



Верховний  
Суд

# Огляд практики Верховного Суду у складі судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду (2018–2022 роки)

# Рішення органу місцевого самоврядування про бюджет міста на певний рік як підстава для внесення змін до договору оренди землі

Справа № 910/7905/17, постанова від 16.04.2018 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74002523>

У контексті спірних земельних правовідносин, пов'язаних зі зміною розміру орендної плати за земельну ділянку комунальної власності міста Києва, норми статей 632, 651 Цивільного кодексу України, статті 288 Податкового кодексу України та статті 30 Закону України «Про оренду землі» повинні розумітися і застосовуватися таким чином:

«Зміна розміру орендної плати (у відсотках від нормативно-грошової оцінки), оформлена додатками до рішень Київської міської ради про бюджет міста Києва на певний рік, не може вважатися законодавчою підставою для внесення змін до договору оренди землі в частині розміру орендної плати, оскільки цими рішеннями законодавчо не встановлюються граничні (мінімальний та максимальний) розміри орендної плати за земельні ділянки комунальної власності. Водночас зазначені рішення Київської міської ради можуть бути підставою для внесення змін до договору оренди землі, якщо сторони договору оренди визначили безпосередньо в самому договорі таку підставу для перегляду розміру орендної плати, що узгоджується з принципом свободи договору, встановленим статтями 3, 6, 627 Цивільного кодексу України».

# Автоматична індексація нормативної грошової оцінки землі. Одночасне застосування індексації орендної плати та індексації нормативної грошової оцінки землі

Справа № 922/1658/19, постанова від 16.03.2020 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88674065>

Нормами статті 21 Закону України «Про оренду землі» визначено, що розмір орендної плати визначається у договорі, а її обчислення (для сплати) здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором.

Законодавчо не передбачено автоматичної зміни розміру орендної плати за договором оренди землі з урахуванням щорічної індексації нормативної грошової оцінки.

Хоча природа як індексації нормативної грошової оцінки, так і індексації орендної плати базується на індексі споживчих цін, обрахованих Державною службою статистики України, однак індексація нормативної грошової оцінки не є тотожною індексації орендної плати.

Водночас з урахуванням положень статті 21 Закону України «Про оренду землі» та принципу свободи договору сторони договору оренди землі можуть передбачити саме автоматичну щорічну індексацію нормативної грошової оцінки для визначення розміру орендної плати за договором оренди землі.

Проте у такому разі, зважаючи на природу індексації, однчасна подвійна індексація орендної плати та індексація нормативної грошової оцінки не повинна застосовуватися.

# Перехід права оренди земельної ділянки до нового власника будівель, розташованих на ній, за умови відсутності зареєстрованого права оренди

Справа № 913/169/18, постанова від 28.02.2020 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87891187>

За загальним правилом, закріпленим у статті 120 Земельного кодексу України і частині третій статті 7 Закону України «Про оренду землі», особа, яка набула право власності на будівлю чи споруду, набуває такі ж самі права на земельну ділянку, на яких вона належала попередньому власнику (землекористувачу) на час відчуження будівлі або споруди.

Водночас у статті 125 Земельного кодексу України передбачено, що право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

В силу імперативних вимог статті 125 Земельного кодексу України від однієї особи до іншої особи за правилами статті 120 цього Кодексу та частини третьої статті 7 Закону України «Про оренду землі» не може перейти право оренди земельної ділянки, яке у попереднього землекористувача ще не виникло станом на час відчуження ним будівель, розташованих на цій земельній ділянці, незалежно від дати укладення договору оренди земельної ділянки, оскільки виникненням права оренди є момент державної реєстрації цього речового права, а не дата укладення договору оренди.

Відсутність у продавця будівлі на момент її відчуження зареєстрованого права оренди земельної ділянки, на якій розташована ця будівля, унеможливорює як перехід такого права оренди до покупця будівлі (відповідача) за правилами частини третьої статті 7 Закону України «Про оренду землі», так і заміну сторони у зобов'язанні.

# Стягнення орендної плати за земельну ділянку у розмірі, визначеному на підставі нормативно-правових актів, визнаних судом протиправними

Справа № 904/164/19, постанова ВС від 28.04.2020 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89348508>

Частина друга статті 265 Кодексу адміністративного судочинства України, згідно з якою нормативно-правовий акт втрачає чинність повністю або в окремій його частині з моменту набрання законної сили відповідним рішенням суду, не регулює питань щодо можливості застосування нормативно-правових актів, визнаних судом протиправними. Предметом її регулювання є встановлення моменту втрати чинності нормативно-правовим актом, визнаним судом нечинним (пункт 84 постанови Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду від 10.03.2020 у справі № 160/1088/19).

До суб'єкта господарювання не може застосовуватися нормативно-правовий акт, який на момент його застосування визнано судом протиправним, оскільки це суперечитиме вимогам частин першої – третьої статті 11 Господарського процесуального кодексу України, не відповідатиме статті 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, дотримання якої є однією з обов'язкових умов допустимого втручання у право на мирне володіння майном, а також становитиме порушення принципу належного урядування.

Вимоги про сплату коштів на підставі таких актів (зокрема орендної плати за земельну ділянку) не відповідають критерію добросовісності та не підлягають задоволенню, виходячи зі змісту частини третьої статті 13 Цивільного кодексу України та частини третьої статті 16 Цивільного кодексу України.

# Самовільне зайняття земельної ділянки в. користування земельною ділянкою за відсутності належним чином оформлених документів на неї

Справа № 910/22093/17, постанова від 21.01.2019 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/79590296>

У вирішенні питання про наявність ознак самовільного зайняття земельної ділянки необхідно враховувати, що саме по собі користування земельною ділянкою без документів, що посвідчують права на неї, не є достатньою підставою для кваліфікації такого використання земельної ділянки як самовільного її зайняття. У вирішенні таких спорів необхідним є встановлення наявності в особи в силу закону права на отримання земельної ділянки у власність чи в користування. Отже, самовільне зайняття земельної ділянки є відмінним від користування земельною ділянкою за відсутності належним чином оформлених документів на неї.

За встановлених обставин вжиття відповідачем заходів з оформлення спірної земельної ділянки та відсутності у нього переоформлених на його ім'я правовстановлюючих документів на земельну ділянку користування цією земельною ділянкою не є підставою для застосування до нього положень статті 212 Земельного кодексу України.

Для констатації відсутності підстав для повернення спірної земельної ділянки достатнім є наявність на такій ділянці нерухомого майна, яке належить відповідачу, та наявність у нього права на оформлення права користування тією частиною земельної ділянки, на якій вказана будівля розміщена, та частиною ділянки, яка необхідна для обслуговування даної нежитлової будівлі.

# Вимога про визнання відсутнім права як належний та ефективний спосіб захисту права на земельні ділянки

Справа № 922/2155/18, постанова від 22.06.2020 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90154778>

З огляду на встановлені статтею 152 Земельного кодексу України способи захисту прав на земельні ділянки та визначені статтею 5 Господарського процесуального кодексу України вимоги щодо ефективності способу захисту права позивач у спорі про захист прав на земельну ділянку може пред'явити будь-яку позовну вимогу, яка не передбачена законом або договором, а суд може захистити порушене право у заявлений спосіб, у тому числі й шляхом визнання відсутнім права, але за умови, що такий спосіб захисту прав на земельну ділянку, обраний позивачем, відновлює (захищає) порушене право позивача або нівелює негативні для нього наслідки у зв'язку з порушенням права, тобто є ефективним способом захисту і виключає у подальшому необхідність пред'явлення інших позовів для захисту (відновлення) порушеного права.

# Особливості припинення права постійного користування земельною ділянкою з підстав реорганізації юридичної особи

Справа № 906/620/19, постанова від 15.11.2021 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102298024>

За своєю правовою природою право постійного землекористування є безстроковим і може бути припинене лише з підстав, передбачених статтею 141 Земельного кодексу України. Як статтею 27 Земельного кодексу України в редакції, чинній на момент створення товариства, так і статтею 141 Земельного кодексу України в редакції, яка набрала чинності з 01.01.2002, наведено вичерпний перелік таких підстав, зокрема припинення діяльності підприємства.

Положення підпункту 3 частини першої статті 27 Земельного кодексу України (у редакції станом на 1999 рік) та підпункту «в» частини 1 статті 141 Земельного кодексу України слід розуміти таким чином, що припинення права користування земельною ділянкою з підстав припинення установи допускається лише у випадку, коли припинення останньої виключає правонаступництво.

Тобто наведені положення Земельного кодексу України потрібно застосовувати таким чином, що коли відбувається припинення особи без правонаступництва, то у такому випадку виникають підстави для припинення права користування земельною ділянкою.

У разі ж реорганізації особи, зміни її організаційно-правової форми чи назви, підстави для припинення права користування земельною ділянкою не виникають.



# Перехід права постійного користування земельною ділянкою до правонаступника

Справа № 906/620/19, постанова від 15.11.2021 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102298024>

Право постійного користування земельною ділянкою, набуте у встановленому законодавством порядку, відповідно до законодавства, що діяло на момент набуття права постійного користування, не втрачається та не припиняється навіть у тому разі, якщо особа, яка за чинним законом не може набути таке право, не здійснить переоформлення цього права в інший правовий титул.

Таке право зберігається і є чинним до приведення прав та обов'язків щодо такої земельної ділянки у відповідність до вимог чинного законодавства й переоформлення права постійного користування у право власності чи оренду.

Право постійного користування землею, яке виникло в суб'єкта господарювання до набрання чинності Земельним кодексом України – 01 січня 2002 року, продовжує зберігатися у подальшому, а отже, може переходити від підприємства до його правонаступника навіть якщо чинне законодавство вже не передбачає підстав для набуття права постійного користування землею для такої особи.

# Витребування земельних ділянок, які були поділені та/або об'єднані

Справа № 924/454/20, постанова від 10.12.2021 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/102735524>

З огляду на положення статей 387 і 388 Цивільного кодексу України на можливість витребування власником земельних ділянок не впливає їхній поділ та/або об'єднання.

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

За встановлених обставин незаконного вибуття земельної ділянки із власності, відсутності волі власника на вибуття з його володіння спірної земельної ділянки, вимога про витребування такої земельної ділянки від кінцевих набувачів є обґрунтованою та ефективною для відновлення порушеного права.

# Виникнення права комунальної власності на земельну ділянку в межах населеного пункту за відсутності державної реєстрації речового права на таку земельну ділянку за відповідним органом

Справа № 922/2060/20, постанова від 05.08.2022 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105612020>

За загальним правилом правом власності на земельну ділянку, розташовану в межах відповідного населеного пункту, орган місцевого самоврядування наділений в силу закону, зокрема з уведенням 01.01.2002 у дію нового Земельного кодексу України.

Відсутність державної реєстрації речового права на земельну ділянку після 01.01.2013 не впливає на наявність права комунальної власності на відповідну земельну ділянку.

Нездійснення державної реєстрації речового права на сформовану земельну ділянку за органом місцевого самоврядування у відповідності до положень статті 79<sup>1</sup> Земельного кодексу України не є підставою для звільнення набувача права власності на будівлю або споруду від обов'язку сплачувати за фактичне користування земельною ділянкою комунальної власності, на якій розташований такий об'єкт нерухомості.

# Визначення складу суду для здійснення нового розгляду справи за наявності ухвали про призначення колегіального розгляду справи

Справа № 5011-11/15866-2012, постанова ВС від 10.12.2018 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78518558>

Рішення касаційного суду про скасування рішення суду першої інстанції та про передачу справи на новий розгляд до суду першої інстанції виключає у розумінні положень частини 3 статті 2-1 Господарського процесуального кодексу України (в редакції, чинній до 15.12.2017) можливість судді брати участь у розгляді цієї справи при її новому розгляді, якщо цей суддя брав участь у розгляді цієї справи та ухвалював скасоване касаційним судом рішення.

Визначення ж судді (складу суду), так як і вирішення питання щодо одноособового або колегіального розгляду справи при її новому розгляді, здійснюється за загальними правилами, встановленими статтями 2<sup>1</sup> та 4<sup>6</sup> Господарського процесуального кодексу України.

Ухвала чи інший процесуальний документ, яким призначено колегіальний розгляд справи, вичерпує свою дію прийняттям рішення у справі при вирішенні господарського спору по суті, тому у випадку скасування цього рішення і направлення справи на новий розгляд інший склад суду для здійснення нового розгляду повинен визначатися на загальних засадах без урахування того, яким кількісним складом суду справа розглядалася по суті та ухвалювалось скасоване судові рішення.

# Розмежування компетенції апеляційного господарського суду та суду касаційної інстанції щодо розгляду касаційних скарг

Справа № 911/1693/18, постанова ВС від 13.06.2019 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/82711158>

Відповідно до статті 286 Господарського процесуального кодексу України судом касаційної інстанції у господарських справах є Верховний Суд.

Касаційна скарга подається безпосередньо до суду касаційної інстанції (стаття 289 Господарського процесуального кодексу України).

Водночас відповідно до підпункту 17.5 підпункту 17 пункту 1 розділу XI «Перехідні положення» Господарського процесуального кодексу України до дня початку функціонування Єдиної судової інформаційно-телекомунікаційної системи апеляційні та касаційні скарги подаються учасниками справи до або через відповідні суди, а матеріали справ витребовуються та надсилаються судами за правилами, що діяли до набрання чинності цією редакцією Кодексу. У разі порушення порядку подання апеляційної чи касаційної скарги відповідний суд повертає таку скаргу без розгляду.

Системний аналіз наведених норм чинного законодавства свідчить про те, що законодавець передбачив можливість подання касаційної скарги через суд апеляційної інстанції, а не її розгляд зазначеним судом.

Вирішення питання про прийняття касаційної скарги до розгляду або навпаки є компетенцією лише і виключно Верховного Суду, у цьому разі, зокрема компетенцією Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду.

Апеляційний господарський суд такими повноваженнями не наділений. Він не є судом касаційної інстанції, тобто компетентним судом з питань розгляду поданих касаційних скарг.

# Заміна сторони її процесуальним правонаступником у справі про витребування майна із чужого незаконного володіння

Справа № 910/11702/18, постанова від 13.04.2021 <https://reyestr.court.gov.ua/Review/96926745>

Витребування майна із чужого незаконного володіння передбачено статтями 16, 387 Цивільного кодексу України саме як форма захисту права власності, а не як окреме оборотоздатне майнове право, яке може відчужуватися в порядку, передбаченому статтею 656 цього Кодексу, на користь інших осіб, оскільки речові права безпосередньо пов'язані з конкретною річчю і переходять у зв'язку з переходом об'єктів нерухомості. На підтвердження наявності у позивача суб'єктивного матеріального права на витребування майна із чужого незаконного володіння позивач повинен надати суду відповідні належні докази, що підтверджують його право на зазначене майно, проте до таких доказів не належить договір купівлі-продажу майнових прав, предметом відчуження за яким є такі способи судового захисту цивільних прав, як визнання права власності на нерухоме майно та витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння.

Виходячи із системного аналізу змісту положень статей 177, 190, 656 Цивільного кодексу України, статті 3 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» та статей 3, 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», як речові права на нерухоме майно, похідні від права власності, так і майнові права, відмінні від права власності на нерухоме майно (за винятком права очікування на отримання у майбутньому права власності на нерухоме майно), є правами, нерозривно пов'язаними з нерухомим майном, а тому такі права підлягають державній реєстрації та виникають з моменту відповідної реєстрації. Натомість нездійснення послідовної державної реєстрації майнових (речових) прав на нерухоме майно за їх покупцями свідчить про відсутність переходу прав та обов'язків позивача до правонаступника, як наслідок, виключає підстави для заміни сторони її процесуальним правонаступником.

Огляд практики Верховного Суду у складі судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду (2018–2022 роки) / Упоряд.: судова палата для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду. – Київ, 2022. – 14 с.

**Застереження:** видання містить короткий огляд деяких судових рішень. У кожному з них викладено лише основний висновок щодо правового питання, яке виникло у справі. Для правильного розуміння висловленої в судовому рішенні правової позиції необхідно ознайомитися з його повним текстом, розміщеним у Єдиному державному реєстрі судових рішень.