



НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ  
АДВОКАТІВ УКРАЇНИ

---

# ДАЙДЖЕСТ

## судової практики із земельних питань

ЗА ІІІ КВАРТАЛ 2024 РОКУ



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

1. Постанова ВС КГС від 02 липня 2024 року у справі №644/8837/19 (щодо обов'язку власника оформити та зареєструвати речове право на відповідну земельну ділянку з моменту виникнення права власності на нерухоме майно).....	4
2. Постанова ВС КАС від 02 липня 2024 року у справі №852/2а-5/24 (щодо звернення державним органом до суду з позовом про примусове відчуження земельної ділянки).....	5
3. Постанова ВС КГС від 08 липня 2024 у справі №911/1580/23 (щодо переходу прав та обов'язків за договором оренди земельної ділянки у випадку сингулярного правонаступництва).....	6
4. Постанова ВС КГС від 09 липня 2024 року у справі №915/1257/23 (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).....	6
5. Постанова ВС КАС від 11 липня 2024 року у справі №160/15540/22 (саме лише бажання позивача отримати земельну ділянку у користування та здійснити забудови цієї ділянки не свідчить про порушення його права або законного інтересу).....	7
6. Постанова ВС КГС від 16 липня 2024 у справі №910/11499/23 (права користування частиною земельної ділянки).....	8
7. Постанова ВС КЦС від 17 липня 2024 року у справі №303/5652/21 (щодо переходу права на земельну ділянку в разі набуття права власності на об'єкт нерухомості).....	8
8. Постанова ВС КЦС від 18 липня 2024 року у справі №604/290/23 (саме лише бажання позивача отримати земельну ділянку у користування та здійснити забудови цієї ділянки не свідчить про порушення його права або законного інтересу).....	9
9. Постанова ВС КАС від 22 липня 2024 у справі №826/11257/18 (знесення об'єктів нерухомого майна, у разі здійснення самочинного будівництва, здійснюється виключно на підставі рішення суду).....	9
10. Постанова ВС КЦС від 24 липня 2024 року у справі №369/13957/21 (щодо розмежування віндикаційного та негаторного позовів).....	10
11. Постанова ВС КАС від 24 липня 2024 у справі №420/6837/18 (щодо правового регулювання спорів за зверненням до суду з позовом про знесення самовільно збудованих будівель і споруд чи приведення їх до попереднього стану органами державного архітектурно-будівельного контролю).....	11
12. Постанова ВС КЦС від 24 липня 2024 у справі №359/6247/21 (щодо права на безоплатне отримання у власність земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства).....	12
13. Постанова ВС КГС від 01 серпня 2024 року у справі №911/865/24 (щодо обґрунтованості необхідності у забезпеченні позову).....	13
14. Постанова ВС КАС від 02 серпня 2024 року у справі №420/10805/20 (віднесення земель за основним цільовим призначенням до земель лісгосподарського призначення відповідно до ч. 7 ст. 118 ЗК України є підставою для відмови у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою).....	13
15. Постанова ВС КГС від 06 серпня 2024 у справі №912/300/23 (щодо особливостей поновлення договору оренди на новий строк).....	14

16. Постанова ВС КГС від 12 серпня 2024 року у справі №160/2900/19 (щодо нарахування платнику податків податкового зобов'язання з орендної плати).....	<a href="#">16</a>
17. Постанова ВС КЦС від 14 серпня 2024 року у справі №442/1888/23 (створення на прибудинковій території певних об'єктів має проводитися тільки за згодою співвласників).....	<a href="#">17</a>
18. Постанова ВС КАС від 15 серпня 2024 у справі №320/3863/21 (щодо правомірності дій суб'єкта владних повноважень з відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою).....	<a href="#">17</a>
19. Постанова ВС КЦС від 21 серпня 2024 року у справі №190/1152/21 (щодо ефективного способу захисту у разі протиправного зайняття земельної ділянки природно-заповідного фонду).....	<a href="#">18</a>
20. Постанова ВС КЦС від 26 серпня 2024 року у справі №541/1816/23 (щодо неправомірної відмови у наданні особі дозволу на розробку документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)).....	<a href="#">18</a>
21. Постанова ВС КГС від 28 серпня 2024 у справі №910/3105/24 (щодо розмежування господарської та адміністративної юрисдикції у справах про оскарження владних управлінських рішень та дій державного органу).....	<a href="#">19</a>
22. Постанова ВС КГС від 03 вересня 2024 року у справі №916/4327/23 (обов'язковою умовою для встановлення сервітуту є вжиття особою заходів щодо встановлення сервітуту в добровільному порядку до пред'явлення позову до суду).....	<a href="#">20</a>
23. Постанова ВС КАС від 04 вересня 2024 року у справі №914/1906/21 (щодо належного способу захисту у випадку зміни розміру орендної плати у зв'язку зі зміною нормативної грошової оцінки земельної ділянки).....	<a href="#">20</a>
24. Постанова ВС КЦС від 09 вересня 2024 у справі №352/1070/17 (щодо підстав для визнання судом оспорюваного правочину недійсним).....	<a href="#">21</a>
25. Постанова ВС КГС від 11 вересня 2024 року у справі №911/32/20 (щодо застосування позовної давності)...	<a href="#">22</a>
26. Постанова ВС КЦС від 16 вересня 2024 року у справі №445/1090/20 (щодо розмежування компетенції судів у спорах про оскарження рішення органу місцевого самоврядування).....	<a href="#">22</a>
27. Постанова ВС КЦС від 18 вересня 2024 у справі №380/11336/22 (щодо оскарження рішення суб'єкта владних повноважень).....	<a href="#">23</a>
28. Постанова ВС КАС від 19 вересня 2024 року у справі №320/6885/23 (у разі створення фермерського господарства саме саме воно має нести обов'язки щодо сплати відповідної орендної плати).....	<a href="#">23</a>
29. Постанова ВС КЦС від 26 вересня 2024 року у справі №308/3911/19 (щодо поділу земельної ділянки, яка була набута одним із подружжя у порядку безоплатної приватизації).....	<a href="#">24</a>

# ОГЛЯД ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ ПИТАНЬ ЗА ІІІ КВАРТАЛ 2024 РОКУ

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

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

Об'єктом нерухомості є нежитлова будівля під літерою "А-2" загальною площею 122,6 кв. м, яка розташована на АДРЕСА\_1, на земельній ділянці площею 0,7294 га, має свої межі та конфігурацію.

Вказане також підтверджується договором купівлі-продажу нежитлової будівлі від 01 листопада 2016 року, укладеним між ОСОБА\_2 та ОСОБА\_1, згідно з пунктом 2 якого визначено, що майно розташоване на земельній ділянці площею 0,7231 га, кадастровий номер земельної ділянки 6310138200:02:002:0004.

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

ОСОБА\_1 протягом розгляду справи не надала жодного доказу на спростування факту користування нею земельною ділянкою площею 0,7294 га, на якій розташований належний їй на праві власності об'єкт нерухомого майна – нежитлова будівля під літерою "А-2" загальною площею 122,6 кв. м, чи користування цією земельною ділянкою іншою особою.

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

Таким чином, саме власник нерухомого майна зобов'язаний ініціювати процес оформлення прав на земельну ділянку, невід'ємною складовою якого є розроблення землевпорядної документації та формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав.

Згідно з пунктом "в" частини 1 статті 96 ЗК України землекористувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату.

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

Враховуючи викладене, апеляційний суд правильно зазначив про те, що єдиною формою здійснення плати за користування спірною земельною ділянкою для ОСОБА\_1 як землекористувача могла бути орендна плата. Таким чином, розмір безпідставно збережених коштів за користування спірною земельною ділянкою має визначатися як розмір неодержаної орендної плати за землю.

[...]

Встановивши, що ОСОБА\_1 використовувала спірну земельну ділянку для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі під літерою "А-2" на АДРЕСА\_1, право власності на яку було зареєстровано за нею, без оформлення права користування, апеляційний суд дійшов обґрунтованого висновку про наявність підстав для задоволення позовних вимог та стягнення із власника об'єкта нерухомого майна коштів за фактичне користування земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розміщено.

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

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

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

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

Орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування, що прийняв рішення про відчуження земельної ділянки, у разі недосягнення згоди з власником земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, щодо їх викупу для суспільних потреб відповідно до розділу II Закону України "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності" звертається до адміністративного суду із позовом про примусове відчуження зазначених об'єктів (ч. 1 ст. 16 Закону України "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності").

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

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

Суд апеляційної інстанції цілком погоджується з такими обґрунтуваннями й висновками суду першої інстанції про неотримання згоди власника ОСОБА\_1, як про підставу звернення до адміністративного суду із позовом про примусове відчуження зазначених об'єктів й початок відліку тримісячного строку звернення з позовом про примусове відчуження зазначених об'єктів.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 4. Постанова ВС КГС від 09 липня 2024 року у справі №915/1257/23 (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)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

У вказаній справі позивач обґрунтовує порушення своїх прав наявністю у нього інтересу на отримання земельної ділянки за кадастровим номером 1210100000:03:328:0258 у користування для забудови шляхом затвердження відповідачем технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) площею 0,7043 га, численними судовими спорами з відповідачем та небажанням останнього виконувати судові рішення, прийняті на користь позивача. При цьому позивач, звертаючись із позовом, наполягав, що оскаржене рішення порушує не лише його права та законні інтереси у минулому, на тепер, але й створює передумови, що перешкоджають реалізації прав ТОВ "ЕСТЕЙТ СІПІ" у майбутньому.

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

Судами попередніх інстанцій встановлено, що власником нерухомого майна, яке належало ТОВ "ЕСТЕЙТ СІПІ", а саме: нежитлової одноповерхової споруди виставкового центру літ. А-1, навіси літ. А, А, А, огорожа, №№1,2,3, 1 – мостіння, загальною площею 2700 кв. м, що розташована за адресою: м. Дніпро, вул. Січеславська Набережна, буд. 47А - є держава. Також з 25.03.2022 до держави перейшло право користування земельною ділянкою, на якій розташоване наведене нерухоме майно (кадастровий номер 1210100000:03:328:0258).

За висновком Верховного Суду, що міститься у постанові від 07.02.2023 у справі №160/3164/22, у порядку адміністративного судочинства можуть бути оскаржені, зокрема, Генеральний план, План зонування та інша містобудівна документація особою, щодо якої її застосовано або яка є суб'єктом правовідносин, в яких цей акт буде застосований. Під час розгляду таких справ адміністративні суди здійснюють оцінку законності оскаржуваного нормативно-правового акта та його відповідності актам вищої юридичної сили.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Отже, чинне земельне та цивільне законодавство імперативно передбачає перехід права на земельну ділянку в разі набуття права власності на об'єкт нерухомості, що відображає принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої на ній будівлі або споруди, який хоча безпосередньо і не закріплений у загальному вигляді в законі, тим не менш знаходить свій вияв у правилах статті 120 ЗК України, статті 377 ЦК України, інших положеннях законодавства.

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

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

Отже, враховуючи, що ОСОБА\_2 на праві власності належить окреме домоволодіння, яке має окрему адресу, остання відповідно до вимог закону звернулася до Мукачівської міської ради з метою передачі у власність частини земельної ділянки, тому рішення 54 сесії Мукачівської міської ради 7 скликання від 28 лютого 2019 року №1326 про передачу у власність ОСОБА\_2 земельної ділянки, що розташована за АДРЕСА\_2, площею 0,0496 га (кадастровий номер 2110400000:01:002:1127) для будівництва й обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд прийнято в межах компетенції органу місцевого самоврядування з дотримання законодавчих норм.

Суди попередніх інстанцій вказаного не врахували та не звернули уваги, що рішенням виконавчого комітету Мукачівської міської ради від 28 березня 2017 року №75 з метою виділення в окремі об'єкти нерухомого майна, житловому будинку літери В, загальною площею 75,40 кв. м, житловою площею 36,60 кв. м з належними до нього надвірними спорудами, які розташовані на земельній ділянці площею 485 кв. м на території домоволодіння за АДРЕСА\_2 та належать ОСОБА\_2, присвоєно окремі поштові адреси – АДРЕСА\_2, тобто будинкововолодіння ОСОБА\_2 було виділено з багатоквартирного будинку АДРЕСА\_2 і йому присвоєно окрему адресу, у зв'язку із чим дійшли помилкового висновку, що Мукачівська міська рада у порушення вимог статті 42 ЗК України передала у приватну власність ОСОБА\_2 земельну ділянку, чим порушила права позивача як власника однієї з квартир багатоквартирного житлового будинку.

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



## ОГЛЯД ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ ПИТАНЬ ЗА ІІІ КВАРТАЛ 2024 РОКУ

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

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

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

Листи орендодавця є достатнім підтвердженням відмови орендодавця від пролонгації надалі відповідного договору на новий строк. Проект договору оренди землі містить інші умови, ніж сам договір оренди, а саме орендарем запропоновано змінити строк дії цього договору. На зміну вказаних істотних умов договору необхідна згода сторін (частина четверта статті 33 Закону України №161-XIV). Між сторонами такої згоди досягнуто не було, ОСОБА\_1 відмовила у продовженні дії договору оренди земельної ділянки з позивачем на інших умовах, а тому ФГ "Золотий жайвір" втратило своє право на поновлення договору оренди земельної ділянки.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[...] Реєстрація на підставі Закону N 1952-IV права власності на об'єкт нерухомого майна виключає одночасне віднесення такого об'єкта до тимчасових споруд в розумінні Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" та Правил благоустрою міста Києва.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Факт володіння нерухомим майном за загальним правилом можна підтвердити, зокрема державною реєстрацією права власності на це майно у встановленому законом порядку (принцип реєстраційного підтвердження володіння) (постанова Великої Палати Верховного Суду від 04 липня 2018 року у справі №653/1096/16-ц (провадження №14-181ц18) (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) (пункти 65 – 67 постанови Великої Палати Верховного Суду від 23 листопада 2021 року у справі №359/3373/16-ц (провадження №14-2ц21)).

Фізичне зайняття особою, за якою не зареєстроване право власності на нерухоме майно, не позбавляє власника фактичного володіння, але створює перешкоди у здійсненні ним права користування своїм майном. Інакше кажучи, зайняття земельної ділянки, зокрема фактичним користувачем, треба розглядати як таке, що не є пов'язаним із позбавленням власника його володіння цією ділянкою. У таких випадках її власник має право вимагати усунення цих перешкод (пункти 70 – 71 постанови Великої Палати Верховного Суду від 23 листопада 2021 року у справі №359/3373/16-ц (провадження №14-2ц21)).

Заволодіння земельними ділянками є неможливим лише в разі, якщо на такі ділянки, 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.

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

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

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

Таким чином, встановивши, що спірна земельна ділянка лісового фонду вибула з володіння держави, право власності на неї зареєстроване за відповідачем ОСОБА\_2, суд першої інстанції дійшов правильного висновку, що заявлений прокурором негативний позов про оскарження рішення органу місцевого самоврядування, повернення спірної земельної ділянки, у контексті зазначених обставин справи, не спрямований на ефективне відновлення права держави на спірну земельну ділянку лісового фонду.

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

### **11. Постанова ВС КАС від 24 липня 2024 у справі №420/6837/18 (щодо правового регулювання спорів за зверненням до суду з позовом про знесення самовільно збудованих будівель і споруд чи приведення їх до попереднього стану органами державного архітектурно-будівельного контролю)**

Правовий порядок знесення будинку, будівлі, споруди, іншого нерухомого майна залежить від підстав, за якими його віднесено до об'єкта самочинного будівництва. За змістом частини 7 статті 376 Цивільного кодексу України зобов'язання особи, яка здійснила будівництво, провести відповідну перебудову можливе лише у разі: (1) істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, (2) істотного порушення будівельних норм і правил.

У цих випадках із позовом про зобов'язання особи до проведення перебудови може звернутися відповідний орган державної влади або орган місцевого самоврядування. Таке рішення суд може ухвалити і за позовом про знесення самочинного будівництва, якщо за наслідками розгляду справи дійде висновку, що можливість перебудови і усунення наслідків самочинного будівництва не втрачено і відповідач згоден виконати перебудову. У разі невиконання особою судового рішення про здійснення перебудови суд може постановити рішення про знесення самочинного будівництва.

У випадках, коли до суду з позовом про знесення самочинного будівництва звертається орган державного архітектурно-будівельного контролю, належить керуватися частиною першою статті 38 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" від 17 лютого 2011 року №3038-VI, за якою у разі виявлення факту самочинного будівництва об'єкта, перебудова якого з метою усунення істотного відхилення від проекту або усунення порушень законних прав та інтересів інших осіб, істотного порушення будівельних норм є неможливою, посадова особа органу державного архітектурно-будівельного контролю видає особі, яка здійснила (здійснює) таке будівництво, припис про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів і правил з визначенням строку для добровільного виконання припису.

У разі якщо особа в установлений строк добровільно не виконала вимоги, встановлені у приписі, орган державного архітектурно-будівельного контролю подає позов до суду про знесення самочинно збудованого об'єкта та компенсацію витрат, пов'язаних з таким знесенням.

Можливість перебудови й усунення наслідків самочинного будівництва перевіряється на стадії виконання припису про усунення порушень вимог законодавства у сфері містобудівної діяльності, будівельних норм, державних стандартів. Невиконання припису без поважних причин може свідчити про неможливість перебудови або небажання особи, яка здійснила самочинне будівництво, усунути його наслідки.

В інших випадках самочинного будівництва, зокрема, (1) якщо нерухоме майно збудоване або будується на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або (2) без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи (3) належно затвердженого проекту, стаття 376 Цивільного кодексу України не ставить можливість знесення об'єкта самочинного будівництва в залежність від можливостей його перебудови.

Натомість правове значення має позиція власника (користувача) земельної ділянки, а також дотримання прав інших осіб. 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 (частина 4 статті 376 ЦК України).

У цьому випадку знесення самочинного будівництва можливе без попереднього рішення суду про зобов'язання особи, яка здійснила будівництво, провести відповідну перебудову. Це є логічним та виправданим, оскільки такі види самочинного будівництва, безперечно, не можуть бути приведені до легітимного стану шляхом перебудови (постанова ВС КАС від 29.01.2020 у справі №822/2149/18).

З урахуванням вказаної правової позиції у спірних правовідносинах суд касаційної інстанції зауважує, що підставою звернення з позовом до суду позивач вказав здійснення відповідачем будівельних робіт з реконструкції квартири АДРЕСА\_2 шляхом прибудови двох приміщень першого поверху до квартири без документа, який надає право на виконання будівельних робіт.

[...] У разі якщо особа в установлений строк добровільно не виконала вимоги, встановлені у приписі, орган державного архітектурно-будівельного контролю подає позов до суду про знесення самочинно збудованого об'єкта та компенсацію витрат, пов'язаних з таким знесенням.

За рішенням суду самочинно збудований об'єкт підлягає знесенню з компенсацією витрат, пов'язаних зі знесенням об'єкта, за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) таке самочинне будівництво.

У разі неможливості виконання рішення суду особою, яка здійснила таке самочинне будівництво (смерть цієї особи, оголошення її померлою, визнання безвісно відсутньою, ліквідація чи визнання її банкрутом тощо), знесення самочинно збудованого об'єкта здійснюється за рішенням суду за рахунок коштів правонаступника або за рішенням органу місцевого самоврядування за рахунок коштів місцевого бюджету та в інших випадках, передбачених законодавством.

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

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

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

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

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

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

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

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

Установивши, що ОСОБА\_1 набула право власності на земельну ділянку площею 0,13 га (кадастровий номер 3220883601:01:004:0037) на підставі рішення Дударківської сільської ради Бориспільського району Київської області №1407-29-VII від 08 квітня 2019 року, яке прийнято з порушенням вимог статей 116, 118, 121 ЗК України, оскільки позивачка вже використала своє право на безоплатне отримання у власність земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства в межах норм безоплатної передачі земельних ділянок для цього виду використання, урахувавши, що спірна земельна ділянка вибула з володіння сільської територіальної громади поза її волею, суд першої інстанції, з яким погодився й апеляційний суд, дійшов правильного висновку про наявність правових підстав для визнання незаконним і скасування вказаного рішення сільської ради та про те, що відновлення права Пристоличної сільської об'єднаної територіальної громади на земельну ділянку шляхом її витребування від відповідачки ОСОБА\_1.

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

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

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

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

[...]

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Також судом апеляційної інстанції зауважено, що 12 серпня 2019 року ОСОБА\_1 звертався із заявою щодо передачі безоплатно у власність земельної ділянки, що розташована саме за межами населеного пункту с. Яблуниця, Яблуницької сільської ради Яремчанської міської ради, Івано-Франківської області, орієнтовний розмір земельної ділянки до 2,00 га із цільовим призначенням для ведення особистого селянського господарства.

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

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

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

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

У пункті 38 постанові Великої Палати Верховного Суду від 31.08.2021 у справі №903/1030/19 зазначено, що частини п'ята та шоста статті 33 Закону України "Про оренду землі" встановлюють загальне та спеціальне правило продовження орендних правовідносин:

За загальним правилом, викладеним у частині п'ятій статті 33 Закону про оренду землі, орендодавець у місячний строк із дня отримання листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі з проектом відповідної додаткової угоди їх розглядає, за потреби узгоджує з орендарем істотні умови договору, може повідомити орендаря про наявність обґрунтованих заперечень проти поновлення договору оренди землі, а за відсутності таких заперечень – вирішує поновити договір оренди землі (таке рішення потрібне лише щодо земель державної та комунальної власності) й укладає з орендарем відповідну додаткову угоду. Спеціальне правило, викладене у частині шостій Закону про оренду землі, розраховане на випадки, коли орендодавець, який отримав від орендаря, наприклад, в останній день строку договору оренди землі лист-повідомлення про поновлення цього договору з проектом відповідної додаткової угоди, протягом одного місяця після закінчення строку договору оренди землі не надіслав орендареві заперечень щодо такого поновлення, а орендар продовжив добросовісно користуватися земельною ділянкою. У такому разі орендодавець позбавлений можливості узгоджувати з орендарем нові істотні умови договору оренди землі, що вважається поновленням на той самий строк і на тих самих умовах, які були, без прийняття орендодавцем земель державної та комунальної власності окремого рішення про таке поновлення.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

При цьому необґрунтованими є доводи відповідача та Дніпровської міської ради про те, що за нормами Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, затвердженого спільним наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української Академії аграрних наук від 27 січня 2006 року №18/15/21/11, що діяв до вступу в силу Порядку №489, коефіцієнт функціонального використання земельної ділянки Позивача становив 2,5, оскільки базою нарахування орендної плати є саме нормативна грошова оцінка земельної ділянки, для визначення якої враховується цей коефіцієнт. Водночас, як вже йшлося, дані нормативної грошової оцінки наводяться у витязі з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель, що видається територіальним органом Держземагентства за місцезнаходженням земельної ділянки.

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

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

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

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

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

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



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

Верховний Суд зауважив, що:

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

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

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

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

У вказаній постанові Верховний Суд дійшов таких висновків:

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

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

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

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

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

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

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

Також безпідставним є покликання позивача на те, що відповідач протиправно здійснив розгляд його заяви від 07.09.2020 за нормами ЗК України, а не на підставі законів України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту", "Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи" та Угоди про взаємне визначення пільг і гарантій для учасників та інвалідів Великої Вітчизняної війни, учасників бойових дій на території інших держав, сімей загиблих військовослужбовців, оскільки такими лише визначено право позивача на отримання земельної ділянки на пільгових умовах, що в свою чергу відповідачем не заперечується. Водночас вони не містять механізму передачі земельних ділянок у власність. Натомість таку процедуру визначено Земельним кодексом України, яким врегульовано суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Тобто саме Земельний кодекс України підлягає застосуванню при вирішенні питання щодо правомірності відмови у передачі земельної ділянки у власність.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ОГЛЯД ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ ПИТАНЬ ЗА ІІІ КВАРТАЛ 2024 РОКУ

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

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

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

У листопаді 2022 року вказану норму права було доповнено таким реченням: "Положення цього підпункту не поширюються на безоплатну передачу земельних ділянок у приватну власність власникам розташованих на таких земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), а також на безоплатну передачу у приватну власність громадянам України земельних ділянок, переданих у користування до набрання чинності цим Кодексом". Пряма заборона у підпункті 5 пункту 27 Перехідних положень ЗК України стосується виключно безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності (пункт "б" частини першої статті 81 ЗК України), реалізація якої повинна відбуватися в порядку частини шостої статті 118 ЗК України. Така заборона не розповсюджується на приватизацію земельних ділянок, що були раніше надані громадянам у користування (пункт "в" частини першої статті 81 ЗК України) та на виділення в натурі (на місцевості) належної громадянину земельної частки (паю) (пункт "г" частини першої статті 81 ЗК України), право на яку вже має громадянин на підставі сертифіката.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## ОГЛЯД ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ ПИТАНЬ ЗА ІІІ КВАРТАЛ 2024 РОКУ

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

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

Суди попередніх інстанцій, зазначивши, що цей спір обумовлений незгодою ТОВ "Амберкінг Юкрейн" з рішенням Держгеонадра щодо державної реєстрації РДГВН за ТОВ "Потенціал-Полісся", що, на думку позивача, порушує права та інтереси ТОВ "Амберкінг Юкрейн", яке зацікавлене у тому, щоб результати проведеного аукціону від 04.01.2024, переможцем якого воно визнане, залишилися незмінними та не оскаржувалися ТОВ "Потенціал-Полісся" з підстав тимчасової чинності помилково здійсненої Держгеонадра оскаржуваної державної реєстрації; встановивши, що з огляду на суть спірних правовідносин та суб'єктний склад сторін у цій справі, спір про право відсутній, та дослідженню підлягають виключно владні управлінські рішення та дії Держгеонадра, який у межах спірних відносин діє як суб'єкт владних повноважень, – дійшли висновку про відмову у відкритті провадження у справі, оскільки цей спір не підлягає розгляду у порядку господарського судочинства. Доводи касаційної скарги цього висновку не спростовують.

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

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

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

**22. Постанова ВС КГС від 03 вересня 2024 року у справі №916/4327/23 (обов'язковою умовою для встановлення сервіту є вжиття особою заходів щодо встановлення сервіту в добровільному порядку до пред'явлення позову до суду)**

У постанові Верховного Суду від 19.06.2019 у справі №925/603/18 (пункти 26 – 27.1) зазначено: "Згідно з частиною 3 статті 402 Цивільного кодексу України спір про встановлення сервіту вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервіту, (виключно) у разі не досягнення домовленості про встановлення сервіту та його умов.

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

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

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

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

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

**23. Постанова ВС КГС від 03 вересня 2024 року у справі №916/4327/23 (обов'язковою умовою для встановлення сервіту є вжиття особою заходів щодо встановлення сервіту в добровільному порядку до пред'явлення позову до суду)**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Для приватного права з урахуванням принципу розумності є неприйнятним використання правомірних приватно-правових конструкцій (зокрема, конструкції оспорюваного правочину). Правопорядок не може допускати ситуації, коли правомірна конструкція (зокрема, конструкції оспорюваного правочину) застосовується не для тієї мети, для якої вона призначена, та за відсутності умов, за яких вона може бути застосована (зокрема, за відсутності порушеного приватного права чи інтересу, чи коли при застосуванні конструкції оспорюваного правочину не здійснюється присікання порушеного приватного права чи/та інтересу або ж їх відновлення).

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

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

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

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

Для застосування позовної давності за заявою сторони у спорі суд має дослідити питання її перебігу окремо за кожною звернутою до цієї сторони позовною вимогою, і залежно від установленого дійти висновку про те, чи вплинула позовна давність до відповідних вимог.

Як слідує з установлених обставин цієї справи, спір у ній виник між державою та ОСОБА\_1. Цей спір судами попередніх інстанцій вирішено шляхом часткового задоволення позовних вимог прокурора та визнання недійсними укладених між ГУ Держгеокадастру у Київській області та ОСОБА\_1 договорів оренди земельних ділянок.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

[...]

Якщо суб'єкт владних повноважень використав надане йому законом право на прийняття певного рішення за наслідками розгляду звернення особи, але останнє визнане судом протиправним з огляду на його невідповідність чинному законодавству, при цьому суб'єктом звернення дотримано усіх визначених законом умов, то суд вправі зобов'язати суб'єкта владних повноважень прийняти певне рішення.

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

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

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

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

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

Відповідно до частин першої та другої статті 9 Закону України "Про селянське (фермерське) господарство" (який втратив чинність 29 липня 2003 року – з моменту набрання чинності Законом України "Про фермерське господарство") після одержання державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право постійного користування землею або укладення договору на тимчасове користування землею, в тому числі на умовах оренди, селянське (фермерське) господарство підлягає у 30-денний термін державній реєстрації у раді народних депутатів, що передала у власність чи надала у користування земельну ділянку, тобто за місцем розташування земельної ділянки. Після відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості) та одержання державного акта на право приватної власності на землю, державного акта на право постійного користування або укладення договору на тимчасове користування землею, в тому числі на умовах оренди, та державної реєстрації селянське (фермерське) господарство набуває статусу юридичної особи.

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

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

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

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

[...]

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

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

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

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

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

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

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

Відповідно до Закону України від 11 січня 2011 року №2913 "Про внесення зміни до статті 61 СК щодо об'єктів права спільної сумісної власності подружжя" статтю 61 СК доповнено частиною п'ятою такого змісту: об'єктом права спільної сумісної власності подружжя є житло, набуте одним із подружжя під час шлюбу внаслідок приватизації державного житлового фонду, та земельна ділянка, набута внаслідок безоплатної передачі її одному з подружжя із земель державної або комунальної власності, у тому числі приватизації.

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



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

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

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

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

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

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

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>