване право державної власності, та землі, не сформовані у земельні ділянки, переходять у комунальну власність з дня набрання чинності пунктом 24 розділу Х "Перехідні положення" ЗК України, тобто з 27.05.2021.

Таким чином, законодавець пов'язує момент виникнення права комунальної власності на зазначені вище земельні ділянки із фактом реєстрації права державної власності на них у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

При цьому у пункті 24 розділу Х "Перехідні положення" ЗК України законодавець окремо визначив, що з дня набрання чинності цим пунктом до державної реєстрації права комунальної власності на земельні ділянки державної власності, що передаються у комунальну власність територіальних громад, органи виконавчої влади, що здійснювали розпорядження такими земельними ділянками, не мають права здійснювати розпорядження ними.

У постанові від 04.09.2023 у справі №143/192/21 Верховний Суд за встановлених обставин наявності Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відомостей про право державної власності на земельну ділянку погодився з висновками судів першої та апеляційної інстанції про те, що з дня набрання чинності пунктом 24 розділу Х "Перехідні положення" ЗК України до державної реєстрації права комунальної власності на земельні ділянки державної власності, що передаються у комунальну власність територіальних громад, органи виконавчої влади, які здійснювали розпорядження такими земельними ділянками,

---

### 3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

---

не мають права здійснювати розпорядження ними, проте не позбавлені можливості володіти та користуватися ними.

Суд апеляційної інстанції встановив, що на момент звернення до суду із цим позовом спірна земельна ділянка є сформованою та щодо неї зареєстроване право державної власності, а тому станом на час звернення до суду із цим позовом Новоолександрівська сільрада не набула права власності на цю земельну ділянку.

Отже, визначений прокурором позивач – Новоолександрівська сільрада, не є органом, уповноваженим державою на захист її інтересів у спірних правовідносинах.

Верховний Суд у своїх постановках неодноразово зазначав, що у випадку, якщо суд встановить, що визначений прокурором позивач не є органом, уповноваженим державою на захист її інтересів у спірних правовідносинах, тобто відбулося звернення прокурора в інтересах неналежного позивача, це має процесуальним наслідком відмову в задоволенні відповідного позову (подібний висновок міститься у постановках Верховного Суду від 05.10.2021 у справі №925/1214/19, від 16.02.2022 у справі №904/1407/21, від 19.05.2022 у справі N 904/5558/20, від 20.09.2023 у справі №910/1978/22).

Оскільки Новоолександрівська сільрада є неналежним позивачем, зазначене є самостійною підставою для відмови у позові незалежно від інших встановлених судами обставин.

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

# 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

## 4.1. Постанова ВС КЦС від 05 січня 2024 року у справі №736/1435/21 (щодо затвердження технічної документації із землеустрою, розроблену не на ім'я власника, а на ім'я землекористувача)

Призначення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) полягає у формуванні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав із визначенням її площі, меж і внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру (присвоєння їй кадастрового номера). Тобто така документація дозволяє лише ідентифікувати на землі власника земельної ділянки. При цьому закон безпосередньо наділяє повноваженням замовити таку документацію (без надання дозволу власника на її розроблення) громадян – землекористувачів, заінтересованих у приватизації земельної ділянки. Звернення заінтересованої особи до органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування за затвердженням технічної документації є пропозицією цієї особи щодо визначення конкретного предмета приватизації – земельної ділянки, а її затвердження засвідчує згоду власника земельної ділянки (в особі відповідного органу) із вибором земельної ділянки. Відмовити у затвердженні такої документації із землеустрою відповідний орган виконавчої влади або органу місцевого самоврядування може виключно у зв'язку з її невідповідністю законодавству, затвердженій документації із землеустрою або містобудівній документації.

Призначення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) полягає у формуванні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав для її власника; рішення власника земельної ділянки (в особі відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування) про затвердження технічної документації засвідчує згоду власника із вибором земельної ділянки, зокрема, і як предмета приватизації; відмовити у її затвердженні відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування може виключно у зв'язку з невідповідністю саме такої документації законодавству, іншій затвердженій документації із землеустрою або містобудівній документації.

Затвердження технічної документації на земельну ділянку не має обов'язковим наслідком передання цієї ділянки особі, коштом якої таку документацію виготовлено, крім випадків, якщо ця особа має юридичні підстави та право претендувати на отримання відповідної ділянки.

Оскільки вказана технічна документація із землеустрою виготовлена за замовленням ОСОБА\_4 – землекористувача на момент її розроблення, відсутні підстави вважати, що така документація не відповідає частині першій статті 118 ЗК України або Закону України «Про землеустрій». Законодавство не містить положень щодо втрати чинності або обмежень використання технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) у зв'язку з переходом прав власності на нерухоме майно, яке розташоване на такій земельній ділянці, до іншої особи (зміни землекористувача). Тому є незаконним рішення відповідача щодо відмови у її затвердженні із зазначеної підстави.

Натомість позовна вимога про зобов'язання селищної ради повторно розглянути заяву про затвердження технічної документації на земельну ділянку і передачу її у власність є неналежним способом захисту порушеного права позивача. Ініціювання повторного вирішення вказаного питання є правом позивача як власника житлового будинку з господарськими будівлями АДРЕСА\_1, а обов'язок відповідача розглянути відповідне клопотання встановлений законом. При повторному розгляді такої заяви рішення суду щодо вирішення цього спору за належною вимогою про визнання незаконним рішення селищної ради є обов'язковим для відповідача в силу конституційного принципу обов'язковості виконання судових рішень, що набрали законної сили (стаття 129-1 Конституції України).

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

### 4.2. Постанова ВС КЦС від 10 січня 2024 року у справі №390/964/21 (унеможливлення кваліфікації договору оренди землі як неукладеного у разі його належного виконання обома сторонами протягом тривалого часу)

Суди попередніх інстанцій виходили з того, що проведення 14 серпня 2015 року державної реєстрації речового права оренди земельної ділянки на підставі вказаного договору оренди землі не може підмінити державну реєстрацію самого договору (державна реєстрація речового права не є державною реєстрацією договору оренди землі), а тому не може впливати на момент набрання чинності договором оренди землі, укладеним до 01 січня 2013 року. Оскільки фермерське господарство не здійснило державну реєстрацію договору оренди землі, суди попередніх інстанцій дійшли висновку, що договір між позивачем та відповідачем чинності не набрав і, відповідно, вказане фермерське господарство не набуло прав орендаря за спірним договором оренди землі.

Переглядаючи справу, Верховний Суд не погодився з такими висновками судів з огляду на таке.

01 січня 2013 року набрали чинності зміни, внесені Законом України від 11 лютого 2010 року №1878-VI "Про внесення змін до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", якими з тексту статей 182, 640, 657, 732, 745 ЦК України виключено посилання щодо державної реєстрації правочинів, а із Закону України "Про оренду землі" виключені статті 18 та 20 про обов'язковість державної реєстрації договорів оренди землі, а тому після 01 січня 2013 року товариство не могло зареєструвати договір оренди землі.

Після скасування законодавчої вимоги про необхідність реєстрації договору оренди та введення вимоги реєструвати право оренди орендар у 2015 році відповідне право зареєстрував.

Задовольняючи позов, суди попередніх інстанцій виходили з того, що проведення 14 серпня 2015 року державної реєстрації речового права оренди земельної ділянки на підставі договору оренди землі від 21 липня 2012 року не може підмінити державну реєстрацію самого договору (державна реєстрація речового права не є державною реєстрацією договору оренди землі), а тому договір, укладений між 21 липня 2012 року і ОСОБА\_1 чинності не набрав і, відповідно, товариство не набуло прав орендаря за спірним договором оренди землі.

Разом з тим судами попередніх інстанцій не враховано, що у разі якщо договір виконувався обома сторонами (зокрема, орендар користувався майном і сплачував за нього, а орендодавець приймав платежі), то кваліфікація договору як неукладеного виключається, такий договір оренди вважається укладеним та може бути оспорюваним (за відсутності законодавчих застережень про інше).

Дії орендодавця (підписання договору оренди, отримання орендної плати, відсутність протягом тривалого часу заперечень щодо користування орендарем земельною ділянкою) підтверджують фактичне визнання ним договору оренди.

Позивачка, звертаючись до суду з позовом, не заперечувала, що земельною ділянкою користується відповідач, не доводила, що земельна ділянка передана орендарю поза її волею, лише наголошувала на тому, що договір оренди землі не був зареєстрований у строк до 01 січня 2013 року, у зв'язку із чим між сторонами відсутні договірні відносини, оскільки договір оренди не набув чинності. Так само вона не заперечувала факт сплати орендарем та отримання нею орендної плати за користування товариством земельною ділянкою.

Підсумовуючи, Верховний Суд зробив висновок, що за встановлених судами фактичних обставин у справі, що переглядається, між сторонами виникли та тривалий час існували правові відносини з договору оренди землі, про що свідчить користування орендарем земельною ділянкою та виплата орендодавцеві орендної плати.

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

### 4.3. Постанова ВС КЦС від 31 січня 2024 року у справі №938/582/21 (щодо покладання обов'язку на позивача доводити необхідність встановлення земельного сервітуту)

Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

З метою зменшення негативних наслідків встановлення земельних сервітутів частиною четвертою зазначеної статті визначено правило, згідно з яким земельний сервітут повинен здійснюватися найменш обтяжливим способом для власника земельної ділянки або землекористувача.



## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Згідно з положеннями статей 91, 96 ЗК України власники земельних ділянок та землекористувачі зобов'язані не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів; дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних із встановленням земельних сервітутів та охоронних зон.

Види земельних сервітутів, які можуть бути встановлені рішенням суду, визначені статтею 99 ЗК України і цей перелік не є вичерпним. Встановлюючи земельний сервітут на певний строк чи без зазначення строку (постійний), суд має враховувати, що метою 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 стосовно обмеженого користування чужим майном.

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

Зазначене дає підстави для висновку про те, що, встановлюючи земельний сервітут на певний строк чи без зазначення строку (постійний), суд має враховувати, що метою сервітуту є задоволення потреб власника або землекористувача земельної ділянки для ефективного її використання; умовою його встановлення є неможливість задовольнити такі потреби в інший спосіб, і в рішенні суд має чітко визначити обсяг прав особи, яка звертається щодо встановлення такого обмеженого користування чужим майном.

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

**4.4. Постанова ВС КЦС від 07 лютого 2024 року у справі №495/10988/17 (зміна виду використання земельної ділянки в межах однієї категорії земель не є зміною її цільового призначення; щодо належного способу захисту, якщо право власності на спірне нерухоме майно зареєстроване за іншою особою)**

Земельним законодавством встановлено, що за проектами землеустрою та з дотриманням відповідної процедури здійснюється зміна цільового призначення земельних ділянок. Для зміни виду використання земельної ділянки без зміни її категорії цільового призначення такої процедури чинним законодавством не передбачено.

Зміна виду використання земельної ділянки в межах однієї категорії земель не є зміною її цільового призначення, як наслідок, не потребує проходження процедур, які відповідно до земельного законодавства України застосовуються при зміні цільового призначення (розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, його затвердження тощо). Зміна використання земельної ділянки з виду "Для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення" (розділ секція Е07 підрозділ 07.01) на вид використання "Для індивідуального дачного будівництва" (розділ секція Е07 підрозділ 07.03) не призводить до зміни цільового призначення земельної ділянки та відбувається у межах однієї категорії земель (землі рекреаційного призначення).

Аналогічний висновок щодо застосування норм права у подібних правовідносинах викладений у постанові Верховного Суду від 24 листопада 2021 року у справі №495/1439/18 (провадження №61-11915св21), від 22 лютого 2023 року у справі №495/1427/18 (провадження №61-10511св21), від 28 червня 2023 року у справі №495/1491/18 (провадження №61-11245св22).

У справі, яка переглядається, позовна заява про визнання незаконним рішення сільської ради, визнання недійсним свідоцтва про право власності на земельну ділянку подана прокурором у зв'язку з незаконним, на його думку, заволодінням земельною ділянкою комунальної власності фізичною особою ОСОБА\_1, яка надалі відчужена ОСОБА\_1 ОСОБА\_2 на підставі нотаріально посвідченого 23 червня 2015 року договору дарування, який потім відчужив земельну ділянку ОСОБА\_3 на підставі нотаріально посвідченого 30 листопада 2015 року договору купівлі-продажу.

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Велика Палата Верховного Суду у справі №359/3373/16-ц (провадження №14/2цс21) у постанові від 23 листопада 2021 року зазначила, що набуття особою у володіння нерухомого майна полягає у внесенні запису про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно за цією особою. Якщо право власності на спірне нерухоме майно зареєстроване за іншою особою, то належному способу захисту права відповідає вимога про витребування від (стягнення з) цієї особи нерухомого майна. Метою віндикаційного позову є забезпечення введення власника у володіння майном, якого він був позбавлений. У випадку позбавлення власника володіння нерухомим майном означене введення полягає у внесенні запису про державну реєстрацію за власником права власності на нерухоме майно, а функцією державної реєстрації права власності є оголошення належності нерухомого майна певній особі (особам). Рішення суду про витребування з володіння відповідача нерухомого майна саме собою є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запису про державну реєстрацію за позивачем права власності на нерухоме майно; такий запис вноситься у разі, якщо право власності на нерухоме майно зареєстроване саме за відповідачем, а не за іншою особою.

Таким чином, належним відповідачем у справі за позовом про витребування від (стягнення з) особи земельної ділянки є особа, за якою зареєстроване право власності на таку ділянку. Якщо земельною ділянкою неправомірно (на думку позивача, який вважає себе власником) заволодів відповідач, то віндикаційний позов відповідає належному способу захисту прав позивача: власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним (стаття 387 ЦК України).

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

### 4.5. Постанова ВС КЦС від 14 лютого 2024 року у справі №381/2570/22 (щодо усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою шляхом перенесення опори лінії електромережі у разі відсутності інформації щодо наявності охоронної зони на цій ділянці)

Частинами 2, 3 ст. 152 ЗК України визначено, що власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків. Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом: а) визнання прав; б) відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; в) визнання угоди недійсною; г) визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування; г) відшкодування заподіяних збитків; д) застосування інших, передбачених законом, способів.

Згідно зі статтею 375 ЦК України право власника на забудову здійснюється ним за умови додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, а також за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням.

Пунктом 8.23 ДБН 360-92, затверджених наказом Державного комітету у справах будівництва, архітектури і охорони історичного середовища №44 від 17 квітня 1992 року, визначено, що для повітряних і кабельних ліній електропередачі, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів пристроїв всіх напруг встановлюються охоронні і санітарно-захисні зони, розміри яких залежать від типу і напруги енергооб'єкта.

Охоронними зонами об'єктів енергетики є зона вздовж повітряних кабельних ліній електропередачі, навколо електростанцій, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів та пристроїв і магістральних теплових мереж, споруд альтернативної енергетики тощо для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодженню, а також для зменшення їх негативного впливу на людей, суміжні землі, природні об'єкти та довкілля (стаття 1 Закону України "Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів").

Правилами охорони електричних мереж, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України N 209 від 04 березня 1997 року (далі – Правила), визначено розміри охоронних зон об'єктів енергетики.

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Відповідно до пункту 7 Правил охоронні зони електричних мереж встановлюються: уздовж повітряних ліній електропередачі – у вигляді земельної ділянки і повітряного простору, обмежених вертикальними площинами, що віддалені по обидві сторони лінії від крайніх проводів за умови невідхиленого їх положення на відстань: (для повітряних ліній напругою) 2 метри – до 1 кВ; 10 метрів – 3 – 20 кВ; 15 метрів – 35 кВ; 20 метрів – 110 кВ; 25 метрів – 150 кВ, 220 кВ; 30 метрів – 330, 400, 500 кВ, + (-) 400 кВ; 40 метрів – 750 кВ; за периметром трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів і пристроїв на відстані 3 метрів від огорожі або споруди.

Пунктом 1.5 ДБН В.2.5-16-99 встановлюється порядок визначення розмірів земельних ділянок, які надаються у постійне та у тимчасове користування в період будівництва для об'єктів електричних мереж напругою від 0,4 до 750 кВ, визначено, що підставою для надання ділянок у землекористування є матеріали для вибору місцезорозташування об'єкта електричних мереж. Місцезорозташування визначається згідно з висновками органів земельних ресурсів, архітектури і містобудування, попереднім погодженням з місцевими органами самоврядування, землевпорядниками, природоохоронними, санітарними, містобудівними органами та землевласниками (землекористувачами).

Пунктом 7 постанови Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 року №7 "Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ" судам роз'яснено, що власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його права, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою.

З огляду на те, що електроопори ПЛ – 0,4 кВ, Л-4 від ТП-26 споруджені після набуття ОСОБА\_1 права власності на земельну ділянку без погодження з ним, як власником, Верховний Суд вважає обґрунтованими висновки суду першої інстанції щодо необхідності захисту порушеного права позивача на вільне володіння та користування земельною ділянкою шляхом демонтажу з перенесенням з належної ОСОБА\_1 земельної ділянки на відстань не менше охоронної зони електричних мереж.

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

### 4.6. Постанова ОП КЦС ВС від 19 лютого 2024 року у справі №340/3814/23 (щодо належного способу захисту прав орендодавця, який вважає, що зареєстроване право оренди земельної ділянки відсутнє)

При заміні орендаря внаслідок відчуження права оренди недостатньо повідомлення орендодавця про заміну орендаря (стаття 516 ЦК України) з укладенням між первісним орендарем та новим орендарем договору (стаття 513 ЦК України), а є необхідним додержання вимог статті 520 ЦК України про згоду орендодавця.

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

Належним способом захисту прав орендодавця, який вважає, що зареєстроване право оренди відсутнє, є його вимога до особи, за якою зареєстроване право оренди, про визнання відсутнім права оренди. Судове рішення про задоволення такої вимоги є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про припинення права оренди відповідача.

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

### 4.7. Постанова ВС КЦС від 28 лютого 2024 року у справі №182/8900/19 (віднесення спорів щодо користування землями фермерського господарства до господарської юрисдикції)

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 05 жовтня 2022 року у справі №922/1830/19 (провадження №12-91гс20) зазначено: "У попередніх постановах Велика Палата Верховного Суду неодноразово вказувала на те, що у правовідносинах користування земельною ділянкою, наданою фізичній особі для ведення фермерського господарства, відбувалася фактична заміна орендаря й обов'язки землекористувача земельної ділянки перейшли до фермерського господарства з дня його державної реєстрації.

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Оскільки фермерські господарства є юридичними особами, спори щодо права власності чи іншого речового права на землю фермерських господарств з іншими юридичними особами, органами, уповноваженими здійснювати функції держави у спірних правовідносинах, прокурором, який обґрунтовує позовні вимоги порушенням інтересів держави у сфері розпорядження ділянками державної та комунальної власності, треба розглядати за правилами господарського судочинства (постанови Великої Палати Верховного Суду від 13 березня 2018 року у справі N 348/992/16-ц, від 22 серпня 2018 року у справі N 606/2032/16-ц, від 20 червня 2018 року у справі N 317/2520/15, від 21 листопада 2018 року у справі N 272/1652/14-ц, від 12 грудня 2018 року у справі N 388/1103/16-ц, від 12 грудня 2018 року у справі N 704/29/17-ц, від 29 травня 2019 року у справі N 628/774/18, від 3 липня 2019 року у справі N 637/116/18).

У тих випадках, коли фізична особа зверталася до уповноваженого органу та отримала земельні ділянки для ведення фермерського господарства, а фермерське господарство було нею зареєстроване після звернення до суду з позовом та відкриття провадження у справі (або взагалі не було зареєстроване), Велика Палата Верховного Суду зазначала, що стороною таких спорів є фізична особа, якій надавалася земельна ділянка, а тому спір підлягає розгляду в порядку цивільного судочинства (правові висновки в постановках Великої Палати Верховного Суду від 31 жовтня 2018 року у справі N 677/1865/16-ц, від 21 листопада 2018 року у справі N 272/1652/14-ц, від 27 березня 2019 року у справі N 376/331/16, від 15 травня 2019 року у справі N 468/972/17-ц, від 12 червня 2019 року у справі N 699/185/18, від 11 вересня 2019 року у справі N 620/371/17-ц, від 16 жовтня 2019 року у справі N 365/65/16-ц, від 19 лютого 2020 року у справі N 626/1055/17-ц).

Узагальнено Велика Палата Верховного Суду визначила цивільну юрисдикційність земельних спорів щодо земельних ділянок, наданих для ведення фермерського господарства, у разі, якщо:

- фізична особа зверталася до уповноваженого органу та отримала спірні земельні ділянки для ведення фермерського господарства, а фермерське господарство було нею зареєстроване після звернення до суду з позовом та відкриття провадження у справі (або взагалі не було зареєстроване);

- спір стосується виділення земельної ділянки для ведення фермерського господарства фізичній особі, яка вже реалізувала своє право на отримання у спрощеному порядку земельної ділянки для ведення фермерського господарства, створила таке фермерське господарство, а потім знову як фізична особа скористалася таким правом, звернулася до компетентного органу та отримала повторно земельну ділянку чи земельні ділянки для ведення фермерського господарства.

Господарська ж юрисдикція спору узагальнено визначалася:

- у правовідносинах користування земельною ділянкою, первинно наданою фізичній особі для ведення фермерського господарства, вважаючи, що в силу прямих приписів законодавства з дня державної реєстрації такого фермерського господарства відбувалася фактична заміна орендаря й обов'язки землекористувача земельної ділянки;

- коли земельна ділянка виділялася додатково фермерському господарству як юридичній особі.

Підхід до визначення юрисдикції залежно від обставин, які встановлюватимуться після відкриття провадження у справі, під час розгляду справи по суті, значно ускладнює вибір юрисдикції, що, в свою чергу, негативно відображається на доступі до правосуддя. Це підтверджується й значним обсягом справ, що надходили до Великої Палати Верховного Суду з підстав порушення правил юрисдикції у спрах щодо оскарження прав на земельні ділянки, надані громадянам для ведення фермерських господарств. Ураховуючи викладене, Велика Палата Верховного Суду вважає за необхідне відступити від висновків, викладених у постановках Великої Палати Верховного Суду від 20 березня 2019 року у справі N 619/1680/17-ц, від 3 квітня 2019 року у справі N 621/2501/18, від 15 січня 2020 року у справі N 698/119/18, від 12 травня 2020 року у справі N 357/1180/17, стосовно належності до цивільної юрисдикції спорів про надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства.

З метою забезпечення єдності та сталості судової практики Велика Палата Верховного Суду зазначає, що спори щодо користування землями фермерського господарства, у тому числі з центральним органом виконавчої влади, який реалізує політику у сфері земельних відносин, з іншими юридичними особами, мають розглядатися господарськими судами незалежно від того, чи отримувала фізична особа раніше земельну ділянку для створення фермерського господарства і того, чи створила вона це фермерське господарство".

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

### 4.8. Постанова ВС КЦС від 29 лютого 2024 року у справі №748/1125/21 (щодо визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку)

За приписами статті 393 ЦК України правовий акт органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, який не відповідає законіві і порушує права власника, за позовом власника майна визнається судом незаконним та скасовується.

У постанові Верховного Суду від 03 серпня 2022 року у справі №676/3272/19 (провадження №61-5967св22) зазначено, що суд визнає незаконним і скасовує правовий акт індивідуальної дії, виданий органом державної влади або органом місцевого самоврядування, якщо він суперечить актам цивільного законодавства і порушує цивільні права або інтереси (частина перша статті 21 ЦК України).

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

Аналіз наведених положень дає підстави для висновку, що в разі звернення з вимогами про визнання незаконним і скасування, зокрема, правового акта індивідуальної дії, виданого органом державної влади, органом влади Автономної Республіки Крим або органом місцевого самоврядування, встановленню та доведенню підлягають як обставини, що оскаржуваний акт суперечить актам цивільного законодавства (не відповідає законіві), так і обставини, що цей акт порушує цивільні права або інтереси особи, яка звернулася з відповідними позовними вимогами, а метою захисту порушеного або оспорюваного права є відповідні наслідки у вигляді відновлення порушеного права або охоронюваного інтересу саме особи, яка звернулася за їх захистом.

Наведений висновок щодо застосування норм права викладено у постановях Верховного Суду від 20 серпня 2019 року у справі №911/714/18, від 13 жовтня 2020 року у справі №911/1413/19 та від 26 серпня 2021 року у справі №924/949/20, від 10 січня 2023 року у справі №297/2159/17.

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

### 4.9. Постанова ВС КЦС від 06 березня 2024 року у справі №206/2033/20 (щодо ефективного способу захисту власника земельної ділянки, на якій здійснено (здійснюється) самочинне будівництво)

Сам собою факт державної реєстрації права власності на самочинно побудовану будівлю, споруду не слід розглядати як окреме відносно факту самочинного будівництва порушення прав власника земельної ділянки.

Здійснення самочинного будівництва порушує права власника земельної ділянки, у тому числі у разі відсутності державної реєстрації права власності на самочинно побудоване нерухоме майно за відповідною особою. Факт самочинного будівництва змушує власника земельної ділянки діяти з урахуванням того, що на відповідній земельній ділянці наявні певні об'єкти нерухомості – що обмежує можливості як користування, так і розпорядження земельною ділянкою.

Отже, самочинно побудоване нерухоме майно, право власності на яке не зареєстроване за жодною особою, все одно обмежує власника відповідної земельної ділянки в користуванні та розпорядженні такою земельною ділянкою.

Відповідно до приписів частин третьої та п'ятої статті 376 ЦК України як особа, що здійснила самочинне будівництво, так і власник земельної ділянки, на якій здійснили самочинне будівництво, можуть набути самочинно збудоване майно у власність. Однак для цього їм необхідно дотримуватися чіткого алгоритму дій, передбаченого в зазначеній статті.

Якщо нерухоме майно є самочинним будівництвом, реєстрація права власності на самочинно побудоване нерухоме майно у будь-який інший спосіб, окрім визначеного статтею 376 ЦК України (тобто на підставі судового рішення про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно за особою, яка його побудувала, або за власником земельної ділянки), є такою, що не відповідає вимогам цієї статті. Можливість настання інших правових наслідків, ніж передбачені статтею 376 ЦК України, як у випадку самочинного будівництва, здійсненого власником земельної ділянки, так і у випадку самочинного будівництва, здійсненого іншою особою на чужій земельній ділянці, виключається.

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

За обставин, коли право власності на самочинно побудоване нерухоме майно зареєстровано за певною особою без дотримання визначеного статтею 376 ЦК України порядку, задоволення вимоги про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності на таке майно, або вимоги про скасування державної реєстрації прав, або вимоги про припинення права власності тощо у встановленому законом порядку не вирішить юридичну долю самочинно побудованого майна та не призведе до відновлення стану єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна.

Отже, належними вимогами, які може заявити особа – власник земельної ділянки, на якій здійснено (здійснюється) самочинне будівництво, для захисту прав користування та розпорядження такою земельною ділянкою, є вимога про знесення самочинно побудованого нерухомого майна або вимога про визнання права власності на самочинно побудоване майно.

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

### **4.10. Постанова ВС КЦС від 25 березня 2024 року у справі №338/1188/21 (належними відповідачами у справах про визнання недійсними та скасування актів про право власності на земельну ділянку є особа, якій видано державний акт про право власності на відповідну земельну ділянку та орган місцевого самоврядування чи орган виконавчої влади)**

Звертаючись до суду з позовом, ОСОБА\_1 посилався на те, що він є власником земельної ділянки, права якого порушені у зв'язку з накладанням земельної ділянки, яка належить на праві власності відповідачу, на його земельну ділянку, а тому просив суд визнати недійсним державний акт серії ЯД №866387 від 20 жовтня 2006 року на право власності ОСОБА\_2 на земельну ділянку площею 0,0759 га, кадастровий номер 2620455100:01:001:0489, та скасувати державну реєстрацію вказаної земельної ділянки.

У пункті 39 постанови Великої Палати Верховного Суду від 26 лютого 2020 року у справі №304/284/18 (провадження №14-517цс19) зазначено, що належним відповідачем має бути така особа, за рахунок якої можливо задовольнити позовні вимоги. Суд захищає порушене право чи охоронюваний законом інтерес позивача саме від відповідача.

У постанові Верховного Суду від 22 червня 2022 року у справі №545/1575/21 (провадження №61-4168св22) викладено правовий висновок про те, що належними відповідачами у справах про визнання недійсними та скасування актів про право власності на земельну ділянку є особа, якій видано державний акт про право власності на відповідну земельну ділянку та орган місцевого самоврядування чи орган виконавчої влади, що прийняв рішення про його видачу.

Аналогічні висновки містяться у постанові Верховного Суду від 26 травня 2021 року у справі №607/2263/16 (провадження №61-18812св19), від 12 травня 2022 року у справі №357/12524/18 (провадження №61-18786св20).

У справі, що переглядається, оспорюваний державний акт на право власності на земельну ділянку від 20 жовтня 2006 року серії ЯД №866387 виданий на підставі рішення Богородчанської селищної ради від 23 грудня 2005 року №22.

Ураховуючи, що ОСОБА\_1 пред'явив позов тільки до ОСОБА\_2, позовних вимог до Богородчанської селищної ради не пред'явив, клопотань про залучення до участі у справі як співвідповідача не заявляв, а позовні вимоги щодо скасування державної реєстрації земельної ділянки є похідними, тому обґрунтованим є висновок суду апеляційної інстанції про відсутність підстав для задоволення позову.

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

### **4.11. Постанова КЦС ВС від 03 квітня 2024 року у справі №233/3569/19 (зміна статусу земельної ділянки чи її власника не має наслідком автоматичного припинення договору, крім випадків, коли це передбачено самим договором)**

Особливістю договору оренди земельного паю є й те, що ідеться 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.

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

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

Згідно із частиною другою статті 95 ЗК України, статтею 27 Закону України "Про оренду землі" орендареві забезпечується захист його права на орендовану земельну ділянку нарівні із захистом права власності на земельну ділянку відповідно до закону.

Якщо сторони прямо не домовилися про порядок переукладення договору оренди паю на договір оренди землі, використане словосполучення "переукладення договору", яке вживається сторонами в договорі оренди паю та використано у частині другій розділу IX "Перехідні положення" Закону України "Про оренду землі", слід розуміти як укладення нового договору на тих самих умовах, що і 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, або 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 щодо предмета оренди, можуть бути змінені тільки у випадках, передбачених самим договором, або за домовленістю сторін.

Велика Палата Верховного Суду у постанові від 01 вересня 2020 року у справі №233/3676/19 зазначила, що при вирішенні спірних правовідносин щодо переукладення або розірвання договору оренди земельної частки (паю) судам слід враховувати, що зміна статусу земельної ділянки чи її власника не має наслідком автоматичного припинення договору, крім випадків, коли це передбачено самим договором.

У зазначеній постанові Велика Палата Верховного Суду також дійшла висновку, що 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. Задоволення позову орендодавця про розірвання договору або визнання договору автоматично припиненим внаслідок дій орендодавця щодо виділення земельної ділянки в натурі суперечить принципу *pacta sunt servanda* (договори повинні виконуватися), допускаючи ухилення від виконання зобов'язань за договором за нічим не обмеженим розсудом однієї зі сторін договору.

За обставинами цієї справи у пункті 2.3 договору оренди земельної частки (паю) сторони погодили, що в разі виділення земельної ділянки на основі земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) договір оренди землі відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку переукладається на тих самих умовах, що і раніше укладений, і може бути змінений лише за згодою сторін. Договір оренди землі переукладається сторонами за цим договором не пізніше ніж у строк до двох місяців з дати виділення земельної ділянки на основі земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) та отримання державного акта на право власності на земельну ділянку. Припинення дії договору оренди допускається у випадках, визначених цим договором та чинним законодавством України.

Таким чином, сторони чітко виключили можливість автоматичного припинення зобов'язань за договором оренди паю та домовилися про його переукладення як договору оренди землі.

Враховуючи викладене, апеляційний суд дійшов правильного висновку про те, що договір оренди земельної частки (паю) автоматично не припинив своєї дії у зв'язку з реєстрацією ОСОБА\_1 права власності на земельні ділянки.

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

### 4.12. Постанова ВС КЦС від 03 квітня 2024 року у справі №686/14718/21 (щодо підстав для виділення земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в натурі)

Згідно з пунктом "в" частини третьої статті 116 ЗК України безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян провадиться у разі одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених цим Кодексом.

Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами, погодження проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та повноваження органів виконавчої влади в частині погодження проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок регулюється статтями 118, 186-1 ЗК України.

Згідно зі статтями 22, 23 ЗК України 1990 року право власності на землю або право користування наданою земельною ділянкою виникає після встановлення землевпорядними організаціями меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) і одержання документа, що посвідчує це право. Право власності або право постійного користування землею посвідчується державними актами, які видаються і реєструються сільськими, селищними, міськими, районними радами народних депутатів. Державний акт на право колективної власності на землю видається колективному сільськогосподарському підприємству, сільськогосподарському кооперативу, сільськогосподарському акціонерному товариству із зазначенням розмірів земель, що перебувають у власності підприємства, кооперативу, товариства і у колективній власності громадян.

Відповідно до статті 1 Закону України від 05 червня 2003 року №899-IV "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)" право на земельну частку (пай) мають, зокрема, колишні члени колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, у тому числі створених на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери з їх числа, які отримали сертифікати на право на земельну частку (пай) у встановленому законодавством порядку, громадяни та юридичні особи, які відповідно до законодавства України набули право на земельну частку (пай).

З 01 січня 2019 року набув чинності Закон України від 10 липня 2018 року №2498-VIII "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил користування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні", згідно з яким землі колективних сільськогосподарських підприємств, що припинені, вважаються власністю територіальних громад.

Згідно з пунктом 21 Перехідних положень ЗК України (який є чинним з 01 січня 2019 року) з дня набрання чинності Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні" землі колективних сільськогосподарських підприємств, що припинені (крім земельних ділянок, які на день набрання чинності зазначеним Законом перебували у приватній власності), вважаються власністю територіальних громад, на території яких вони розташовані. Зазначений Закон є підставою для державної реєстрації права комунальної власності на земельні ділянки, сформовані за рахунок земель, які в силу зазначеного Закону переходять до комунальної власності.

Тобто вказаним законом оновлено та конкретизовано порядок використання земель зазначеної категорії та, відповідно, єдиною підставою для виділення таких земельних ділянок в натурі (на місцевості) після 01 січня 2019 року є рішення територіальної громади (в особі відповідної сільської, селищної, міської ради).

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



## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

### 4.13. Постанова ВС КЦС від 03 квітня 2024 року у справі №450/4283/21 (непогодження меж земельної ділянки з власником та/або землекористувачем не може слугувати підставою для відмови відповідної місцевої ради у затвердженні технічної документації)

У постанові Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 23 січня 2019 року у справі №580/168/16-ц викладено правовий висновок, що погодження меж є допоміжною стадією у процедурі приватизації земельної ділянки, спрямованою на те, щоб уникнути необов'язкових технічних помилок. Підписання акта погодження меж самостійного значення не має, воно не призводить до виникнення зміни або припинення прав на земельну ділянку, як і будь-яких інших прав у процедурі приватизації. Непогодження меж земельної ділянки з власником та/або землекористувачем не може слугувати підставою для відмови відповідної місцевої ради у затвердженні технічної документації, за умови правомірних дій кожного із землекористувачів чи землевласників. Ненадання особою своєї згоди на погодження меж земельної ділянки суміжного землекористувача та/або власника не може бути перешкодою для розгляду місцевою радою питання про передачу земельної ділянки у власність відповідачу за обставин виготовлення відповідної технічної документації. Непідписання суміжним власником та/або землекористувачем акта узгодження меж земельної ділянки саме собою не є підставою для визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку.

У постановах Великої Палати Верховного Суду від 20 березня 2019 року у справах №№514/1571/14 та у справі 350/67/15 зазначено, що стадія погодження меж земельної ділянки при виготовленні землевпорядної документації є допоміжною. Водночас стаття 198 ЗК України лише вказує, що складовою кадастрових зйомок є погодження меж земельної ділянки із суміжними власниками та землекористувачами. Із цього не випливає, що у випадку відмови суміжного землевласника або землекористувача від підписання відповідного документа – акта погодження меж, необхідно вважати, що погодження меж не відбулося.

Погодження меж полягає у 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. Якщо такими є виключно неприявні стосунки, правового значення вони не мають.

Встановивши, що сторони у справі є суміжними землекористувачами, ОСОБА\_2, реалізуючи своє право на приватизацію земельної ділянки, яка перебувала у її користуванні, звернулася до відповідного органу місцевого самоврядування із заявою про надання дозволу на розроблення технічної документації, розробила її та у зв'язку із відсутністю згоди позивача від підписання акта погодження меж, отримала рішення Давидівської сільської ради про затвердження акта комісії Давидівської сільської ради ОТГ від 03 травня 2019 року про узгодження меж земельної ділянки від 13 червня 2019 року №3648-45/2019, а доказів того, що формування земельної ділянки ОСОБА\_2 порушує права суміжних землекористувачів матеріали справи не містять, суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку про відсутність правових підстав для скасування оскаржуваного рішення Давидівської сільської ради ОТГ Пустомитівського району Львівської області від 07 лютого 2020 року №4205-52/2020 в частині затвердження технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) ОСОБА\_2.

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

### **4.14. Постанова КЦС ВС від 10 квітня 2024 року у справі №522/14563/18 (ефективним способом захисту прав власника земельної ділянки щодо усунення перешкод у користуванні належною йому земельною ділянкою, спричиненого самочинним будівництвом, є лише вимога про знесення самочинного будівництва)**

Відповідно до частин першої – четвертої статті 376 ЦК України житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього.

Право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнано за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно.

Якщо власник (користувач) земельної ділянки заперечує проти визнання права власності на нерухоме майно за особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво на його земельній ділянці, або якщо це порушує права інших осіб, майно підлягає знесенню особою, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, або за її рахунок.

Позов про знесення самочинно збудованого нерухомого майна може бути пред'явлено власником чи користувачем земельної ділянки або іншою особою, права якої порушено з підстав, передбачених статтями 391, 396 ЦК України.

У частині другій статті 212 ЗК України передбачено, що приведення земельних ділянок у придатний для використання стан, включаючи знесення будинків, будівель і споруд, здійснюється за рахунок громадян або юридичних осіб, які самовільно зайняли земельні ділянки.

Ефективним способом захисту прав власника земельної ділянки щодо усунення перешкод у користуванні належною йому земельною ділянкою, спричиненого самочинним будівництвом, є лише вимога про знесення самочинного будівництва відповідно до частини четвертої статті 376 ЦК України і вирішення такої вимоги виключає застосування інших вимог.

Верховний Суд звертає увагу на те, що скасування рішення державного реєстратора не забезпечить усунення порушень прав позивача, як власника спірної земельної ділянки, спричинених самочинним будівництвом.

Подібні за змістом правові висновки Верховним Судом викладені у постановках від 30 вересня 2022 року у справі №201/2471/20 (провадження №61-5275 св 21), від 31 травня 2023 року у справі №201/4483/20 (провадження №61-12125 св 22).

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

### **4.15. Постанова ВС КЦС від 22 квітня 2024 року у справі №309/500/21 (вимога про скасування права власності на земельну ділянку та видалення земельної ділянки із Публічної кадастрової карти є неефективним способом захисту порушеного права)**

За змістом положень законодавства державна реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі може бути скасована державним кадастровим реєстратором із конкретно визначених підстав, яких у справі немає, а в разі спору способом захисту у відповідному випадку визначається скасування запису у Поземельній книзі на підставі рішення суду. Вимога про видалення земельної ділянки з Публічної кадастрової карти не є предметом для судового розгляду, оскільки такі дії є похідними від конкретного рішення та належать до компетенції уповноважених державних органів і посадових осіб, відмова у вчиненні яких може бути оскаржена.

Вимога про скасування права власності на земельну ділянку та видалення земельної ділянки із Публічної кадастрової карти є неефективним способом захисту порушеного права, оскільки застосування конкретного способу захисту цивільного права залежить як від змісту права чи інтересу, за захистом якого звернулася особа, так і від характеру його порушення, невизнання або оспорення. Такі право чи інтерес мають бути захищені судом у спосіб, який є ефективним, тобто таким, що відповідає змісту відповідного права чи інтересу, характеру його порушення, невизнання або оспорення та спричиненим цими діями наслідкам.

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

### 4.16. Постанова ВС КЦС від 24 квітня 2024 року у справі №554/8156/21 (самочинно здійснена реконструкція гаража, яка не порушує інтересів інших осіб та нормативних містобудівних вимог, не звільняє від обов'язку легітимізувати самочинне будівництво та набути права власності на такий об'єкт)

Рішення судів першої та апеляційної інстанцій мотивовано тим, що відповідачем належними та допустимими доказами не підтверджено, що здійсненою позивачем реконструкцією гаража було самовільно зайнято земельну ділянку, яка належить на праві власності Шевченківській районній у м. Полтаві раді. Отже, відсутні докази на підтвердження того, що спірний об'єкт самочинного будівництва порушує права територіальної громади.

Враховуючи те, що позивач самочинно здійснив реконструкцію гаража, яка не порушує інтересів інших осіб та нормативних містобудівних вимог, питання щодо прийняття гаража в експлуатацію було предметом розгляду компетентного державного органу, а іншого шляху оформлення права власності на об'єкт вказаної нерухомості, ніж звернення з відповідним позовом до суду, у позивача немає, тому апеляційний суд погодився з висновком суду першої інстанції про задоволення позову.

Разом з тим суди не звернули уваги на відсутність належних і допустимих доказів щодо дотримання позивачкою визначеної законом процедури введення до експлуатації самочинно реконструйованого об'єкта будівництва та порядку проведення державної реєстрації і оформлення права власності на нього, оскільки ОСОБА\_1 здійснено самочинну реконструкцію гаража на належній їй земельній ділянці, площею 24 кв. м, кадастровий номер 5310137000:15:009:0224, разом з тим відповідно до копії технічного паспорту, виготовленого фізичною особою – підприємцем ОСОБА\_2, площа спірного гаражу після реконструкції становить 32,3 кв. м, а площа основи (забудови) становить 42,8 кв. м, тобто майже вдвічі більша за площу земельної ділянки, яка перебуває у приватній власності ОСОБА\_1.

Отже, прокурор вказував про самовільне захоплення позивачкою земельної ділянки комунальної власності, яка розташована під частиною реконструйованого об'єкта будівництва.

Крім того, вказане самочинне будівництво здійснено позивачкою без затвердження у встановленому законом порядку проектної документації.

Суд не може підміняти собою органи державної влади, які відповідно до положень закону уповноважені здійснювати реєстрацію права власності на нерухоме майно та введення його до експлуатації.

Отже, звернутися до суду з позовом про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно можна за наявності відомостей про те, що порушене питання було предметом розгляду компетентного державного органу, рішення якого чи його відсутність дають підстави вважати про наявність спору про право.

Судом встановлено відсутність належних доказів щодо звернення позивача до компетентного державного органу про прийняття самочинної побудови до експлуатації у встановленому законом порядку. Крім того, згідно з листом Департаменту державної архітектурно-будівельної інспекції у Полтавській області від 03 вересня 2021 року №1016-1.20/2/99 подані ОСОБА\_1 документи щодо введення в експлуатацію спірного гаража не відповідають вимогам статті 39 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності", пунктам 3 та 17 Порядку прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 13 квітня 2011 року №461.

Таким чином, обґрунтованими є доводи прокурора про відсутність правових підстав для задоволення позовних вимог, оскільки ОСОБА\_1 самочинно реконструйовано спірний гараж без відповідних дозвільних документів та не введено його до експлуатації.

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

### 4.17. Постанова ВС КЦС від 01 травня 2024 року у справі №495/6097/20 (щодо підвідомчості господарським судам спорів про користування землями фермерського господарства з іншими юридичними особами)

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

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

Тобто якщо на час звернення до суду з таким позовом фермерське господарство, з метою створення якого надавалася земельна ділянка, вже зареєстровано, то справа підлягає розгляду в порядку господарського судочинства, навіть якщо відповідачем у справі зазначено фізичну особу, якій ця земельна ділянка надавалася з метою створення фермерського господарства.

Така позиція викладена, зокрема, у постановах Великої Палати Верховного Суду від 13 березня 2018 року у справі №348/992/16-ц (провадження №14-5цс18), від 22 серпня 2018 року у справі №606/2032/16-ц (провадження №14-262цс18), від 12 грудня 2018 року у справах №704/29/17-ц (провадження №14-495цс18) і №388/1103/16-ц (провадження №14-419цс18).

У той же час Велика Палата Верховного Суду вважала, що за правилами цивільного судочинства необхідно розглядати справи у спорах, у яких без проведення земельних торгів особі виділено другу та кожну наступну земельні ділянки для ведення фермерського господарства, яке вже було створене на земельній ділянці державної / комунальної власності (висновки, висловлені у постановах від 20 березня 2019 року у справі №619/1680/17 (провадження №14-83цс19), від 15 січня 2020 року у справі №698/119/18 (провадження №14-350цс19) та у справі №627/1351/18 (провадження №14-619цс19)).

Однак у постанові від 05 жовтня 2022 року у справі №922/1830/19 Велика Палата Верховного Суду вважала за необхідне відступити від висновків, викладених у постановах Великої Палати Верховного Суду від 20 березня 2019 року у справі №619/1680/17-ц, від 03 квітня 2019 року у справі №621/2501/18, від 15 січня 2020 року у справі №698/119/18, від 12 травня 2020 року у справі №357/1180/17, стосовно належності до цивільної юрисдикції спорів про надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства, а також зазначила, що спори щодо користування землями фермерського господарства, у тому числі із центральним органом виконавчої влади, який реалізує політику у сфері земельних відносин, з іншими юридичними особами, мають розглядатися господарськими судами незалежно від того, чи отримувала фізична особа раніше земельну ділянку для створення фермерського господарства і того, чи створила вона це фермерське господарство.

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

### 4.18. Постанова ВС КЦС від 01 травня 2024 року у справі №369/2869/22 (щодо розмежування ввідакційного та негаторного позовів)

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

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

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

Заволодіння земельними ділянками є неможливим лише в разі, якщо на такі ділянки в принципі, за жодних умов не може виникнути право власності. Якщо ж закон допускає набуття права власності на земельні ділянки, але обмежує їх використання лише з певною метою, то передання ділянок з порушенням такого обмеження може свідчити про те, що право власності порушника на земельну ділянку не виникло, але не свідчить про неможливість заволодіння (зокрема неправомірного) земельною ділянкою.

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

Держава, в інтересах якої прокурор звернувся до суду, не є володільцем спірної земельної ділянки, але як власник має право володіння нею (частина перша статті 317 ЦК України). Тому права держави підлягають захисту шляхом витребування такої ділянки з володіння кінцевого набувача. Статус володільця у держави буде відновлений у разі задоволення вимог у частині витребування на її користь спірної земельної ділянки та внесення до відповідного державного реєстру запису про право власності держави на цю ділянку.

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

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

### 4.19. Постанова ВС КЦС від 02 травня 2024 року у справі №442/2666/22 (щодо умов розірвання договору оренди земельної ділянки у разі прийняття рішення про надання її для суспільних потреб)

Розірвання договору оренди земельної ділянки в порядку, визначеному статтею 32-1 Закону України "Про оренду землі", допускається у разі, якщо об'єкти, які передбачається розмістити на земельній ділянці, неможливо розмістити на іншій земельній ділянці або якщо розміщення таких об'єктів на інших земельних ділянках завдасть значних матеріальних збитків або спричинить негативні екологічні наслідки для відповідної територіальної громади, суспільства чи держави в цілому.

Розірвання договору оренди земельної ділянки у разі прийняття рішення про надання її для суспільних потреб здійснюється за умови повного відшкодування орендарю і третім особам збитків, спричинених цим, зокрема витрат, пов'язаних з виділенням частини земельної ділянки в окрему земельну ділянку та укладенням нового договору оренди.

Орган місцевого самоврядування достатнім чином не обґрунтував необхідності розірвання договору оренди землі, не довів мету розірвання договору (припинення права оренди) для суспільних потреб: використання земельної ділянки чи то для облаштування кладовища (земельна ділянка з облаштованими могилами та/або побудованими крематоріями, колумбаріями чи іншими будівлями та спорудами, призначеними для організації поховання та утримання місць поховань), чи то для благоустрою прилеглої до кладовища території; необхідності використання саме земельної ділянки, яка перебуває у користуванні відповідача, для облаштування кладовища.

Також органом місцевого самоврядування не було вирішено питання про надання ОСОБА\_1 відповідної компенсації у зв'язку з припиненням права оренди земельної ділянки, наданої для ведення особистого селянського господарства (надання іншої земельної ділянки в оренду, відшкодування збитків тощо).

Отже, втручання у право ОСОБА\_1 на користування земельною ділянкою не може вважатися таким, що здійснюється з легітимною метою і є пропорційним.

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

### 4.20. Постанова ВС КЦС від 28 травня 2024 року у справі №604/648/23 (переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк не може домінувати над виключним правом орендодавця щодо користування та розпорядження нею на власний розсуд після закінчення строку дії договору оренди землі)

Дійсний орендар, який добросовісно виконував свої обов'язки за договором оренди землі, має переважне право перед іншими особами на продовження цих орендних правовідносин. Для реалізації такого наміру він (орендар) зобов'язаний до закінчення строку оренди землі (у строки, визначені частиною другою статті 33 Закону №161-XIV) повідомити про це орендаря та надіслати проект додаткової угоди. Мета такого повідомлення – запобігання укладенню орендодавцем договору оренди з іншою особою у зв'язку з відсутністю в нього інформації про наявність наміру в дійсного орендаря продовжувати орендні правовідносини. При цьому таке завчасне повідомлення з надсиланням проекту додаткової угоди є передумовою для зміни сторонами умов договору оренди під час його поновлення (укладення на новий строк).

Орендодавець, розглянувши у місячний термін таке повідомлення і проект додаткової угоди, за необхідності узгодивши з орендарем істотні умови, зобов'язаний або укласти додаткову угоду про поновлення договору оренди землі, або повідомити орендаря про наявність обґрунтованих заперечень щодо поновлення договору оренди землі шляхом надсилання листа-повідомлення про прийняте рішення (частини перша - п'ята статті 33 Закону №161-XIV).

У справі, яка переглядається, орендар належним чином виконав свій обов'язок стосовно повідомлення орендодавця про намір поновити строк дії договору оренди, як це передбачено договором, проте, як установив суд, орендодавець заперечив щодо такого поновлення.

Суд першої інстанції, з яким у цій частині погодився апеляційний суд, встановивши, що орендодавець висловив своє небажання продовжувати строк дії цього договору і не підписав додаткової угоди до нього, дійшов правильного висновку про відсутність підстав для задоволення позову, оскільки передбачене статтею 33 Закону №161-XIV переважне право відповідача на укладення договору оренди землі на новий строк припинилося.

Листи орендодавця є достатнім підтвердженням відмови орендодавця від пролонгації відповідного договору надалі на новий строк. Проект додаткової угоди до договору оренди землі містить інші умови, ніж сам договір оренди, а саме орендарем запропоновано змінити строк дії цього договору. На зміну вказаних істотних умов договору необхідна згода сторін (частина четверта статті 33 Закону №161-XIV).

Подібних висновків Верховний Суд дійшов у своїх постановках від 21 березня 2024 року у справі №604/423/23, від 08 березня 2024 року у справі №604/425/23, від 08 травня 2024 року у справі №604/483/23.

Задля дотримання балансу між правами та законними інтересами власника та користувача (орендодавця та орендаря) законодавець передбачив, що власник-орендодавець захищений правом вибору, здавати або не здавати своє майно в оренду, та правом змінювати умови договору при його переукладенні на новий строк; орендар, який належним чином виконував свої обов'язки за договором оренди, захищений тим, що за прийнятності для нього нових умов, саме він має переважне право укладення нового договору перед будь-якими іншими особами (постанова Верховного Суду 18 січня 2018 року у справі №910/12017/17).

Оскільки орендодавець відмовився поновлювати договір оренди землі на попередніх умовах, суди правильно констатували відсутність за цих обставин справи порушення переважного права орендаря, адже переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк не може домінувати над виключним правом орендодавця, як власника земельної ділянки, щодо користування та розпорядження нею на власний розсуд після закінчення строку дії договору оренди землі. Для пролонгації відносин оренди та реалізації переважного права на укладення договору оренди на новий строк необхідною є згода обох сторін, одного лише волевиявлення орендаря недостатньо.

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

### 4.21. Постанова ВС КЦС від 05 червня 2024 у справі №754/8118/18 (щодо належного способу захисту у разі здійснення самочинного будівництва)

У розглядуваній справі прокурор, звертаючись до суду з позовом в інтересах держави в особі Київської міської ради, просив визнати ОСОБА\_1 таким, що не набув права власності на самочинну нежитлову будівлю, визнати недійсними договори купівлі-продажу та дарування частин нежитлової будівлі, укладені між відповідачами, скасувати державну реєстрацію права власності ОСОБА\_2 та ОСОБА\_3 на нежитлову будівлю, оформлену відповідними записами, а також зобов'язати всіх відповідачів повернути Київській міській раді спірну земельну ділянку, привівши її у придатний для використання стан шляхом знесення будівель, споруд та звільнення земельної ділянки від будівельних матеріалів.

Апеляційний суд, встановивши, що спірна земельна ділянка, на якій розташоване самочинне будівництво, у користування чи власність ОСОБА\_1 не надавалася, дійшов висновку, що належним способом захисту порушених прав держави за позовом прокурора є повернення Київській міській раді спірної земельної ділянки із приведенням її у придатний для використання стан шляхом знесення будівель, споруд та звільнення від будівельних матеріалів, а належним відповідачем за цими вимогами є останній власник відповідної забудови – ОСОБА\_3.

Колегія суддів вважає, що задоволення апеляційним судом вимог про знесення самочинного будівництва є належним способом захисту порушених прав держави та виключає застосування інших вимог власника земельної ділянки про усунення перешкод у користуванні належною йому земельною ділянкою.

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

### 4.22. Постанова ВС КЦС від 05 червня 2024 року у справі №754/8118/18 (щодо належного способу захисту у разі здійснення самочинного будівництва на земельній ділянці)

У розглядуваній справі прокурор, звертаючись до суду з позовом в інтересах держави в особі Київської міської ради, просив визнати ОСОБА\_1 таким, що не набув права власності на самочинну нежитлову будівлю, визнати недійсними договори купівлі-продажу та дарування частин нежитлової будівлі,

укладені між відповідачами, скасувати державну реєстрацію права власності ОСОБА\_2 та ОСОБА\_3 на нежитлову будівлю, оформлену відповідними записами, а також зобов'язати всіх відповідачів повернути Київській міській раді спірну земельну ділянку, привівши її у придатний для використання стан шляхом знесення будівель, споруд і звільнення земельної ділянки від будівельних матеріалів.

Апеляційний суд, встановивши, що спірна земельна ділянка, на якій розташоване самочинне будівництво, у користування чи власність ОСОБА\_1 не надавалася, дійшов висновку, що належним способом захисту порушених прав держави за позовом прокурора є повернення Київській міській раді спірної земельної ділянки із приведенням її у придатний для використання стан шляхом знесення будівель, споруд та звільнення від будівельних матеріалів, а належним відповідачем за цими вимогами є останній власник відповідної забудови – ОСОБА\_3.

Застосування конкретного способу захисту цивільного права залежить як від змісту права чи інтересу, за захистом якого звернулася особа, так і від характеру його порушення, невизнання або оспорення. Такі право чи інтерес мають бути захищені судом у спосіб, який є ефективним, тобто таким, що відповідає змісту відповідного права чи інтересу, характеру його порушення, невизнання або оспорення та спричиненим цими діями наслідкам (див., зокрема, пункт 57 постанови Великої Палати Верховного Суду від 05 червня 2018 року у справі №338/180/17, пункт 89 постанови Великої Палати Верховного Суду від 22 вересня 2020 року у справі №910/3009/18, пункт 55 постанови Великої Палати Верховного Суду від 22 червня 2021 року у справі №334/3161/17).

Велика Палата Верховного Суду у пунктах 111 – 113 постанови від 15 листопада 2023 року у справі №916/1174/22 вказала: "Якщо нерухоме майно є самочинним будівництвом, реєстрація права власності на самочинно побудоване нерухоме майно у будь-який інший спосіб, окрім визначеного статтею 376 ЦК України (тобто на підставі судового рішення про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно за особою, яка його побудувала, або за власником земельної ділянки), є такою, що не відповідає вимогам цієї статті.

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Можливість настання інших правових наслідків, ніж передбачені статтею 376 ЦК України, як у випадку самочинного будівництва, здійсненого власником земельної ділянки, так і у випадку самочинного будівництва, здійсненого іншою особою на чужій земельній ділянці, виключається.

За обставин, коли право власності на самочинно побудоване нерухоме майно зареєстровано за певною особою без дотримання визначеного статтею 376 ЦК України порядку, задоволення вимоги про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності на таке майно, або вимоги про скасування державної реєстрації прав, або вимоги про припинення права власності тощо у встановленому законом порядку не вирішить юридичну дол. самочинно побудованого майна та не призведе до відновлення стану єдності юридичної дол. земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна.

Отже, належними вимогами, які може заявити особа - власник земельної ділянки, на якій здійснено (здійснюється) самочинне будівництво, для захисту прав користування та розпорядження такою земельною ділянкою, є вимога про знесення самочинно побудованого нерухомого майна або вимога про визнання права власності на самочинно побудоване майно".

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

### **4.23. Постанова ВС КЦС від 05 червня 2024 року у справі №607/18289/22 (щодо оскарження відмови особі у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки)**

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

Відповідно до частин четвертої – шостої статті 186-1 ЗК України розробник подає на погодження до органу, визначеного в частині першій цієї статті, за місцем розташування земельної ділянки оригінал проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а до органів, зазначених у частинах другій і третій цієї статті, завірені ним копії проекту, а щодо земельної ділянки зони відчуження або зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, розробник подає оригінал проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки на погодження до центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, а до органів, зазначених у частині третій цієї статті, завірені ним копії проекту. Органи, зазначені в частинах першій – третій цієї статті, зобов'язані протягом десяти робочих днів з дня одержання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або копії такого проекту безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про його погодження або про відмову в такому погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти, що регулюють відносини у відповідній сфері.

З викладеного вбачається, що єдиною підставою для відмови у затвердженні проекту землеустрою може бути лише те, що проект землеустрою не погоджено в порядку, встановленому статтею 186-1 ЗК України, а також відсутність висновку обов'язкової державної експертизи у визначених законом випадках та відомостей щодо державної реєстрації сформованої земельної ділянки у Державному земельному кадастрі. Результат розгляду з питань затвердження проекту землеустрою оформлюється відповідним органом у формі рішення, що прямо передбачено частиною дев'ятою статті 118 ЗК України.

Інших правових підстав для відмови у затвердженні проекту землеустрою після його погодження у порядку статті 186-1 ЗК України норми цього Кодексу не містять. При цьому перевірка на відповідність проекту землеустрою вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів має здійснюватися саме на етапі погодження такого проекту.



## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Отже, за змістом статті 118 ЗК України завершальним етапом процедури безоплатної приватизації земельних ділянок є саме затвердження проекту землеустрою та передача (надання) земельної ділянки у власність. Таким чином, реальні законні сподівання на оформлення права власності на земельну ділянку виникають не після отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою, чи погодження проекту у порядку статті 186-1 ЗК України, а саме з моменту звернення до відповідного органу виконавчої влади, чи органу місцевого самоврядування з проханням затвердити погоджений проект землеустрою та передання земельної ділянки у власність, оскільки до цього моменту особа повинна усвідомлювати, що земельна ділянка може бути надана у власність іншій особі.

[...]

Отже, суд першої інстанції правильно вважав, що, надавши органу місцевого самоврядування примірник документації із землеустрою та витяг із ДЗК про земельну ділянку, ОСОБА\_1 дотримався усіх вимог законодавства щодо реалізації права на набуття у власність спірної земельної ділянки, а за умови виконання позивачем цих вимог відповідач не довів, що у спірних правовідносинах діяв з дотриманням порядку, меж і способу дій, визначених законом, у зв'язку із чим суд визнав протиправним рішення Підгороднянської сільської ради про відмову позивачу у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність, загальною площею 1,6150 га, кадастровий номер 6125287000:01:001:0032, зобов'язавши відповідача затвердити такий проект.

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

### 4.24. Постанова ВС КЦС від 12 червня 2024 року у справі №541/2658/22 (щодо скасування державного акта на право приватної власності на землю)

Пунктами 2 та 10 розділу VI "Прикінцеві та перехідні положення" Закону України "Про державний земельний кадастр" передбачено, що земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. У разі якщо відомості про зазначені земельні ділянки не внесені до

Державного реєстру земель, їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників (користувачів земельної ділянки державної чи комунальної власності) або особи, яка подала заяву про визнання спадщини відумерлою, якщо така справа прийнята до провадження судом. Документи, якими було посвідчено право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, видані до набрання чинності цим Законом, є дійсними.

Матеріалами справи підтверджується, що ОСОБА\_2 відповідно до державного акта на право приватної власності на землю серії І-ПЛ N 001726 від 19 листопада 1997 року, виданого на підставі рішення дванадцятої сесії двадцять другого скликання Петрівцівської сільської ради народних депутатів від 12 грудня 1996 року, на праві власності належить земельна ділянка площею 0,25 га на території с. Петрівці Петрівцівської сільської ради для обслуговування житлового будинку, яку на підставі рішення Петрівцівської сільської ради народних депутатів від 13 травня 1999 року надано під забудову та дозволено будівництво житлового будинку, господарських будівель. У державному акті визначено зовнішні межі земельної ділянки.

[...]

Отже, позивач у передбачений законом спосіб набув право власності на земельну ділянку площею 0,2500 га та отримав 19 листопада 1997 року державний акт на право власності на землю серії І-ПЛ №001726 із встановленням зовнішніх меж земельної ділянки, який є чинним.

Виділення цієї ж земельної ділянки у власність іншій особі, зокрема відповідачу ОСОБА\_1, є неправомірним, про що правильно вказав апеляційний суд.

Згідно з державним актом на право власності на земельну ділянку серії ЯГ N 681385 від 22 вересня 2011 року, виданим на підставі рішення Петрівцівської сільської Ради від 28 квітня 2006 року №2, земельна ділянка площею 0,30 га надана ОСОБА\_1 для ведення особистого селянського господарства, кадастровий номер 5323285201:01:001:0448. Однак за витягом з ДЗК площа земельної ділянки відповідачки становить 0,3016 га, державна реєстрація земельної ділянки проведена 22 вересня 2011 року.

---

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

---

Отже, матеріалами справи підтверджується, що набуття права власності з видачею державного акта на право власності на земельну ділянку та державна реєстрація спірної земельної ділянки ОСОБА\_1 проведено без урахування того, що на той час вказана земельна ділянка не була вільною, позаяк перебувала у власності позивача, а тому здійснення її державної реєстрації за відповідачкою є неправомірним та порушує права позивача.

За таких обставин передача у власність ОСОБА\_1 земельної ділянки площею 0,30 га, яка накладається на земельну ділянку позивача, в якого право власності вже існувало відповідно до частини першої статті 155 ЗК України, є незаконним, тому підлягає скасуванню державний акт серії ЯГ №681385 на право власності на земельну ділянку відповідача.

Такий висновок узгоджується з постановами Верховного Суду від 05 квітня 2023 року у справі №362/3065/20 (провадження №61-14939св21), від 07 червня 2022 року у справі №599/1466/19 (провадження №61-12850св20).

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

# 5. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

## 5.1. Постанова ВС КАС від 23 січня 2024 року у справі №815/2672/18 (щодо підстав для відмови у затвердженні проекту землеустрою)

Частиною 6 ст. 186-1 ЗК України передбачено, що підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації.

У разі якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації, погоджений проект подається замовником або розробником до центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, або його територіального органу для здійснення такої експертизи.

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

При цьому з вищенаведених норм ЗК України вбачається, що єдиною підставою для відмови у затвердженні проекту землеустрою може бути лише те, що проект землеустрою не погоджено в порядку, встановленому статтею 186-1 ЗК України, а також відсутність обов'язкової державної експертизи у визначених законом випадках та відомостей щодо державної реєстрації сформованої земельної ділянки у Державному земельному кадастрі.

Жодних інших правових підстав для відмови у затвердженні проекту землеустрою після його погодження в порядку ст. 186-1 ЗК України норми ст. 118 ЗК України не містять. При цьому перевірка на відповідність проекту землеустрою вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів має здійснюватися саме на етапі погодження такого проекту.

Вказані висновки сформовані у постановках Верховного Суду від 30.10.2018 у справі №820/4852/17, від 06.06.2019 у справі №808/4158/17, від 10.05.2023 у справі №160/3838/20 та ін.

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

## 5.2. Постанова ВС КАС від 23 січня 2024 року у справі №815/2672/18 (щодо підстав для відмови у затвердженні проекту землеустрою)

Частиною 6 ст. 186-1 ЗК України передбачено, що підставою для відмови у погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації.

У разі якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації, погоджений проект подається замовником або розробником до центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин, або його територіального органу для здійснення такої експертизи.

## 5. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

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

При цьому з вищенаведених норм ЗК України вбачається, що єдиною підставою для відмови у затвердженні проекту землеустрою може бути лише те, що проект землеустрою не погоджено в порядку, встановленому статтею 186-1 ЗК України, а також відсутність обов'язкової державної експертизи у визначених законом випадках та відомостей щодо державної реєстрації сформованої земельної ділянки у Державному земельному кадастрі.

Жодних інших правових підстав для відмови у затвердженні проекту землеустрою після його погодження в порядку ст. 186-1 ЗК України, норми ст. 118 ЗК України не містять. При цьому перевірка на відповідність проекту землеустрою вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів має здійснюватися саме на етапі погодження такого проекту.

Вказані висновки сформовані у постановках Верховного Суду від 30.10.2018 у справі №820/4852/17, від 06.06.2019 у справі №808/4158/17, від 10.05.2023 у справі №160/3838/20 та ін.

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

### 5.3. Постанова ВС КАС від 11 березня 2024 року у справі №480/749/23 (державна реєстрація земельної ділянки не породжує виникнення жодних речових прав на цю земельну ділянку, а вимога про її скасування підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства)

Публічно-правовим вважається, зокрема, спір, у якому сторони правовідносин виступають одна щодо іншої не як рівноправні і в якому одна зі сторін виконує публічно-владні управлінські функції та може вказувати або забороняти іншому учаснику правовідносин певну поведінку, давати дозвіл на передбачену законом діяльність тощо.

Необхідною ознакою суб'єкта владних повноважень є здійснення ним публічно-владних управлінських функцій. Ці функції суб'єкт повинен виконувати саме в тих правовідносинах, у яких виник спір.

Приватноправові відносини вирізняються наявністю майнового чи немайнового особистого інтересу учасника. Спір має приватноправовий характер, якщо він обумовлений порушенням або загрозою порушення, як правило, майнового, приватного права чи інтересу.

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

Державна реєстрація земельної ділянки шляхом внесення до Державного земельного кадастру передбачених законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера є результатом реалізації органами Держгеокадастру належних їм контрольних функцій у сфері управлінської діяльності.

Зміст вищенаведених норм також засвідчує, що державна реєстрація земельної ділянки у Державному земельному кадастрі не є тотожною поняттю "державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", вжитому у пункті 1 статті 1 Закону України від 01 липня 2004 року №1952-IV "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень". Така правова позиція відображена у постанові Верховного Суду від 27 липня 2022 року у справі №640/10412/21.

## 5. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Прийняття рішення щодо державної реєстрації земельної ділянки або відмови у здійсненні такої реєстрації саме собою не породжує виникнення жодних речових прав на цю земельну ділянку (правова позиція, викладена у постанові Верховного Суду від 04 травня 2022 року у справі №817/154/18).

Як встановлено судами попередніх інстанцій та вбачається з матеріалів справи, досліджених судами попередніх інстанцій під час її розгляду, станом на момент виникнення спірних у цій справі правовідносин за ОСОБА\_1 або іншими особами не було зареєстровано жодних речових прав на земельну ділянку з кадастровим номером 5910136600:07:002:0002.

Установлені судами попередніх інстанцій обставини цієї справи не підтверджують і того, що внаслідок проведеної відповідачем у спірних правовідносинах та оскарженої позивачкою державної реєстрації земельної ділянки відбулися зміни або припинення цивільних відносин, відбувся вплив на цивільні права та обов'язки учасників цієї справи.

Тому колегія суддів вважає, що цей спір повинен розглядатися в порядку адміністративного судочинства, оскільки відповідач у спірних правовідносинах реалізував наявні у нього за законом контрольні функції у сфері управлінської діяльності, що підпадає під юрисдикцію адміністративного суду. Спорю про речове право у справі, що розглядається, не виникло.

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

### **5.4. Постанова ВС КАС від 13 березня 2024 року у справі №120/1282/22-а (включення земельної ділянки до переліку земельних ділянок, які пропонуються для продажу на земельних торгах або права на які виставляються для такого продажу є самостійною підставою для відмови у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою)**

Формування земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою, крім випадків, формування їх шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих ділянок, що зі свого боку здійснюється за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок. При цьому для вилучення земель державної власності необхідна згода власника земельної ділянки – органу, уповноваженого здійснювати розпорядження земельною ділянкою.

У справі, яка розглядається, суди встановили, що земельна ділянка з кадастровим номером: 0523955100:04:000:0252, площею 36,0453 га, рішенням Томашпільської селищної ради від 30 серпня 2021 року №1448 включена до переліку земельних ділянок, право на які пропонується для продажу на земельних торгах (у формі аукціону).

Зі свого боку включення земельної ділянки, на яку частково претендує позивач, до переліку земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, права оренди на які можуть бути реалізовані на земельних торгах, слугувало підставою для відмови у наданні дозволу позивачу у цій справі.

Колегія суддів КАС ВС зазначає, що включення земельної ділянки до переліку земельних ділянок, право на які буде виставлено на земельні торги, не передбачено серед підстав для відмови, визначених у частині сьомій статті 118 ЗК України, проте така підстава для відмови передбачена у статті 136 ЗК України.

Згідно з частиною п'ятою статті 136 ЗК України земельні ділянки, включені до переліку земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них, які виставлені на земельні торги, не можуть відчужуватися, передаватися в заставу, надаватися у користування до завершення торгів.

Верховний Суд вже розглядав справи у подібних правовідносинах за позовом фізичних осіб до Томашпільської селищної ради, та, зокрема у постановою від 27 січня 2023 року у справі №120/10319/21-а, від 06 квітня 2023 року у справі №120/815/22-а, від 11 жовтня 2023 року у справі №120/814/22-а, від 06 грудня 2023 року у справі №120/19320/21-а дійшов висновку, що належність земельної ділянки до переліку земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності для продажу прав на них на земельних торгах є підставою для відмови у наданні дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою, у тому числі щодо поділу та об'єднання земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства.

Застосовуючи цей правовий підхід до вирішення справи №120/1282/22-а, Верховний Суд звертає увагу, що на момент розгляду клопотання позивача про надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою та прийняття відповідачем рішення із цього питання, земля, якої стосувалося клопотання, була включена до переліку земельних ділянок, права оренди на які можуть бути реалізовані на земельних торгах.

З огляду на приписи частини третьої статті 136 ЗК України це є самостійною підставою для відмови у наданні дозволу.

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

**5.5. Постанова ВС КАС від 02 квітня 2024 року у справі №640/17948/20 (щодо визнання листів Держгеокадастру джерелом отримання даних про нормативну грошову оцінку земельних ділянок для нарахування податкових зобов'язань)**

Колегія суддів касаційної інстанції вважає за необхідне зазначити, що згідно з усталеною практикою Верховного Суду джерелом отримання даних про нормативну грошову оцінку земельних ділянок для нарахування податкових зобов'язань, крім технічної документації про НГО землі, витягів з ДЗК, довідок, визнаються також і листи Держгеокадастру (постанова Великої Палати Верховного Суду від 09 листопада 2021 року у справі №905/1680/20, постанови Верховного Суду від 29 травня 2020 року у справі №922/2843/19, від 12 листопада 2018 року у справі №814/789/17, від 27 січня 2020 року у справі №804/886/18).

Верховний Суд неодноразово у своїх рішеннях звертав увагу на те, що витяг із технічної документації про грошову оцінку землі, зокрема і показника Кф носить інформаційний характер та є документом, який оформлюється за результатом проведення нормативної грошової оцінки і відображає дані стосовно окремої земельної ділянки. Тобто витяг складається на основі розрахованих у встановленому порядку показників (коефіцієнтів), які визначені у технічній документації, що затверджується рішенням відповідної сільської, селищної або міської ради (постанова Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду від 20 січня 2021 року у справі №160/2185/20).

Про можливість використання податковим органом лише інформації, відображеної в державному земельному кадастрі, Верховний Суд також вказував у постановках від 13 травня 2021 року (справа №826/13362/17), від 18 листопада 2021 року (справа №160/7381/19).

Таким чином, суди попередніх інстанцій, враховуючи обставини справи, дійшли обґрунтованого висновку, що базою для сплати та розрахунку плати за землю є нормативна грошова оцінка певної ділянки, яка існує поза фактом оформлення витягу як документа, в якому ця грошова оцінка відображена. Отримання витягу – це лише спосіб отримання (відображення) інформації про існуючу грошову оцінку землі. Саме собою оформлення такої інформації листом, за умови, що відображені у ньому відомості відповідають даним державного земельного кадастру, не є свідченням протиправності здійсненого податковим органом нарахування.

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

**5.6. Постанова ВС КАС від 03 квітня 2024 року у справі №560/6217/21 (щодо неправомірності відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою у зв'язку з відведенням земельної ділянки іншій особі)**

Зміст статті 118 ЗК України свідчить про те, що порядок безоплатної передачі земельних ділянок у власність громадянами передбачає реалізацію таких послідовних етапів:

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

надання дозволу відповідним органом виконавчої влади або місцевого самоврядування;

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

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

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

Отже, отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є одним із початкових етапів визначеної законом процедури безоплатної приватизації земельних ділянок.

Колегія суддів наголошує на тому, що стаття 118 ЗК України встановлює вичерпний перелік підстав, серед яких відсутня така, як надання дозволу на розроблення проекту землеустрою іншій особі на ту ж саму земельну ділянку.

Також колегія суддів вважає за необхідне зазначити про те, що дозвіл і проект землеустрою, розроблений на його підставі, є стадіями єдиного процесу надання земельної ділянки у власність чи користування. Передача (надання) земельної ділянки у власність відповідно до статті 118 ЗК України є завершальним етапом визначеної процедури безоплатної приватизації земельних ділянок.

Разом з тим отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не означає позитивного рішення про надання її у власність.

## 5. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Таку правову позицію висловлено у постанові Верховного Суду України від 13.12.2016 у справі №815/5987/14 та постановах Верховного Суду від 27.02.2018 у справі №545/808/17, від 22.02.2019 у справі №813/1631/14.

Зміст статей 116, 118 ЗК України вказує на те, що орган виконавчої влади або місцевого самоврядування не має права визначати пріоритетність того чи іншого заявника на стадії надання дозволу на розроблення проекту землеустрою на одну й ту ж саму земельну ділянку. У цьому випадку надання такого дозволу вказує про відсутність обтяжень щодо бажаної земельної ділянки і ще не означає позитивного рішення про передачу у власність цієї земельної ділянки після виготовлення проекту землеустрою.

Як слідує з приписів статті 79-1 ЗК України, метою надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок є формування земельної ділянки, яке полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж і внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Формування земельних ділянок здійснюється, зокрема, у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера. Отже, надання дозволу на розроблення проекту землеустрою має на меті лише формування земельної ділянки як окремого об'єкта.

Водночас не суттєво, за чийм замовленням такий проект буде розроблено. Закон не виключає ситуації, коли проекти одночасно розробляються різними замовниками.

Під час розроблення проекту, серед іншого, визначаються (узгоджуються) межі земельної ділянки та з'ясовується наявність правових і фактичних перешкод для надання її у власність, зокрема спірність прав щодо ділянки. Ці обставини повинні враховуватися органом, що розпоряджається землями, під час затвердження проекту та надання земельної ділянки у власність, а не на стадії надання дозволу на розроблення проекту землеустрою.

Надання дозволу на розроблення проекту відведення не свідчить, що проект компетентним органом буде затверджено. Якщо буде виявлено обставини, що за законом є підставами для відмови у затвердженні проекту, орган місцевого самоврядування може відмовити.

Такий правовий висновок узгоджується з позицією Верховного Суду, викладеною у постанові від 06.04.2023 у справі №120/126/22-а.

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

### 5.7. Постанова ВС КАС від 01 травня 2024 року у справі №495/6097/20 (спори фермерських господарств, які є юридичними особами, з іншими юридичними особами щодо користування земельними ділянками, наданими із земель комунальної власності, підвідомчі господарським судам)

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

Тобто якщо на час звернення до суду з таким позовом фермерське господарство, з метою створення якого надавалася земельна ділянка, вже зареєстровано, то справа підлягає розгляду в порядку господарського судочинства, навіть якщо відповідачем у справі зазначено фізичну особу, якій ця земельна ділянка надавалася з метою створення фермерського господарства.

Така позиція викладена, зокрема, у постановах Великої Палати Верховного Суду від 13 березня 2018 року у справі №348/992/16-ц (провадження №14-5цс18), від 22 серпня 2018 року у справі №606/2032/16-ц (провадження №14-262цс18), від 12 грудня 2018 року у справах №704/29/17-ц (провадження №14-495цс18) і №388/1103/16-ц (провадження №14-419цс18).

Водночас Велика Палата Верховного Суду вважала, що за правилами цивільного судочинства необхідно розглядати справи у спорах, у яких без проведення земельних торгів особі виділено другу та кожну наступну земельну ділянку для ведення фермерського господарства, яке вже було створене на земельній ділянці державної / комунальної власності (висновки, висловлені у постановах від 20 березня 2019 року у справі №619/1680/17 (провадження №14-83цс19), від 15 січня 2020 року у справі №698/119/18 (провадження №14-350цс19) та у справі №627/1351/18 (провадження №14-619цс19)).

## 5. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Однак у постанові від 05 жовтня 2022 року у справі №922/1830/19 Велика Палата Верховного Суду вважала за необхідне відступити від висновків, викладених у постановах Великої Палати Верховного Суду від 20 березня 2019 року у справі №619/1680/17-ц, від 03 квітня 2019 року у справі №621/2501/18, від 15 січня 2020 року у справі №698/119/18, від 12 травня 2020 року у справі №357/1180/17, стосовно належності до цивільної юрисдикції спорів про надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства, а також зазначила, що спори щодо користування землями фермерського господарства, у тому числі з центральним органом виконавчої влади, який реалізує політику у сфері земельних відносин, з іншими юридичними особами, мають розглядатися господарськими судами незалежно від того, чи отримувала фізична особа раніше земельну ділянку для створення фермерського господарства і того, чи створила вона це фермерське господарство.

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

### **5.8. Постанова ВС КАС від 07 травня 2024 року у справі №160/20531/21 (щодо визначення виду юридичної відповідальності у вигляді анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника та строків до її притягнення)**

Закон не визначає, до якого саме виду юридичної відповідальності належать заходи впливу за правопорушення, передбачені частиною другою статті 68 Закону №858-IV.

Кваліфікуючи вид цієї відповідальності, суд бере до уваги: мету відповідальності – покарання особи за дії, вчиненні нею під час виконання своїх професійних обов'язків; вид стягнення – анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника; наслідок для винної особи – позбавлення можливості виконувати роботи, пов'язані з виготовленням документації із землеустрою; джерело регулювання – спеціальний закон.

Враховуючи вищенаведені ознаки, а також пріоритетність тлумачення норм закону, яке повинно найбільшою мірою відповідати інтересам людини, Суд дійшов висновку, що відповідальність, передбачена частиною другою статті 68 Закону №858-IV, належить до дисциплінарної відповідальності.

Колегія суддів враховує той факт, що нормами Закону N 858-IV не визначено строк, протягом якого на сертифікованого інженера-землевпорядника може бути накладено стягнення у вигляді анулювання відповідного кваліфікаційного сертифіката, разом з тим з огляду на положення частини шостої статті 7 КАС України суд вважає, що в цьому випадку за аналогією підлягають застосуванню норми КЗпП України.

Відповідно до частини другої статті 148 КЗпП України дисциплінарне стягнення не може бути накладене пізніше шести місяців з дня вчинення проступку.

При цьому до відповідальності у вигляді анулювання кваліфікаційного сертифіката інженера-землевпорядника позивачку було притягнуто у строк понад два роки з моменту вчинення нею відповідних дій (засвідчення підписом виготовленої документації із землеустрою).

Таким чином, колегія суддів Верховного Суду вважає, що спірні рішення Кваліфікаційної комісії Держгеокадастру та наказ Держгеокадастру прийняті без дотримання встановлених законом вимог щодо строку притягнення особи до відповідальності, отже, не відповідають критеріям, визначеним у статті 2 КАС України.

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

### **5.9. Постанова ВС КАС від 22 травня 2024 року у справі №391/666/21 (вимога про повернення майна, переданого на виконання нікчемного правочину, може бути пред'явлена стороною нікчемного правочину)**

Недійсний правочин не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з його недійсністю. У разі недійсності правочину кожна зі сторін зобов'язана повернути другій стороні у натурі все, що вона одержала на виконання цього правочину, а в разі неможливості такого повернення, зокрема тоді, коли одержане полягає у користуванні майном, виконаній роботі, наданій послугі, – відшкодувати вартість того, що одержано, за цінами, які існують на момент відшкодування (частина перша статті 216 ЦК України). Якщо у зв'язку із вчиненням недійсного правочину другій стороні або третій особі завдано збитків та моральної шкоди, вони підлягають відшкодуванню винною стороною (частина друга цієї статті).



Правові наслідки, передбачені частинами першою та другою цієї статті, застосовуються, якщо законом не встановлені особливі умови їх застосування або особливі правові наслідки окремих видів недійсних правочинів (частина третя тієї ж статті).

За змістом абзацу першого частини першої статті 216 ЦК України недійсний правочин не створює для сторін тих прав та обов'язків, які зумовлені його вчиненням, а породжує лише передбачені законом наслідки, пов'язані з його недійсністю. Одним із таких наслідків є реституція. Вона спрямована на відновлення status quo у фактичному та правовому становищі сторін, яке існувало до вчинення недійсного правочину, шляхом нівелювання юридичного значення будь-яких дій, які сторони вчинили на виконання цього правочину. Тому кожна сторона зобов'язана повернути іншій у натурі все, що вона одержала на виконання недійсного правочину (абзац другий частини першої статті 216 ЦК України).

Правові наслідки вчинення правочину, який порушує публічний порядок, визначені частиною третьою статті 228 ЦК України, відповідно до якої, якщо визнаний судом недійсний правочин було вчинено з метою, що завідомо суперечить інтересам держави і суспільства, то при наявності умислу у обох сторін – у разі виконання правочину обома сторонами – в дохід держави за рішенням суду стягується все одержане ними за угодою, а в разі виконання правочину однією стороною з іншої сторони за рішенням суду стягується в дохід держави все одержане нею і все належне – з неї першій стороні на відшкодування одержаного. При наявності умислу лише у однієї із сторін все одержане нею за правочином повинно бути повернуто іншій стороні, а одержане останньою або належне їй на відшкодування виконаного за рішенням суду стягується в дохід держави.

Отже, вимога про повернення майна, переданого на виконання нікчемного відповідно до статті 228 ЦК України правочину, може бути пред'явлена стороною нікчемного правочину.

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

**5.10. Постанова ВС КАС від 03 червня 2024 року у справі №501/1422/21 (фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки зберіг (заощадив) у себе кошти, які мав заплатити за користування нею, зобов'язаний повернути такі кошти власникові земельної ділянки)**

Положення глави 15, статей 120, 125 ЗК України, статті 1212 ЦК України дають підстави вважати, що до моменту оформлення власником об'єкта нерухомого майна права на земельну ділянку, на якій розташований цей об'єкт, урахувавши принцип єдності юридичної дол. земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди, особа яка придбала такий об'єкт стає фактичним користувачем цієї земельної ділянки, на якій такий об'єкт нерухомого майна розташований, а відносини з фактичного користування земельною ділянкою без оформлення прав на цю ділянку (без укладення договору оренди тощо) та недоотримання її власником доходів у виді орендної плати є за своїм змістом кондикційними.

Отже, фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки зберіг (заощадив) у себе кошти, які мав заплатити за користування нею, зобов'язаний повернути такі кошти власникові земельної ділянки на підставі положень частини першої статті 1212 ЦК України.

Підсумовуючи наведене, Верховний Суд дійшов висновку, що із дня набуття права власності на об'єкт нерухомого майна власник цього майна стає фактичним користувачем земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, а тому саме із цієї дати у власника об'єкта нерухомого майна виникає обов'язок сплати за користування земельною ділянкою, на якій таке майно розташовано. При цьому до моменту оформлення власником об'єкта нерухомого майна права на земельну ділянку, на якій розташований цей об'єкт, такі кошти є безпідставно збереженими.

Безпідставне набуття відповідачем спірної земельної ділянки у зазначений у позові період є не результатом протиправного діяння, а наслідком законних дій, а саме набуття відповідачем у власність будівель, які безпосередньо пов'язані із земельною ділянкою.

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

### 5.11. Постанова ВС КАС від 13 червня 2024 року у справі №560/1452/20 (щодо надання водних об'єктів у користування на умовах оренди)

Надання частин рибогосподарських водних об'єктів, рибогосподарських технологічних водойм, акваторій (водного простору) внутрішніх морських вод, територіального моря, виключної (морської) економічної зони України в користування для цілей аквакультури регулюються [Законом України "Про аквакультуру"](#).

Отже, з 01.07.2013 відбулася зміна процедури надання водних об'єктів у користування на умовах оренди, а саме: водні об'єкти стали надаватися у користування на земельних торгах у комплексі із земельною ділянкою шляхом укладення договорів оренди водних об'єктів.

Колегія суддів враховує, що подібні правовідносини були предметом розгляду у справі №480/4250/19 (постанова від 27.10.2022), у якій Верховний Суд, здійснюючи аналіз положень статті 51 Водного кодексу України, у редакції Закону №5293-VI, виснував "...що водні об'єкти надаються в оренду разом з земельною ділянкою, а не окремо, як вважає відповідач" (пункт 40 постанови від 27.10.2022).

У контексті спірних правовідносин саме наявність або відсутність у позивача права оренди водного об'єкта, відокремленого від землі, є належним предметом цього спору.

Суди встановили, що 17.09.2009 між Волочиською РДА та ОСОБА\_1 було укладено договір оренди землі (водного фонду).

Відповідно до умов вказаного вище договору оренди позивач отримав у строкове (30 років) платне користування земельну ділянку водного фонду (ставок) загальною площею 26,1610 га на території Сарнівської сільської ради за межами населеного пункту села Куровечка для рибогосподарських потреб.

Суд апеляційної інстанції установив згідно із записом про інше речове право №16018119, за ОСОБА\_1 зареєстровано право оренди земельної ділянки загальною площею 26,1610 га строком дії до 11.11.2039 на підставі договору оренди землі (водного об'єкта) від 17.09.2009.

Із пояснень позивача, наведених у позовній заяві та врахованих судом апеляційної інстанції, вбачається, що орендований на умовах договору ставок є штучно створеною водоймою.

Отже, маючи гідротехнічну споруду ставка та за умови наявності на праві користування виключно земельної ділянки, позивач самостійно наповнює водою цей ставок.

Отже, позивач помилково ототожнює оренду землі водного фонду, за умовами договору від 17.09.2009, із орендою самого водного об'єкта, який розташований на цій земельній ділянці, та у конкретному випадку, не має постійного характеру (наповнюється / спускається за волевиявленням землекористувача).

За наведеного правового регулювання та встановлених у справі обставин колегія суддів погоджується з висновками суду апеляційної інстанції, що в ОСОБА\_1 наявне лише право користування земельною ділянкою на підставі договору оренди земельної ділянки, що не дає права користування безпосередньо водним об'єктом, який виступає самостійним предметом.

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

### 5.12. Постанова ВС КАС від 19 червня 2024 року у справі №560/1452/20 (щодо зміни цільового призначення земельної ділянки)

Судами встановлено, що згідно з Генеральним планом м. Ірпінь, затвердженим рішенням Ірпінської міської ради від 19 грудня 2018 року №4574-62-VII, земельна ділянка кадастровий номер 3210900000:01:067:0014, яка розташована в АДРЕСА\_1, та стосовно якої відповідачем прийнято спірне рішення, розташована у межах території з функціональним призначенням "садибна та котеджна житлова забудова".

Проте відповідно до плану зонування території (зонінг) м. Ірпінь Київської області зазначена земельна ділянка розташована в межах території "Ж-4п" з функціональним призначенням "зона перспективної мішаної житлової забудови середньої поверховості".

За змістом пояснювальної записки до плану зонування території (зонінг) м. Ірпінь Київської області (<https://imr.gov.ua/for-citizens/generalnij-plan>) до зони перспективної мішаної житлової забудови середньої поверховості належать квартали перспективної багатоквартирної житлової забудови.

## 5. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Зона формується на територіях, на яких за містобудівною документацією передбачена багатоквартирна забудова (на сьогодні ділянки мають інший вид використання) або містобудівною документацією передбачені резервні території під такий вид забудови. Зона призначена для розташування багатоквартирних житлових будинків поверховістю від чотирьох до п'яти поверхів, супутніх об'єктів повсякденного обслуговування населення, окремих об'єктів загальноміського та районного значення.

Спірним рішенням цільове призначення вказаної земельної ділянки змінено з будівництва й обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (код КВЦПЗ – 02.01) на будівництво і обслуговування багатоквартирного житлового будинку (код КВЦПЗ – 02.03).

Водночас згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель, затвердженою наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року №548, зареєстрованою в Міністерстві юстиції України 01 листопада 2010 року за №1011/18306, види земель за кодами 02.03 "Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку" та 02.01 "Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)" відрізняються за типами забудови, що підтверджує різне цільове призначення.

Аналогічний висновок міститься у постанові Верховного Суду від 13 грудня 2022 року у справі №380/6793/20.

Колегія суддів КАС ВС зауважує, що згідно з пунктом 6.1.4 ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" у межах зони багатоквартирної житлової забудови розташовуються ділянки, на яких розміщуються житлові будинки з прибудинковими територіями з необхідним переліком майданчиків, проїздів, зелених насаджень, а також земельні ділянки, на яких розташовані заклади дошкільної освіти, заклади загальної середньої освіти, торговельні підприємства з асортиментом товарів повсякденного попиту, з підприємствами харчування та приймальними пунктами підприємств побутового обслуговування, які у сукупності утворюють повноцінне безбар'єрне середовище повсякденної життєдіяльності населення – житловий мікрорайон, що належить до житлово-громадської забудови.

Колегія суддів КАС ВС зауважує, що згідно з пунктом 6.1.4 ДБН Б.2.2-12:2019 "Планування та забудова територій" у межах зони багатоквартирної житлової забудови розташовуються ділянки, на яких розміщуються житлові будинки з прибудинковими територіями з необхідним переліком майданчиків, проїздів, зелених насаджень, а також земельні ділянки, на яких розташовані заклади дошкільної освіти, заклади загальної середньої освіти, торговельні підприємства з асортиментом товарів повсякденного попиту, з підприємствами харчування та приймальними пунктами підприємств побутового обслуговування, які у сукупності утворюють повноцінне безбар'єрне середовище повсякденної життєдіяльності населення – житловий мікрорайон, що належить до житлово-громадської забудови.

Пунктом 6.1.31 ДБН Б.2.2-12:2019 визначено, що зони садибної забудови мають формуватися за принципами мікрорайонування окремими чи зблокованими житловими будинками з присадибними ділянками. Поверховість будинків у межах територій садибної забудови не може перевищувати 3-х поверхів без урахування мансарди. Розміщення багатоквартирних (секційних) будинків у кварталах садибної забудови не допускається.

Враховуючи викладене, визначена Генеральним планом м. Ірпінь функціональна зона "садибна та котеджна житлова забудова", у межах якої розташована земельна ділянка з кадастровим номером 3210900000:01:067:0014, є відмінною від функціональної зони, призначеної для багатоквартирної житлової забудови, та не допускає зведення у межах такої функціональної зони багатоквартирних будинків.

Тому зміна цільового призначення земельної ділянки "для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)" (код КВЦПЗ 02.01) у межах функціональної зони садибної забудови на земельну ділянку з цільовим призначенням "для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку" (код КВЦПЗ 02.03) є недопустимою та суперечить положенням чинного законодавства України.

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

### 5.13. Постанова ВС КАС від 19 червня 2024 року у справі №560/1452/20 (щодо підстав звернення прокурора до суду у спорах за участю органів місцевого самоврядування)

У своєму позові прокурор стверджує, що селищна рада, будучи засновником, суб'єктом, який здійснює управління Людвинським закладом дошкільної освіти (ясла-садочок) "Берізка", відповідає за його матеріально-технічне забезпечення, виконує повноваження у земельній сфері щодо надання земельних ділянок у користування, здійснює контроль за додержанням земельного законодавства, не виконала покладених на неї повноважень, не вжила необхідних дій для оформлення права постійного користування земельною ділянкою, на якій розташований заклад дошкільної освіти. Прокурор вказав, що невжиття заходів до виконання вимог Земельного кодексу України створює передумови для зловживань щодо розпорядження земельною ділянкою, ризики для нормального функціонування закладу дошкільної освіти, що може призвести до негативних наслідків і порушення прав дітей на освіту.

Колегія суддів звертає увагу, що особливістю органів місцевого самоврядування як суб'єктів владних повноважень є те, що кожен із таких суб'єктів з урахуванням положень Конституції України є самостійним, автономним та не перебуває у підпорядкуванні жодного органу.

Верховний Суд у складі Судової палати з розгляду справ щодо захисту соціальних прав Касаційного адміністративного суду у постанові від 29.11.2022 у справі №240/401/19 дійшов висновку, що позови прокурора до органу місцевого самоврядування, за загальним правилом, подаються з такої підстави, як відсутність суб'єкта, до компетенції якого належать повноваження щодо здійснення контролю за правомірністю дій та рішень органів місцевого самоврядування. У такій категорії справ прокурор повинен лише довести, що оскаржуваним рішенням, дією або бездіяльністю суб'єкта владних повноважень завдано шкоду інтересам держави.

Такий висновок викладено також у постановках Верховного Суду від 15.10.2019 у справі №810/3894/17, від 28.01.2021 у справі №380/3398/20, від 02.12.2021 у справі №320/10736/20, від 23.12.2021 у справі №0440/6596/18, від 05.05.2022 у справі №320/6514/18 та від 01.12.2022 у справі №340/6113/21.

Суд відхиляє доводи касаційної скарги про неврахування судом апеляційної інстанції висновків Верховного Суду з огляду на таке.

У справі №826/3492/18 спірні правовідносини склалися за інших фактичних обставин справи, зокрема спір виник з приводу оскарження рішення міської ради про затвердження детального плану територій. Верховний Суд у цій справі виходив з того, що прокурор не обґрунтував у позовній заяві, у чому полягає порушення інтересів держави, необхідність їх захисту, не зазначив орган, який уповноважений державою здійснювати відповідні функції у спірних правовідносинах. Не навів також обґрунтувань про існування реального негативного впливу на конкретні права чи інтереси територіальної громади від видання спірного рішення.

У справі №826/13768/16 спірним питанням була законність видачі дозволу на користування надрами з метою видобування природного газу. При цьому Велика Палата Верховного Суду, вирішуючи цей спір, висловилася з приводу подання адміністративного позову прокурором після закінчення строку, встановленого процесуальним законодавством України.

Верховний Суд у справі №160/3835/19 виходив з того, що звернення прокурора з позовом спрямоване на захист прав та інтересів закладу освіти, однак матеріалами справи не підтверджено волевиявлення останнього стосовно оформлення правовстановлювальних документів на будівлю закладу та земельну ділянку, на якій вона розташована.

Так само Верховний Суд у справі №0440/6601/18 виснував, що позов подано в інтересах закладу дошкільної освіти, як користувача земельної ділянки, а не держави. Зазначив, що сам заклад дошкільної освіти міг самостійно здійснювати захист своїх прав у разі, якщо вважає, що бездіяльністю відповідачів порушуються його права. При цьому прокурор не звертався до закладу дошкільної освіти.

Натомість у справі, що розглядається, прокурор звертався до суду з позовом до селищної ради як до засновника Людвинського закладу дошкільної освіти (ясла-садочок) "Берізка" Бучанського району Київської області. Застосовуючи підхід, висловлений Судовою палатою з розгляду справ щодо захисту соціальних прав Касаційного адміністративного суду у постанові від 29.11.2022 у справі №240/401/19, є підстави вважати, що звернення прокурора у цьому конкретному випадку відбулося з метою захисту інтересів держави з підстав відсутності суб'єкта, до компетенції якого належать повноваження щодо здійснення контролю за правомірністю дій.

Таким чином, обставини зазначених вище справ не є релевантними до справи №320/14524/21, а тому колегія суддів вважає необґрунтованими доводи відповідача про неврахування висновків Верховного Суду судом апеляційної інстанції.

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

Ми дуже цінуємо ваш час, тому хочемо поінформувати про телеграм канал НААУ, на якому лише актуальні новини та заплановані заходи - <https://t.me/InfoUNBA>



Також у вас є можливість першими дізнаватися про всі акредитовані навчальні заходи, цікаві статті колег та огляд правових позицій ВС за допомогою телеграм каналу Вищої школи адвокатури НААУ - <https://t.me/hsaorgua>