



НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ
АДВОКАТІВ УКРАЇНИ

ОГЛЯД

**практики Верховного Суду
із земельних питань**

за II півріччя 2022 року

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

1. ПОСТАНОВИ ВЕЛИКОЇ ПАЛАТИ ВЕРХОВНОГО СУДУ.....	6
1.1. Постанова ВП ВС від 20 липня 2022 року у справі №910/5201/19 (щодо незаконності отримання в оренду земельної ділянки в розмірі, що значно перевищує площу нежитлового приміщення, і повноважень Держгеокадастру самостійно звертатися до суду за захистом порушених прав).....	6
1.2. Постанова ВП ВС від 15 вересня 2022 року у справі №910/12525/20 (щодо вимог про визнання недійсними відкритих торгів (аукціону) та протоколу електронного аукціону та щодо неможливості вчинення державним реєстратором дій, спрямованих на позбавлення позивача права власності на майно).....	6
1.3. Постанова ВП ВС від 05 жовтня 2022 року у справі №922/1830/19 (щодо повторного отримання земельної ділянки в оренду для ведення фермерського господарства).....	8
1.4. Постанова ВП ВС від 02 листопада 2022 року №922/3166/20 (щодо розірвання договору оренди та ефективного способу захисту)* відступ від попередніх позицій.....	10
2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ.....	12
2.1. Постанова ВС КЦС від 05 вересня 2022 року №357/7480/20 (щодо передання землі у приватну власність та належних способів (засобів) доказування під час розгляду справи).....	12
2.2. Постанова ВС КЦС від 07 вересня 2022 року справі №369/9054/21 (щодо засобів забезпечення позову у вигляді накладення арешту на земельну ділянку).....	13
2.3. Постанова ВС КЦС від 03 жовтня 2022 року у справі №585/900/21 (щодо визначення форми орендної плати за землю).....	14
2.4. Постанова ВС КЦС 19 жовтня 2022 року у справі №447/232/22 (щодо юрисдикції розгляду спорів у разі відмови в наданні дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки).....	14
2.5. Постанова ВС КЦС від 20 жовтня 2022 року у справі №820/1056/17 (щодо порядку користування земельною ділянкою).....	15
2.6. Постанова ВС КЦС від 25 жовтня 2022 року справі №730/46/21 (щодо надання права користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення).....	16
2.7. Постанова ВС КЦС від 25 жовтня 2022 року справі №307/2175/15-ц (щодо визнання недійсним і скасування свідцтва про право власності на нерухоме майно, скасування державної реєстрації об'єкта нерухомого майна, скасування рішення сільської ради та встановлення меж суміжних земельних ділянок).....	16
2.8. Постанова ВС КЦС від 27 жовтня 2022 року у справі №606/1427/19 (щодо встановлення сервітуту).....	17
2.9. Постанова ВС КЦС від 08 листопада 2022 року у справі №402/979/20 (щодо підстави отримання безоплатно земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства, опираючись на проєкт землеустрою).....	19
2.10. Постанова ВС КЦС від 22 листопада 2022 року у справі №394/1030/19 (щодо виконання та порушення істотних умов договору оренди).....	21
2.11. Постанова ВС КЦС від 01 грудня 2022 року у справі №201/10184/20 (щодо права користування земельною ділянкою).....	22
2.12. Постанова ВС КЦС від 05 грудня 2022 року у справі №278/1593/20 (щодо набуття права на земельну частку (пай) у порядку спадкування).....	23

2.13. Постанова ВС КЦС від 07 грудня 2022 року у справі №479/210/21 (щодо підстав розірвання договору оренди землі у разі несплати орендної плати).....	24
2.14. Постанова ВС КЦС від 08 грудня 2022 року у справі №692/768/21 (щодо визнання права на завершення процедури приватизації земельної ділянки).....	26
2.15. Постанова ВС КЦС від 12 грудня 2022 року у справі №559/1466/15 (щодо межових спорів у разі накладення земельних ділянок).....	27
2.16. Постанова ВС КЦС від 23 грудня 2022 року у справі №538/321/21 (щодо усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою).....	29
3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ.....	32
3.1. Постанова ВС КГС від 13 вересня 2022 року у справі №912/929/21 (щодо правонаступництва КСП).....	32
3.2. Постанова ВС КГС від 20 вересня 2022 року у справі №922/3684/20 (щодо належних доказів у вигляді розрахунків за позовом у порядку статті 1212 ЦК України).....	33
3.3. Постанова ВС КГС від 04 жовтня 2022 року у справі №922/2828/20 (щодо обов'язку власника нерухомого майна сплачувати кошти за користування землею, на якій воно розташоване).....	34
3.4. Постанова ВС КГС від 07 жовтня 2022 року у справі №921/730/19 (щодо переходу права на земельну ділянку в разі набуття права власності на об'єкт нерухомості).....	35
3.6. Постанова ВС КГС від 10 жовтня 2022 року у справі №922/1336/21 (щодо компенсації недоотриманої орендної плати в порядку статті 1212 ЦК України).....	36
3.7. Постанова ВС КГС від 12 жовтня 2022 року у справі №918/940/21 (щодо прихованої природи (удаваності) договору контрактації та, як наслідок, визнання договору недійсним і повернення земельних ділянок).....	37
3.8. Постанова ВС КГС від 25 жовтня 2022 року справі №921/703/20 (щодо поновлення договору оренди землі).....	39
3.9. Постанова ВС КГС від 01 листопада 2022 року у справі №920/350/20 (щодо визнання поновленим договору оренди землі та визнання укладеною додаткової угоди до договору).....	40
3.10. Постанова ВС КГС від 01 листопада 2022 року у справі №138/794/18 (щодо визнання державного акта недійсним, повернення земельної ділянки).....	42
4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ.....	44
4.1. Постанова ВС КАС від 22 серпня 2022 року у справі №597/977/21 (щодо визнання недійсним і скасування рішення міської ради, визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку та скасування його державної реєстрації).....	44
4.2. Постанова ВС КАС від 23 серпня 2022 року у справі №509/4221/16-ц (щодо визначення належного відповідача у разі визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку).....	45
4.3. Постанова ВС КАС від 01 вересня 2022 року у справі №804/3763/16 (щодо алгоритму поновлення договору оренди землі).....	46
4.4. Постанова ВС КАС від 12 вересня 2022 року у справі №120/8042/20-а (щодо припинення права користування надрами шляхом анулювання спеціального дозволу на земельні ділянки).....	46
4.5. Постанова ВС КАС від 14 вересня 2022 року у справі №912/929/21 (щодо форми відмови у наданні дозволу на розроблення проєкту землеустрою).....	48

4.6. Постанова ВС КАС від 20 вересня 2022 року у справі №852/2а-9/21 (щодо зупинення провадження у справі).....	49
4.7. Постанова ВС КАС від 20 вересня 2022 року у справі №120/8882/21-а (щодо юрисдикції спорів у разі прийняття суб'єктом владних повноважень рішення про передання земельних ділянок у власність чи оренду (користування)).....	49
4.8. Постанова ВС КАС від 22 вересня 2022 року у справі №420/4374/19 (щодо самовільного будівництва на земельній ділянці, що суперечить суспільним інтересам).....	50
4.9. Постанова ВС КАС від 29 вересня 2022 року у справі №160/2366/19 (щодо визнання протиправною попередньої грошової оцінки землі).....	51
4.10. Постанова ВС КАС від 29 вересня 2022 року у справі №160/15715/20 (щодо юрисдикції спору у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки).....	52
4.11. Постанова ВС КАС від 05 жовтня 2022 року у справі №813/1813/18 (щодо належного способу захисту у разі отримання відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою).....	53
4.12. Постанова ВС КАС від 07 жовтня 2022 року у справі №822/1329/16 (щодо розподілу земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)).....	55
4.13. Постанова ВС КАС від 18 жовтня 2022 року у справі №380/2824/21 (щодо юрисдикції спорів про скасування державної реєстрації прав на землю).....	55
4.14. Постанова ВС КАС від 19 жовтня 2022 року у справі №640/16696/19 (щодо нормативної грошової оцінки земельної ділянки).....	56
4.15. Постанова ВС КАС від 24 жовтня 2022 року у справі №820/1056/17 (щодо форми рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або про відмову в його затвердженні).....	57
4.16. Постанова ВС КАС від 03 листопада 2022 року у справі №420/2218/19 (щодо надання дозволу на розроблення проекту землеустрою декільком особам).....	59
4.17. Постанова ВС КАС від 03 листопада 2022 року у справі №522/20135/17 (щодо використання землі за цільовим призначенням (метою відведення)).....	60
4.18. Постанова ВС КАС від 03 листопада 2022 року у справі №320/5760/21 (щодо оскарження відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення у власність земельної ділянки та належного способу захисту).....	60
4.19. Постанова ВС КАС від 03 листопада 2022 року у справі №140/4359/21 (щодо правонаступництва органів місцевого самоврядування при розпорядженні земельними ділянками державної форми власності, які перейшли у комунальну власність).....	62
4.20. Постанова ВС КАС від 09 листопада 2022 року у справі №820/5993/16 (щодо оскарження відмови у державній реєстрації земельної ділянки).....	63
4.21. Постанова ВС КАС від 09 листопада 2022 року у справі №1340/5450/18 (щодо відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності).....	65
4.22. Постанова ВС КАС від 14 листопада 2022 року у справі №826/17351/17 (щодо оскарження окремих погоджувальних документів під час розроблення проекту землеустрою).....	66
4.23. Постанова ВС КАС від 14 листопада 2022 року у справі щодо форми відмови у наданні дозволів на розроблення проектів землеустрою для відведення земельних ділянок.....	67
4.24. Постанова ВС КАС від 15 листопада 2022 року у справі №640/32178/20 (щодо здійснення державного контролю за використанням та охороною земель).....	68
4.25. Постанова ВС КАС від 16 листопада 2022 року у справі №280/354/19 (щодо форми відмови у наданні дозволів на розроблення проектів землеустрою для відведення земельних ділянок).....	69

4.26. Постанова ВС КАС від 16 листопада 2022 року у справі №120/338/19-а (щодо відмови у наданні дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з метою передання надалі у власність для ведення фермерського господарства).....	70
4.27. Постанова ВС КАС від 17 листопада 2022 року у справі №640/1636/19 (щодо забудови земельної ділянки, яка не відповідає вимогам містобудівної документації на місцевому рівні).....	72
4.28. Постанова ВС КАС від 28 листопада 2022 року у справі №420/3040/19 (щодо підстав для відмови у наданні дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність).....	73
4.29. Постанова ВС КАС від 29 листопада 2022 року у справі №460/11691/21 (щодо відмови у наданні дозволу на розроблення проєкту землеустрою з підстав включення земельної ділянки до переліку земельних ділянок, які виставлені на земельні торги).....	75
4.30. Постанова ВС КАС від 13 грудня 2022 року у справі №380/6793/20 (щодо зміни цільового призначення земельної ділянки).....	76
4.31. Постанова ВС КАС від 19 грудня 2022 року у справі №500/323/19 (щодо оскарження відмови у державній реєстрації земельної ділянки за процедурою мовчазної згоди).....	77
4.32. Постанова ВС КАС від 23 грудня 2022 року у справі №803/1432/15-а (щодо моменту виникнення зобов'язання зі сплати нового розміру орендної плати).....	79

Над дайджестом працювали:

Віталій Жадобін – Заступник Голови Комітету з аграрного, земельного, довкілевого права НААУ.

Дмитро Навроцький – Член Ради Комітету з аграрного, земельного, довкілевого права НААУ.

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

Комітет з аграрного, земельного та довкілевого права НААУ

1. ПОСТАНОВИ ВЕЛИКОЇ ПАЛАТИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

1.1. Постанова ВП ВС від 20 липня 2022 року у справі №910/5201/19 (щодо незаконності отримання в оренду земельної ділянки в розмірі, що значно перевищує площу нежитлового приміщення, і повноважень Держгеокадастру самостійно звертатися до суду за захистом порушених прав)

Розмір земельної ділянки, необхідної для обслуговування житлового будинку, будівлі або споруди, визначається з урахуванням чинних нормативних документів у галузі будівництва, санітарних норм і правил, зокрема Державних будівельних норм «Містобудування».

Безпідставним є також посилання в касаційній скарзі щодо незастосування апеляційним судом правових висновків у подібних правовідносинах, викладених у постановках Верховного Суду від 16 січня 2019 року у справі №926/1150/17, від 2 травня 2018 року у справі №914/904/17, від 3 березня 2021 року у справі №910/12366/18, від 6 листопада 2019 року у справі №910/23595/17, від 22 березня 2018 року у справі №910/13129/17, від 1 грудня 2020 року у справі №921/99/18, від 21 жовтня 2020 року у справі №360/329/19-ц, від 16 вересня 2020 року у справі №922/3361/19, від 21 липня 2020 року у справі №910/16711/18, від 25 квітня 2019 року у справі №910/31904/15, від 16 квітня 2019 року у справі №907/68/18, від 31 травня 2018 року у справі №29/5005/17496/2011, від 15 березня 2018 року у справі №911/2285/16, від 30 березня 2021 року у справі №922/1323/20, у постановках Великої Палати Верховного Суду від 18 грудня 2019 року у справі №263/6022/16-ц, від 3 квітня 2019 року у справі №921/158/18, від 13 лютого 2019 року у справі №706/563/15-а, від 5 грудня 2018 року у справі №713/1817/16-ц, від 4 грудня 2018 року у справі №910/18560/16, у постанові Верховного Суду України від 11 лютого 2015 року у справі №6-2цс15; оскільки всі ці справи містять різні встановлені обставини, різні предмети спору, а також нормативно-правове регулювання правовідносин, тобто правовідносини у них не є подібними з правовідносинами у справі, що переглядається.

Розмір земельної ділянки, необхідної для обслуговування розміщеного на ній майна, не є безмежним, оскільки в будь-якому випадку обумовлюється наявною у власника необхідністю використовувати майно за цільовим призначенням. З'ясування в такому випадку дійсного розміру земельної ділянки, яка має бути відведена власнику майна, забезпечує розумний баланс між індивідуальними та колективними інтересами, що зумовлює пропорційність втручання.

Отже, за відсутності в попереднього власника належним чином оформлених прав користування землею, на якій розміщено нерухоме майно, положення ст. 120 ЗК, ст. 377 ЦК у частині переходу прав на земельну ділянку до нового власника в тому ж обсязі застосуванню не підлягають.

Водночас ВП ВС нагадала, що органи Держгеокадастру можуть звертатися до суду, якщо це необхідно для здійснення їхніх повноважень з нагляду (контролю) за дотриманням земельного законодавства (постанова від 01.06.2021 у справі №925/929/19). При цьому Велика палата не погодилася з доводами прокурора про те, що органи Держгеокадастру не наділені правом звернення до суду з відповідними позовними вимогами.

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

1.2. Постанова ВП ВС від 15 вересня 2022 року у справі №910/12525/20 (щодо вимог про визнання недійсними відкритих торгів (аукціону) та протоколу електронного аукціону та щодо неможливості вчинення державним реєстратором дій, спрямованих на позбавлення позивача права власності на майно)

Правова природа процедур реалізації майна на прилюдних торгах полягає в продажу майна, тобто у вчиненні дій, спрямованих на виникнення в покупця зобов'язання зі сплати коштів за продане майно та передання права власності на майно боржника, на яке звернено стягнення, до покупця – учасника прилюдних торгів. З аналізу частини першої статті 650, частини першої статті 655 та частини четвертої статті 656 ЦК України можна зробити висновок, що процедура набуття майна на прилюдних торгах

1. ПОСТАНОВИ ВЕЛИКОЇ ПАЛАТИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

Такі висновки сформульовані у постановах Великої Палати Верховного Суду від 23.10.2019 у справі №922/3537/17 (пункти 42 – 44), від 15.06.2021 у справі №922/2416/17 (пункт 7.4), від 22.06.2021 у справі №200/606/18 (пункти 45 – 47).

Отже, торги є правочином. Якщо вони завершуються оформленням договору купівлі-продажу, то оскаржити можна договір, а вимоги про визнання недійсними торгів (аукціону) та протоколу електронного аукціону не є належними та ефективними способами захисту.

З огляду на викладене рішення Господарського суду міста Києва від 23.03.2021, постанову Північного апеляційного господарського суду від 14.07.2021 у частині вимог щодо визнання недійсними відкритих торгів (аукціону) та протокол електронного аукціону №UA-EA-2020-03-19-000019-b від 30.03.2020 необхідно скасувати, а в позові в зазначеній частині відмовити.

Позивач обґрунтував свій інтерес у позові про визнання договору недійсним, зокрема тим, що він одержав від ТОВ «Фінансова компанія «Інвестохіллс Веста» вимогу-повідомлення про усунення порушення зобов'язань щодо сплати у 30-денний строк з дня отримання цієї вимоги заборгованості за кредитним договором від 30.12.2013 №779, на забезпечення якого укладені іпотечні договори від 28.08.2014 №2286 та від 18.11.2014 №3181.

Зі змісту цієї вимоги слідує, що в разі її невиконання ТОВ «Фінансова компанія «Інвестохіллс Веста» має намір звернути стягнення на майно позивача шляхом набуття права власності на предмет іпотеки або продажу предмета іпотеки будь-якій особі-покупцеві на підставі статей 37, 38 Закону України «Про іпотеку».

Щодо фактичної можливості вчинити дії, спрямовані на позбавлення позивача права власності на його майно, Велика Палата Верховного Суду звертає увагу на таке.

Водночас суди попередніх інстанцій у цій справі встановили, що в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (далі – Державний реєстр) зареєстроване припинення права іпотеки на майно, право власності на яке зареєстроване за позивачем. Позивач підтверджує, що право іпотеки на це майно зараз не зареєстроване. Зазначене унеможливорює звернення стягнення на майно позивача.

При цьому, в разі якщо в Державному реєстрі зареєстроване припинення права іпотеки, то повторна реєстрація права іпотеки на підставі договору іпотеки без згоди власника майна є протиправною. За загальним правилом частини першої статті 317 ЦК України права володіння, користування та розпоряджання майном належать саме власнику. Укладаючи договір іпотеки, власник фактично надає згоду і на державну реєстрацію права іпотеки на підставі договору іпотеки, але така згода стосується саме первісної реєстрації, а не наступної реєстрації після реєстрації припинення іпотеки.

Отже, за відсутності згоди власника майна на повторну державну реєстрацію права іпотеки її можна здійснити тільки на підставі судового рішення.

У разі якщо на момент подання заяви про державну реєстрацію права іпотеки згідно з відомостями Державного реєстру право власності на предмет іпотеки зареєстроване за іншою особою, ніж та, яка є стороною договору іпотеки як іпотекодавець, то така обставина є підставою для відмови в державній реєстрації з огляду на положення пункту 7 частини першої статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», оскільки заяву про державну реєстрацію обтяжень щодо попереднього правонабувача подано після державної реєстрації права власності на таке майно за новим правонабувачем.

Якщо в Державному реєстрі є відомості про первинну державну реєстрацію права іпотеки на підставі відповідного договору та про припинення такого права, то повторна державна реєстрація права іпотеки на підставі такого договору суперечить зазначеним відомостям. Така суперечність наявна і тоді, коли кредитор (іпотекодержатель) уклав договір про відступлення права вимоги та прав за іпотечним договором.

Отже, державний реєстратор за таких умов повинен відмовити у повторній державній реєстрації права іпотеки.

З викладеного слідує, що державний реєстратор (у тому числі нотаріус) не може вчинити дії щодо повторної державної реєстрації права іпотеки без згоди власника предмета іпотеки.

Наведені висновки застосовуються незалежно від того, дійсним чи недійсним є відповідний договір та чи визнаний він судом недійсним.

З огляду на викладене задоволення вимоги позивача про визнання спірного договору недійсним не призведе до захисту його права власності.

Таке право є належно захищеним згідно з ЦК України, а вимога-повідомлення ТОВ «Фінансова компанія «Інвестохіллс Веста» про усунення порушення зобов'язань щодо сплати у 30-денний строк з дня отримання цієї вимоги заборгованості за кредитним договором від 30.12.2013 №779, на забезпечення якого укладені іпотечні договори від 28.08.2014 №2286 та від 18.11.2014 №3181, як і невиконання цієї вимоги, не може зумовлювати для позивача та його права власності негативних юридичних наслідків.

Детальніше з текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

1.3. Постанова ВП ВС від 05 жовтня 2022 року у справі №922/1830/19 (щодо повторного отримання земельної ділянки в оренду для ведення фермерського господарства)

Відповідно до частини першої статті 93 ЗК України право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам і юридичним особам України, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням та організаціям, а також іноземним державам.

Згідно з частиною другою статті 134 ЗК України не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах), зокрема, земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі передання громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів, для сінокосіння і випасання худоби, для городництва.

Відповідно до частин другої, третьої статті 123 ЗК України особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення,

звертається з клопотанням про надання дозволу на його розроблення до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, які відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, передають у власність або користування такі земельні ділянки.

У клопотанні зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки). Верховній Раді Автономної Республіки Крим, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, органам виконавчої влади або органам місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, забороняється вимагати додаткові матеріали та документи, не передбачені цією статтею.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Отже, стаття 123 ЗК України врегульовує загальний порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування в тих випадках, коли згідно із законом земельні торги не проводяться; визначає вимоги до змісту клопотання про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки; забороняє компетентним органам вимагати не передбачені цією статтею матеріали та документи; установлює загальні підстави для відмови в наданні такого дозволу.

1. ПОСТАНОВИ ВЕЛИКОЇ ПАЛАТИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

Як уже зазначалося, відносини, пов'язані зі створенням, діяльністю та припиненням фермерських господарств, регулюються, крім ЗК України, Законом України «Про фермерське господарство», який є спеціальним нормативно-правовим актом.

Можливість реалізації громадянином права на створення фермерського господарства безпосередньо пов'язана з наданням (передачею) йому земельних ділянок для ведення фермерського господарства, що є обов'язковою умовою для державної реєстрації фермерського господарства (стаття 8 Закону №973-IV).

Згідно з частиною першою статті 7 Закону №973-IV для отримання (придбання) у власність або в оренду земельної ділянки державної власності з метою ведення фермерського господарства громадяни звертаються до відповідної районної державної адміністрації. Для отримання у власність або в оренду земельної ділянки із земель комунальної власності з метою ведення фермерського господарства громадяни звертаються до місцевої ради.

У заяві зазначаються: бажаний розмір і місце розташування ділянки, кількість членів фермерського господарства та наявність у них права на безоплатне одержання земельних ділянок у власність, обґрунтування розмірів земельної ділянки з урахуванням перспектив діяльності фермерського господарства. До заяви додаються документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі.

Заяву громадянина про надання земельної ділянки у власність або в оренду районна або міська державні адміністрації, або орган місцевого самоврядування розглядають у місячний строк і в разі її задоволення дають згоду на підготовку землевпорядною організацією проекту відведення земельної ділянки. Проект відведення земельної ділянки погоджується та затверджується відповідно до закону. У разі відмови органів державної влади та органів місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки для ведення фермерського господарства питання вирішується судом (частини друга, четверта статті 7 Закону №973-IV).

Таким чином, спеціальний Закон №973-IV визначає обов'язкові вимоги до змісту заяви про надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства, які відрізняються від загальних вимог, передбачених статтею 123 ЗК України до

змісту клопотання про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Зокрема, у заяві про надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства потрібно зазначити не лише бажаний розмір і місце розташування ділянки, але й обґрунтувати розміри земельної ділянки з урахуванням перспектив діяльності фермерського господарства.

Зазначені вимоги відповідають загальним принципам земельного законодавства (стаття 5 ЗК України) та меті регулювання земельних відносин у сфері діяльності фермерських господарств, яка полягає у створенні умов для реалізації ініціативи громадян щодо виробництва товарної сільськогосподарської продукції, її перероблення та реалізації на внутрішньому і зовнішньому ринках, а також для забезпечення раціонального використання й охорони земель фермерських господарств, правового та соціального захисту фермерів України (преамбула Закону №973-IV).

Отже, при вирішенні спору про правомірність надання та використання земельної ділянки для ведення фермерського господарства застосуванню підлягає порядок, визначений статтею 7 Закону №973-IV як спеціальний щодо до статті 123 ЗК України.

За наслідками зазначеної перевірки орган державної виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування повинен пересвідчитися в дійсності волевиявлення заявника, наявності в нього бажання створити фермерське господарство та спроможності вести господарство такого типу – виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробленням і реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих для ведення фермерського господарства.

Разом з тим відсутність належної перевірки, формальний підхід до вирішення заяви громадянина створюють передумови для невиправданого, штучного використання процедури створення фермерського господарства як спрощеного, пільгового порядку одержання іншими приватними суб'єктами в користування земель державної чи комунальної власності поза передбаченою законом обов'язковою процедурою – без проведення земельних торгів.

Однак суди попередніх інстанцій наведені доводи прокурора не врахували та відповідні докази не дослідили, разом з тим судам слід було перевірити належним чином всі обставини,

1. ПОСТАНОВИ ВЕЛИКОЇ ПАЛАТИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

зокрема й щодо підстав і порядку отримання відповідачкою земельних ділянок в оренду у 2012 році та створення фермерського господарства та відповідно пересвідчитися, чи не було звернення позивачки для отримання земельних ділянок за позаконкурсною процедурою у 2014 році повторним. Водночас з'ясування саме цих обставин є вирішальним для розгляду цієї справи по суті.

Обмежившись посиланням на відсутність прямої заборони на отримання громадянином земельної ділянки для ведення фермерського господарства повторно, суди попередніх інстанцій залишили поза увагою те, що землі фермерського господарства мають особливий статус і надаються громадянам на пільговій (поза конкурентів) основі з певною метою, а тому в кожному конкретному випадку орган виконавчої влади чи місцевого самоврядування (а в разі переданого на судовий розгляд спору – суд) повинен пересвідчитися в дійсності волевиявлення заявника з метою недопущення зловживання громадянином такими пільговими умовами.

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

1.4. Постанова ВП ВС від 02 листопада 2022 року №922/3166/20 (щодо розірвання договору оренди та ефективного способу захисту)*відступ від попередніх позицій

Предметом спору у цій справі є вимоги позивача про розірвання договору оренди, усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою територіальної громади м. Харкова шляхом демонтажу споруд торговельного призначення, які розташовані на цій земельній ділянці, і зобов'язання ПрАТ «Концерн АВЕК та Ко» повернути територіальній громаді м. Харкова в особі Харківської міської ради спірну земельну ділянку з приведенням її у придатний для використання надалі стан.

Відповідно до частини другої статті 651 ЦК України договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, установлених договором або законом.

Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору (постанова Великої Палати Верховного Суду від 19.07.2019 у справі №289/718/18).

За частиною першою статті 509 ЦК України зобов'язанням є правовідношення, в якому одна сторона (боржник) зобов'язана вчинити на користь другої сторони (кредитора) певну дію (передати майно, виконати роботу, надати послугу, сплатити гроші тощо) або утриматися від вчинення певної дії (негативне зобов'язання), а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку.

Згідно зі статтею 13 Закону України «Про оренду землі» договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Зі змісту наведених вище норм слідує, що за договором оренди землі (зобов'язанням з визначеним строком виконання (дії) обов'язку з цільового використання земельної ділянки) орендар зобов'язаний утриматися від певної дії (використовувати земельну ділянку не за цільовим призначенням), а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку (використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням).

Обов'язок орендаря використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням відповідно до умов договору оренди землі та вимог земельного законодавства повинен виконуватися ним безперервно, протягом усього строку дії договору оренди землі.

Слід звернути увагу, що використання відповідачем земельної ділянки всупереч її цільовому призначенню – це протиправні дії, які тривають у часі, існують на момент звернення позивача до суду та ухвалення рішень судами першої та апеляційної інстанцій.

Отже, протягом строку дії договору оренди землі орендодавець не може бути обмежений у праві звернутися до суду з позовом, покликаним усунути нецільове використання земельної ділянки, зокрема і шляхом розірвання договору оренди землі.

1. ПОСТАНОВИ ВЕЛИКОЇ ПАЛАТИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

Такий позов може бути пред'явлений протягом всього строку дії договору (та існування обумовленого таким договором обов'язку виконувати зобов'язання щодо цільового використання земельної ділянки).

З огляду на зазначене Велика Палата Верховного Суду вважає правильним висновок про відмову відповідачу у задоволенні його заяви про застосування наслідків спливу позовної давності з огляду на мотиви, викладені у цій постанові. Посилання скаржника на висновки Великої Палати Верховного Суду, викладені у постанові від 20.11.2018 у справі №362/44/17, зазначеного вище не спростовують та до уваги не беруться, зважаючи на їх нерелевантність для обставин цієї справи.

У постанові від 25 березня 2020 року у справі №527/605/17 Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду виснував, що позовна вимога про розірвання договору оренди землі є негаторним позовом, на пред'явлення якого не поширюються строки позовної давності, оскільки з таким позовом можна звернутися в будь-який час, поки існують правовідносини та правопорушення.

Аналогічний правовий висновок викладено у постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду від 12 червня 2019 року у справі №527/600/17. У постанові Великої палати Верховного Суду від 18 грудня 2019 року у справі №522/1029/18, зокрема, встановлено, що однією з умов застосування негаторного позову є відсутність між сторонами спору договірних відносин.

Позов про розірвання договору оренди земельної ділянки належить до зобов'язально-правових способів захисту, оскільки між сторонами існують договірні правовідносини. Тобто позов про розірвання договору не є негаторним позовом, як про це зазначено у постановах Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду від 12 червня 2019 року у справі №527/600/17 та від 25 березня 2020 року у справі №527/605/17. Тому Велика Палата Верховного Суду відступає від висновків Верховного Суду.

Детальніше з текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

2.1. Постанова ВС КЦС від 05 вересня 2022 року №357/7480/20 (щодо передання землі у приватну власність та належних способів (засобів) доказування під час розгляду справи)

Зокрема, до земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо).

За загальним правилом землі загального користування – це земельні ділянки, режим користування якими відзначається найбільшою загальнодоступністю. У містах, селищах і сільських населених пунктах, землі загального користування складаються із земель шляхів сполучення (площі, вулиці, провулки, проїзди (у межах червоних ліній), дороги, набережні), земель для задоволення культурно-побутових потреб населення (парки, лісопарки, сквери, сади, бульвари, водойми, пляжі), полігонів для захоронення неутілізованих промислових відходів, полігонів побутових відходів і сміттєпереробних підприємств та інших земель, що служать для задоволення потреб міста, селища, сільського населеного пункту.

Відповідно до пункту 14 статті 1 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» (тут і далі – в редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин) червоні лінії – визначені в містобудівній документації щодо пунктів геодезичної мережі межі існуючих та запроєктованих вулиць, доріг, майданів, які розділяють території забудови та території іншого призначення.

Містобудівна документація – це затверджені текстові і графічні матеріали, якими регулюється планування, забудова та інше використання територій. Містобудівна документація є основою для вирішення питань вибору, вилучення (викупу), надання у власність чи користування земель для містобудівних потреб.

Згідно з частиною першою статті 17 вказаного Закону генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, призначеної для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту.

Відповідно до частини першої статті 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» детальний план у межах населеного пункту уточнює положення генерального плану населеного пункту та визначає планувальну організацію і розвиток частини території. Детальний план розробляється з метою визначення планувальної організації і функціонального призначення, просторової композиції і параметрів забудови та ландшафтної організації кварталу, мікрорайону, іншої частини території населеного пункту, призначених для комплексної забудови чи реконструкції, та підлягає стратегічній екологічній оцінці.

Пунктом 2 частини четвертої статті 19 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» передбачено, що детальний план території визначає червоні лінії та лінії регулювання забудови.

Відповідно до статті 18 Закону України «Про автомобільні дороги» межі вулиці за її шириною визначаються «червоними лініями». Розташування будь-яких об'єктів, будівель, споруд або їх частин у межах «червоних ліній» вулиці не допускається.

Таким чином, «червоні лінії» у межах міста відокремлюють межі вулиць, доріг, майданів від території іншого призначення, обмежують території будь-якого призначення (житлові квартали, мікрорайони, промислові і комунальні території, зелені насадження загального користування тощо).

До земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування. Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням державних стандартів і норм, регіональних і місцевих правил забудови.

Відповідно до частини першої статті 20 ЗК України віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Зміна цільового призначення земель провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передання цих земель у власність або надання у користування, вилучення (вкуп) земель і затверджують проекти землеустрою або приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення.

Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для визнання недійсними рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування про надання (передання) земельних ділянок громадянам та юридичним особам, відмови у реєстрації земельної ділянки або визнання реєстрації недійсною (стаття 21 ЗК України).

У справі, що переглядається, позивач не звертався до суду з клопотанням про проведення земельно-технічної експертизи, разом з тим судами встановлено та підтверджено матеріалами справи, що відповідно до кадастрового плану земельної ділянки, землі загального користування відділені від спірної земельної ділянки жирною лінією від «А» до «Б» по межі вказаної земельної ділянки, а отже, земельні ділянки не накладаються.

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

2.2. Постанова ВС КЦС від 07 вересня 2022 року в справі №369/9054/21 (щодо засобів забезпечення позову у вигляді накладення арешту на земельну ділянку)

Обранням належного відповідно до предмета спору заходу забезпечення позову дотримується принцип співвіднесення виду заходу до забезпечення позову із заявленими позивачем вимогами, чим врешті досягаються: збалансованість інтересів сторін та інших учасників судового процесу під час вирішення спору, ефективний захист або поновлення порушених чи оспорюваних прав або інтересів позивача без порушення або безпідставного обмеження при цьому прав та охоронюваних інтересів інших учасників провадження у справі або осіб, що не є учасниками цього судового процесу.

Суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку про наявність підстав для забезпечення позову шляхом накладення арешту та встановлення певних обмежень щодо використання спірних земельних ділянок, які на час вирішення спору належать особі на праві приватної власності, оскільки такі види забезпечення позову є співмірними із заявленими позовними вимогами та стосуються суті спору у справі, предметом позову в якій є усунення перешкод у здійсненні права користування і розпорядження земельними ділянками шляхом визнання недійсним і скасування рішення з одночасним припиненням речових прав на земельні ділянки та повернення земельних ділянок із незаконного володіння.

Застосування такого заходу забезпечення позову, як накладення арешту на спірну ділянку, унеможлиблює вчинення будь-яких дій щодо відчуження майна, вчинення нотаріальних і реєстраційних дій щодо спірної земельної ділянки.

Арешт є крайнім заходом забезпечення позову та полягає у проведенні його опису, оголошенні заборони розпоряджатися ним, а в разі потреби – обмеженні права користування майном або його вилученні у власника.

У справі, яка переглядається у порядку касаційного провадження, правомірність вибуття земельної ділянки з державної власності фактично пов'язана з порушенням встановленої законодавством України заборони щодо вчинення таких дій, у зв'язку з чим заступник прокурора порушує питання щодо повернення земельної ділянки у власність держави.

З огляду на це колегія суддів Верховного Суду погоджується з висновками судів попередніх інстанцій про доцільність у такому випадку, крім накладення арешту на об'єкт нерухомого майна, також встановити певні обмеження щодо використання спірних земельних ділянок, а саме заборони проводити будівельні роботи та здійснювати дії щодо державної реєстрації речових прав на вищевказані земельні ділянки.

Аналогічні висновки зазначені у постановках Верховного Суду від 15 липня 2020 року у справі №909/835/18, від 19 травня 2022 року у справі №619/2293/21 (провадження №61-15440св21), що повинен бути наявним зв'язок між конкретним заходом забезпечення позову і предметом позовної вимоги.

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

2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

2.3. Постанова ВС КЦС від 03 жовтня 2022 року у справі №585/900/21 (щодо визначення форми орендної плати за землею)

Згідно з доводами Верховного Суду за типовим договором оренди землі, розмір орендної плати у зазначається у:

- грошовій формі – у гривнях із зазначенням способів внесення за земельні ділянки приватної власності, а за земельні ділянки державної або комунальної власності також із зазначенням відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки або розміру земельного податку;
- натуральній – перелік, кількість або частка продукції, одержуваної із земельної ділянки, якісні показники продукції, місце, умови, порядок, строки поставки;
- відробітковій – види, обсяги, строки і місце надання послуг, види, обсяги, строки і місце виконання робіт.

У матеріалах справи немає посилання на узгоджений сторонами розмір таких форм орендної плати як натуральна та відробіткова, є лише вказівка, що вони можуть бути визначені сторонами, оскільки передбачені Типовим договором.

Суд апеляційної інстанції переглядав рішення суду першої інстанції відповідно до статті 367 ЦПК України, згідно з якою в суді апеляційної інстанції не приймаються і не розглядаються позовні вимоги та підстави позову, що не були предметом розгляду в суді першої інстанції.

Недотримання форми орендної плати, визначеної в договорі оренди землі, є самостійною підставою для його розірвання, яка не заявлялася позивачкою в суді першої інстанції, тому не може бути предметом розгляду в суді касаційної інстанції.

Щодо визначення подібності правовідносин, то Верховний Суд враховує правовий висновок, викладений в мотивувальних частинах постанов Великої Палати Верховного Суду у справах від 12 жовтня 2021 року у справі №233/2021/19, провадження №14-166цс20, від 08 лютого 2022 року, провадження №14-197цс21, згідно з якими на предмет подібності необхідно оцінювати саме ті правовідносини, які є спірними у порівнюваних ситуаціях. Установивши учасників спірних правовідносин, об'єкт спору (які можуть не відповідати складу сторін справи та предмету позову) і зміст цих відносин (права й обов'язки сторін спору), суд має визначити, чи є певні спільні риси між спірними правовідносинами насамперед за їхнім змістом.

А якщо правове регулювання цих відносин залежить від складу їх учасників або об'єкта, з приводу якого вони вступають у правовідносини, тоді подібність необхідно також визначати за суб'єктивними і об'єктивними критеріями відповідно. Для встановлення подібності спірних правовідносин у порівнюваних ситуаціях суб'єктивний склад цих відносин, предмети, підстави позовів і відповідне правове регулювання не обов'язково мають бути тотожними, тобто однаковими.

У постанові від 06 березня 2019 року у справі №183/262/17, провадження №61-41932сво18, Верховний Суд сформулював висновок за інших фактичних обставин, встановлених судами. У справі сторони погодили три основні складові орендної плати, а саме: орендна плата у грошовій формі 4% від грошової оцінки землі; безкоштовна поставка 1 тонни соломи до садиби орендодавця; оранка і культивування присадибної ділянки орендодавця до 0,40 гектара. Орендар не виконував дві з них, а лише сплачував орендну плату в грошовій формі з простроченням.

У справі, що переглядається, сторони не узгоджували інші форми орендної плати, крім грошової, а суди не встановили прострочення з оплати у грошовій формі, тому цей висновок Верховного Суду не застосовується.

З огляду на викладене суд апеляційної інстанції дійшов обґрунтованого висновку, що позивачка не довела обставин, на які вона посилалася як на підставу своїх позовних вимог, порушення її прав як орендодавця, не надала доказів звернення до орендаря із заявою про перегляд розміру орендної плати відповідно до вимог Закону, у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин.

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

2.4. Постанова ВС КЦС 19 жовтня 2022 року у справі №447/232/22 (щодо юрисдикції розгляду спорів у разі відмови в наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки)

Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у переданні земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду. У разі відмови органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у переданні земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду питання вирішується в судовому порядку.

Отже, наведеними нормами права встановлено підстави, порядок, строки передання земельної ділянки у власність громадянам та визначені органи, уповноважені розглядати ці питання.

2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Велика Палата Верховного Суду неодноразово вирішувала питання щодо юрисдикційної належності спору, предметом якого є оскарження рішення органу державної влади чи місцевого самоврядування про надання або відмову в наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Так, у постановках від 21 березня 2018 року (справа №536/233/16-ц), 24 квітня 2018 року (справа №401/2400/16-ц), 30 травня 2018 року (справа №826/5737/16), 19 червня 2018 року (справа №922/864/17) Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку про те, що спір, який виник між сторонами, повинен розглядатися в порядку адміністративного судочинства, оскільки орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у відповідних правовідносинах реалізовував свої контрольні функції у сфері управлінської діяльності, що підпадає під юрисдикцію адміністративного суду.

Адміністративні суди розглядають спори, що мають в основі публічно-правовий характер, тобто впливають із владно-розпорядчих функцій або виконавчо-розпорядчої діяльності публічних органів. Якщо в результаті прийняття рішення особа набуває 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.

Питання, пов'язаного з визнанням права власності чи права користування земельною ділянкою та оспорюванням такого права інших осіб, у позивачів у межах спору не виникало.

Таким чином, у цій справі спір, який виникає з цивільних правовідносин, відсутній, а дослідженню підлягають виключно владні управлінські рішення відповідача, який у межах спірних відносин діє як суб'єкт владних повноважень, що свідчить про належність справи до юрисдикції адміністративного суду.

Вказане узгоджується з правовим висновком щодо юрисдикції спору у подібних правовідносинах, викладеним у постанові Великої Палати Верховного Суду від 13 листопада 2019 року у справі №823/1984/16 (провадження №11-1528апп18).

Установивши, що питання отримання у власність земельної ділянки перебуває на стадії отримання дозволу на розробку проекту землеустрою, тобто речові права на земельну ділянку відсутні, суд першої інстанції, з яким погодився й апеляційний суд, дійшов обґрунтованого висновку, що цей спір не підлягає розгляду в порядку цивільного судочинства, оскільки є публічно-правовим і таким,

що виник за участю суб'єкта владних повноважень, який реалізовує у цих правовідносинах надані йому чинним законодавством України владні управлінські функції шляхом розгляду питання щодо надання дозволу на розробку проекту землеустрою.

З огляду на викладене суд першої інстанції, з яким погодився й апеляційний суд, дійшов правильного висновку про наявність підстав для відмови у відкритті провадження у справі, роз'яснивши позивачу його право на звернення до суду із вказаними позовними вимогами у порядку адміністративного судочинства.

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

2.5. Постанова ВС КЦС від 20 жовтня 2022 року у справі №820/1056/17 (щодо порядку користування земельною ділянкою)

У грудні 2016 року ОСОБА_1 звернулася з позовом до ОСОБА_2, ОСОБА_7, ОСОБА_4, ОСОБА_5 про виділення в натурі частки зі спільної часткової власності та встановлення порядку користування землею. Позовну заяву мотивувала тим, що сторони є співвласниками домоволодіння, розташованого на земельній ділянці за АДРЕСА_1, що перебуває у спільному користуванні усіх співвласників.

Позивач стверджувала, що оскільки всі співвласники користуються відокремленими частками, то виділ у натурі належної їй 29/100 частки є технічно можливим. Однак при користуванні земельною ділянкою час від часу виникають протиріччя, що змусило її звернутися до суду за захистом своїх прав. ОСОБА_1 просила суд: виділити в натурі 29/100 частки домоволодіння, а саме у житловому будинку під літ. «А»: коридор 2-1, житлову кімнату 2-2, ганок №1, підвал Апд та приямок №2: – установити порядок користування земельною ділянкою, виділивши їй у користування 29/100 частки земельної ділянки. ... Право користування земельною ділянкою визначається відповідно до часток кожного з власників нерухомого майна, яке знаходиться на цій земельній ділянці, якщо інше не було встановлено домовленістю між ними. Однак у будь-якому випадку наявне в однієї особи право не може порушувати права іншої особи (частина п'ята статті 319 ЦК України).

Отже, при вирішенні спору, визначаючи варіанти користування земельною ділянкою, суд повинен виходити з розміру часток кожного зі співвласників на нерухоме майно, наявності порядку користування земельною ділянкою, погодженого власниками або визначеного на підставі відповідного договору, оформленого у встановленому законом порядку.

2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Якщо суд установить, що співвласники визначили порядок користування й розпорядження земельною ділянкою, для зміни якого підстав немає, він ухвалює рішення про встановлення саме такого порядку. Якщо ж погодженого або встановленого порядку користування земельною ділянкою немає, то суд установлює порядок користування земельною ділянкою з дотриманням часток кожного співвласника у нерухомому майні та забезпеченням вільного користування кожним зі співвласників належним його майном.

Суди попередніх інстанцій встановили, що між сторонами виник спір щодо порядку користування земельною ділянкою, на якій розташовані два житлові будинки (літ. «А» та літ. «А-1»), що належать сторонам на праві спільної часткової власності. Оскільки між співвласниками відсутні будь-які угоди щодо порядку користування земельною ділянкою, позивач фактично погодилася із застосуванням порядку користування земельною ділянкою за варіантом №3 висновку повторної судової земельно-технічної експертизи від 01 жовтня 2021 року №21-343, який складено з огляду на правильні частки співвласників домоволодіння та з урахуванням того, що позивачу належить у будинку літ. «А» не тільки житлові кімнати, а й вся площа підвалу і жодне з приміщень не потрібно буде зносити.

При цьому суд апеляційної інстанції, обираючи варіант №3, виходив з того, що в індивідуальному користуванні відповідачки ОСОБА_4 залишається частина земельної ділянки, на якій розташовані належні їй будівлі. При цьому суд апеляційної інстанції, спростовуючи доводи ОСОБА_4 про те, що запропоновані у висновку повторної експертизи варіанти позбавляють її можливості обслуговувати належну їй частину будинку, дійшов правильного висновку про те, що відповідач не позбавлена права на встановлення сервітуту у випадку відмови їй позивачем у проході на земельну ділянку для здійснення ремонтних робіт задньої стіни будинку. Отже, доводи касаційної скарги в цій частині є неспроможними.

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

2.6. Постанова ВС КЦС від 25 жовтня 2022 року справі №730/46/21 (щодо надання права користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення)

Звертаючись до суду з позовом, ОСОБА_1 зазначала, що вона помилялася, оскільки, підписуючи оспорюваний договір від 13 травня 2019 року, вважала, що укладає договір оренди належної їй земельної ділянки строком на 10 років, а не передає земельну ділянку відповідачу в користування для 7 сільськогосподарських потреб на 50 років, а також через необізнаність і слабкий зір недосконало з'ясувала істотні умови правочину, неправильно сприйняла його фактичні обставини, що вплинуло на її волевиявлення.

Також вказувала про обман з боку відповідача, оскільки договір був складений дрібним шрифтом, відповідач не роз'яснив істотних умов договору та вона була позбавлена можливості усвідомити правові наслідки укладеного договору, умови якого призводять до істотного дисбалансу між договірними правами і обов'язками сторін.

Суди попередніх інстанцій, дослідивши докази у справі, встановили, що позивачка, підписуючи договір, висловила свою згоду з його умовами, у тому числі з розміром, формою і порядком виплати за користування земельною ділянкою, які були чітко та зрозуміло викладені в договорі емфітевзису, усі істотні умови вписані окремо та виділені чорним жирним шрифтом; договір було підписано власноручно позивачкою на кожній його сторінці, договір складений звичайним діловим шрифтом, який не є дрібним і використовується у діловому обороті; розділи договору відокремлені один від одного та складені таким чином, що не перешкоджало знайомитися та сприймати його в цілому.

З такими висновками судів попередніх інстанцій погоджується й Верховний Суд, тому відхиляє доводи касаційної скарги про неправильне застосування судами норм матеріального права.

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

2.7. Постанова ВС КЦС від 25 жовтня 2022 року справі №307/2175/15-ц (щодо визнання недійсним і скасування свідоцтва на право власності на нерухоме майно, скасування державної реєстрації об'єкта нерухомого майна, скасування рішення сільської ради та встановлення меж суміжних земельних ділянок)

У справі, що переглядається, звертаючись до суду із позовом про визнання недійсним і скасування свідоцтва на право власності на нерухоме майно, скасування державної реєстрації об'єкта нерухомого майна, скасування рішення сільської ради та встановлення меж суміжних земельних ділянок, ОСОБА_1, правонаступником якої є ОСОБА_2, на обґрунтування позовних вимог посилалася на те, що відповідач отримав свідоцтво про право власності на земельну ділянку із порушенням існуючих меж земельних ділянок, внаслідок чого захоплено частину належної позивачу земельної ділянки площею 0,0052 гектара.

2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Згідно з планом забудови земельної ділянки, що міститься в матеріалах будівельного паспорта на забудову житлового будинку ОСОБА_3 та ОСОБА_5, передбачена відстань від житлового будинку ОСОБА_3 до межі суміжної земельної ділянки ОСОБА_1 – 1 метр, тобто межа між земельними ділянками повинна проходити на відстані 1 метр від будинку та надвірних споруд ОСОБА_3. Фактично існуючі тверді межові знаки розташовані на відстанях менших ніж передбачено будівельним паспортом. Приватизація земельної ділянки відповідачем ОСОБА_3 відбулася по межі із суміжним землекористувачем ОСОБА_1, яка проходить відповідно до існуючих межових знаків, чим спростовано посилення позивача про порушення відповідачем межових знаків і неправильність акта від 27 листопада 2014 року.

Колегія суддів відхиляє доводи касаційної скарги про неврахування судами висновку експертного дослідження від 03 липня 2015 року та зазначає, що висновок експерта для суду не має заздалегідь встановленої сили і оцінюється судом разом з іншими доказами за правилами, встановленими статтею 89 ЦПК України, що імперативно встановлено положеннями статті 110 ЦПК України.

Крім того, частиною шостою статті 106 ЦПК України визначено, що експерт, який склав висновок за зверненням учасника справи, має ті самі права обов'язки, що й експерт, який здійснює експертизу на підставі ухвали суду. Згідно з частиною п'ятою статті 106 ЦПК України у висновку експерта повинно бути зазначено, що висновок підготовлено для подання до суду та що експерт обізнаний про кримінальну відповідальність за завідомо неправдивий висновок. Разом з тим у висновку експертного дослідження від 03 липня 2015 року не зазначено, що експерт обізнаний про кримінальну відповідальність за завідомо неправдивий висновок та те, що висновок підготовлено для подання до суду.

Так, у справі №360/2066/17 предметом правового дослідження було рішення державного кадастрового реєстратора про відмову позивачу у внесенні відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру.

У вказаній справі Верховний Суд зробив висновок про те, що позивач не позбавлений можливості внести відповідні відомості щодо належної йому земельної ділянки до Державного земельного кадастру з присвоєнням кадастрового номера у разі виправлення технічної помилки та приведення документації із землеустрою у відповідність до чинного законодавства та погодився з висновком суду апеляційної інстанції щодо недоведеності позивачем порушення відповідачем його права власності на землю.

Постановами Верховного Суду від 26 червня 2019 року у справі №359/6355/16-ц, від 19 січня 2022 року №707/1921/20 (за позовними вимогами прокурора в інтересах держави щодо земельних ділянок лісового та водного фондів) за результатами скасування судових рішень справи направлено на новий розгляд до суду першої (апеляційної) інстанції, що не означає остаточного вирішення відповідної справи, а, отже, й остаточного формування правового висновку Верховного Суду у справі. За результатами нового розгляду справи фактично-доказова база в ній може істотно змінитися, адже й сам новий розгляд став наслідком недостатнього дослідження судами обставин і доказів, а така зміна зі свого боку вплине на правові висновки у ній.

Крім того, Верховний Суд неодноразово вказував на те, що реалізація положень частини четвертої статті 263 ЦПК України полягає у тому, що при виборі і застосуванні норм права до спірних правовідносин суд враховує висновки щодо застосування відповідних норм права, які викладені в постановках Верховного Суду лише у справах, у яких відносини є подібними.

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

2.8. Постанова ВС КЦС від 27 жовтня 2022 року у справі №606/1427/19 (щодо встановлення сервітуту)

У справі, що переглядається, встановлено, що ОСОБА_1 звернувся до суду з позовом, у якому просив усунути перешкоди у користуванні майном і земельною ділянкою шляхом зобов'язання ТзДВ «Микулинецьке» та керівника товариства ОСОБА_2 надання можливості в'їзду через ворота, розібрання самовільно встановленої бетонної огорожі та скасування заборони в'їжджати та доїжджати до його земельної ділянки.

Отже, ця вимога фактично свідчить про встановлення права позивача на користування чужим майном (сервітут) шляхом проїзду через чужу земельну ділянку на транспортному засобі по наявному шляху.

Земельні сервітути можуть бути постійними і строковими. Встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею.

2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений. Земельний сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут). Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки. Земельний сервітут підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно (стаття 100 ЗК України).

Відповідно до статті 401 ЦК України право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій особі, конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Згідно з частинами першою, третьою статті 402 ЦК України сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. У разі недосягнення домовленості про встановлення сервітуту та про його умови спір вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту.

Статтею 404 ЦК України передбачено, що право користування чужою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном полягає у можливості проходу, проїзду через чужу земельну ділянку, прокладання та експлуатації лінії електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання, меліорації тощо. Особа має право вимагати від власника (володільця) сусідньої земельної ділянки, а в разі необхідності – від власника (володільця) іншої земельної ділянки надання земельного сервітуту.

Тлумачення цих норм свідчить про те, що умовою встановлення сервітуту є неможливість задовольнити такі потреби в інший спосіб. Отже, передумовою звернення до суду за встановленням сервітуту повинен бути доказ вчинення дій зацікавленою особою щодо встановлення сервітуту та недосягнення про це згоди із власником ділянки, щодо якої планується встановити сервітут.

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

Аналогічний за змістом висновок викладений у постановках Верховного Суду від 12 червня 2019 року у справі №487/4106/14-ц, від 19 червня 2019 року у справі №925/603/18, від 17 жовтня 2019 року у справі №484/690/16-ц, від 27 листопада 2019 року у справі №751/8865/15-ц, від 08 грудня 2021 року у справі №686/18456/18.

Відповідно до положень частини третьої статті 12, частини першої статті 81 ЦПК України кожна сторона повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог або заперечень, крім випадків, встановлених цим Кодексом.

Також судами першої та апеляційної інстанції встановлено, що позивачем не надано доказів вчинення ним дій щодо встановлення сервітуту та недосягнення про це згоди із власником (володільцем) ділянки, щодо якої планується встановити сервітут, зокрема звернення до відповідача з пропозицією про укладення договору про встановлення сервітуту на конкретно визначених умовах.

Встановлення обставин справи, дослідження та оцінка доказів є прерогативою судів першої та апеляційної інстанцій. Це передбачено статтями 77, 78, 79, 80, 89, 367 ЦПК України. Суд касаційної інстанції не наділений повноваженнями втручатися в оцінку доказів (постанова Великої Палати Верховного Суду від 16 січня 2019 року у справі №373/2054/16-ц (провадження №14-446цс18).

За таких обставин суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку про відмову у задоволенні позовних вимог.

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

2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

2.9. Постанова ВС КЦС від 08 листопада 2022 року у справі №402/979/20 (щодо підстави отримання безоплатно земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства, опираючись на проєкт землеустрою)

Проєкт землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється за замовленням громадян суб'єктами господарювання, що є виконавцями робіт із землеустрою згідно із законом, у строки, що обумовлюються угодою сторін.

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

Разом із тим рішення про надання дозволу на розробку проєкту землеустрою не є правовстановлюючим актом і не гарантує особі чи невизначеному колу осіб набуття права власності чи користування на земельну ділянку (постанова Великої Палати Верховного Суду від 17 жовтня 2018 року у справі №380/624/16-ц, провадження №14-301цс18).

Добросовісність і розумність належать до фундаментальних засад цивільного права (пункт 6 частини першої статті 3 ЦК України). Отже, і на переддоговірній стадії сторони повинні діяти правомірно, зокрема, поводитися добросовісно, розумно враховувати інтереси одна одної, утримуватися від недобросовісних дій чи бездіяльності.

До подібних правових висновків дійшла Велика Палата Верховного Суду у постанові від 29 вересня 2020 року у справі №688/2908/16-ц, провадження №14-28цс20, в якій зазначено, що неможливо надати єдину універсальну відповідь на питання про те, чи є поведінка органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який надав дозвіл на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки кільком особам, правомірною чи неправомірною. Відповідь на це питання залежить від оцінки такої поведінки як добросовісної чи недобросовісної, і така оцінка має здійснюватися у кожній справі окремо з огляду на конкретні обставини справи.

Таким чином, рішення про надання дозволу на розробку проєкту землеустрою є стадією процесу отримання права власності чи користування на земельну ділянку. Звернення особи до органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з метою отримання земельної ділянки у власність чи користування зумовлене інтересом особи на отримання цієї земельної ділянки за відсутності для цього законних перешкод. Зазначений інтерес у випадку формування земельної ділянки за заявою такої особи та поданими документами підлягає правовому захисту. Погодження та затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність, яка раніше сформована на підставі проєкту землеустрою іншої особи, порушує законний інтерес такої особи щодо можливості завершити розпочату ним відповідно до вимог чинного законодавства процедуру приватизації земельної ділянки та суперечить вимогам землеустрою. За наявності двох або більше охочих отримати земельну ділянку державної чи комунальної власності у власність при безоплатному переданні земельних ділянок у межах встановлених норм (стаття 121 ЗК України) першочергове право на таке отримання має особа, на підставі проєкту землеустрою якої сформована відповідна ділянка, якщо для цього відсутні законні перешкоди.

У справі, яка переглядається Верховним Судом, апеляційним судом встановлено, що на час звернення ОСОБА_1 (21 лютого 2020 року, а. с. 12, т. 1) до ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області спірна земельна ділянка з кадастровим номером 3525585200:02:000:5126 перебувала у державній власності (землі запасу), вже була сформована, їй було присвоєно кадастровий номер, що підтверджується довідкою з державної статистичної звітності про наявність земель і розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями від 03 лютого 2020 року №57/165-20 (а. с. 68, т. 1). Зазначене також підтверджується проєктом землеустрою, виготовленим товариством з обмеженою відповідальністю «Компанія Альтерра» на замовлення ОСОБА_2 (а. с. 65-86, т. 1).

З аналізу наведених положень закону, а також із встановлених у справі обставин вбачається, що ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області всупереч положенням частини сьомої статті 118 ЗК України, розглядаючи заяву ОСОБА_1, яка надійшла пізніше, не здійснило належним чином перевірку наданих останньою документів на їх відповідність вимогам земельного законодавства, та,

2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

незважаючи на те, що здійснено формування земельної ділянки з конкретно визначеними межами за відповідною фізичною особою – ОСОБА_2 (стаття 79-1 ЗК України, стаття 50 Закону України «Про землеустрій»), не відмовило у затвердженні проекту землеустрою за зверненням ОСОБА_1, чим суттєво порушило права першого заявника на отримання у власність земельної ділянки.

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

Після розроблення проекту землеустрою та його погодження у порядку статті 186-1 ЗК України ОСОБА_2 12 березня 2020 року звернулася із заявою про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для ведення особистого селянського господарства до Луполівської сільської ради Благовіщенського району Кіровоградської області (а. с. 83, т. 1), у відповідь на яку рішенням двадцять третьої сесії сьомого скликання Луполівської сільської ради Благовіщенського району Кіровоградської області від 24 березня 2020 року №369 затверджено проект землеустрою та передано у власність ОСОБА_2 спірну земельну ділянку (а. с. 84, т. 1).

Разом з тим наказом ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області від 04 травня 2020 року №11-7229/14-20-СГ ОСОБА_1 також затверджено проект із землеустрою та надано їй у власність одну й ту саме земельну ділянку (а. с. 13, т. 1). Ураховуючи наведене, апеляційний суд, належно оцінивши подані сторонами докази, повно встановивши фактичні обставини справи, обґрунтовано виходив із того, що ОСОБА_2 із заявою про затвердження проекту землеустрою та передання їй у власність земельної ділянки звернулася раніше (04 жовтня 2019 року), ніж ОСОБА_1 (ІНФОРМАЦІЯ_1), що не заперечувалося сторонами, її дії щодо оформлення земельної ділянки були послідовними, своєчасними, добросовісними, з дотриманням вимог законодавства.

Тому суд апеляційної інстанції дійшов правильного висновку, що оспорювані ОСОБА_2 накази ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області від 06 березня 2020 року №11-3675/14-20-СГ про надання ОСОБА_1 дозволу на розроблення документації із землеустрою та від 04 травня 2020 року №11-7229/14-20-СГ про затвердження документації із землеустрою та надання земельної ділянки площею 2,0000 га, кадастровий номер 3525585200:02:000:5126 ОСОБА_1 у власність є незаконними та підлягають скасуванню. За таких обставин суд апеляційної інстанції задовольнив зустрічні позовні вимоги ОСОБА_2 до ОСОБА_1, ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області про визнання незаконними та скасування наказів ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області.

Верховний суд погоджується з такими висновками апеляційного суду.

Таким чином, рішення про надання дозволу на розробку проекту землеустрою є стадією процесу отримання права власності чи користування на земельну ділянку. Звернення особи до органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з метою отримання земельної ділянки у власність чи користування зумовлене інтересом особи на отримання цієї земельної ділянки, за відсутності для цього законних перешкод. Зазначений інтерес у випадку формування земельної ділянки за заявою такої особи та поданими документами підлягає правовому захисту. Погодження та затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність, яка раніше сформована на підставі проекту землеустрою іншої особи, порушує законний інтерес такої особи щодо можливості завершити розпочату ним відповідно до вимог чинного законодавства процедуру приватизації земельної ділянки та суперечить вимогам землеустрою.

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 29 вересня 2020 року у справі №688/2908/16-ц, провадження №14-28цс20, на яку правильно послався суд апеляційної інстанції, зазначено, що розподіл землі є особливо чутливим до принципів справедливості, розумності і добросовісності (пункт 6 частини першої статті 3 ЦК України). Неконкурентне надання землі у користування за наявності двох або більше охочих не відповідає зазначеним принципам. Зокрема, не можна вважати справедливим і розумним надання землі особі, яка раніше за інших дізналася про існування вільної земельної ділянки і звернулася з відповідною заявою.

2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Крім того, такий підхід стимулює використання інсайдерської інформації, що є одним із проявів корупції, а тому є неприпустимим. Тим більше не можна вважати справедливим і розумним надання землі особі, яка пізніше за інших звернулася з відповідною заявою, але якій тим не менше надано перевагу. Такий підхід може створювати підґрунтя для розвитку корупції.

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

2.10. Постанова ВС КЦС від 22 листопада 2022 року у справі №394/1030/19 (щодо виконання та порушення істотних умов договору оренди)

Відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених цією статтею, а також порушення вимог статей 4 – 6, 11, 17, 19 цього Закону є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону.

Відповідно до частини першої статті 4 ЦПК України кожна особа має право в порядку, встановленому цим Кодексом, звернутися до суду за захистом своїх порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи законних інтересів.

Частиною першою статті 15 ЦК України визначено право кожної особи на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання.

З урахуванням цих норм правом на звернення до суду за захистом наділена особа в разі порушення, невизнання або оспорювання саме її прав, свобод чи інтересів, а також у разі звернення до суду органів і осіб, яким надано право захищати права, свободи та інтереси інших осіб або державні та суспільні інтереси. Суд повинен установити, чи були порушені, не визнані або оспорені права, свободи чи інтереси цих осіб, і залежно від встановленого вирішити питання про задоволення позовних вимог або відмову в їх задоволенні.

Отже, у справі про визнання недійсним договору оренди землі з указаних підстав суд повинен установити: чи дійсно порушуються права орендодавця у зв'язку з відсутністю в договорі оренди умов, передбачених статтею 15 Закону №161-XIV, визначити істотність цих умов, а також з'ясувати, у чому саме полягає порушення його законних прав.

Такий правовий висновок викладений у постанові Верховного Суду України від 09 грудня 2015 року у справі №6-879цс15 та постановою Верховного Суду від 20 лютого 2019 року у справі №535/856/16 (провадження №61-17274св18), від 14 липня 2021 року у справі №506/450/19 (провадження №61-3296св21), від 20 вересня 2021 року у справі №506/132/20 (провадження №61-10304св21).

Звертаючись до суду із зустрічним позовом, ОСОБА_1 посилався на те, що договір оренди земельної ділянки від 20 липня 2006 року не містить усіх передбачених статтею 15 Закону №161-XIV істотних умов, зокрема розміру орендної плати, умови збереження стану об'єкта оренди.

Згідно зі статтею 21 Закону №161-XIV орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Закону №161-XIV).

Відповідно до статті 22 Закону №161-XIV орендна плата може справлятися у грошовій, натуральній та відробітковій (надання послуг орендодавцю) формах. Сторони можуть передбачити в договорі оренди поєднання різних форм орендної плати. Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, справляється виключно у грошовій формі.

Судами встановлено, що пунктами 9 – 11 договору оренди земельної ділянки від 20 липня 2006 року сторони погодили, що орендна плата вноситься орендарем у формі та розмірі 1,5% у грошовому вигляді від нормативної оцінки вартості земельної ділянки, яка здійснюється з урахуванням індексів інфляції та вноситься не пізніше 31 грудня поточного року. Розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки визначений у пункті 5 договору.

Також пунктом 28 договору оренди земельної ділянки від 20 липня 2006 року визначено, що орендодавець має право вимагати від орендаря дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, дотримання державних стандартів, норм і правил, у тому числі місцевих правил забудови населених пунктів; дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель і території, які особливо охороняються.

2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Пунктом 31 договору оренди земельної ділянки від 20 липня 2006 року визначено обов'язок орендаря дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення (а. с. 4 – 6 т. 1).

Враховуючи наведене, суди попередніх інстанцій, належним чином оцінивши оспорюваний договір оренди земельної ділянки від 20 липня 2006 року, обґрунтовано виходили з того, що такий договір містить усі істотні умови договору оренди землі та відповідає вимогам законодавства, чинного на час його укладення. ОСОБА_1 належними доказами не підтвердив порушення його прав з підстав відсутності в оспорюваному договорі оренди земельної ділянки істотних умов, передбачених пунктом 1 частини першої статті 15 Закону №161-XIV.

Також судами встановлено, що сторони виконували умови договору оренди з часу його укладення, тобто з липня 2006 року, питання щодо його недійсності ОСОБА_1 тривалий час не порушував, що свідчить про те, що він визнавав і виконував усі умови договору.

Враховуючи те, що сторони врегулювали у договорі оренди земельної ділянки від 20 липня 2006 року свої відносини на власний розсуд, як це передбачено статтею 6 ЦК України, виконували умови договорів узгодженим способом, суди попередніх інстанцій дійшли правильного висновку про те, що позивач за зустрічним позовом не довів обставин, що свідчили б про недійсність оспорюваного договору оренди земельної ділянки та порушення його прав при укладанні цього договору.

Верховний Суд відхиляє доводи касаційної скарги про те, що в матеріалах справи відсутні будь-які докази на підтвердження того, що ОСОБА_1 отримував від ПСП «Лан» орендну плату, оскільки несплата орендарем орендної плати не є підставою для визнання договору оренди землі недійсним. Зазначені обставини у разі їх підтвердження можуть бути підставою для розірвання договору оренди землі, проте такі вимоги у цій справі не заявлялися.

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

2.11. Постанова ВС КЦС від 01 грудня 2022 року у справі №201/10184/20 (щодо права користування земельною ділянкою)

Пунктом 21 постанови №7 Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 року визначено таке: з огляду на те, що порядок користування спільною земельною ділянкою, у тому числі тією, на якій розташовані належні співвласникам жилий будинок, господарські будівлі та споруди, визначається насамперед їхньою угодою залежно від розміру їхніх часток у спільній власності на будинок, суд відповідно до статті 88 ЗК України бере до уваги цю угоду при вирішенні спорів як між ними самими, так і за участю осіб, котрі пізніше придбали відповідну частку в спільній власності на землю або на жилий будинок і для яких зазначена угода також є обов'язковою.

Якщо суд установить, що співвласники визначили порядок користування й розпорядження земельною ділянкою, для зміни якого підстав немає, він ухвалює рішення про встановлення саме такого порядку. Якщо ж погодженого або встановленого порядку користування земельною ділянкою немає, то суд установлює порядок користування земельною ділянкою з дотриманням часток кожного співвласника у нерухомому майні та забезпеченням вільного користування кожним зі співвласників належним йому майном.

Оскільки володіння та порядок користування земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, у тому числі тією, на якій розташовані належні співвласникам житловий будинок, господарські будівлі та споруди, визначається насамперед їхньою угодою залежно від розміру їхніх часток у спільній власності на будинок, то при застосуванні статті 88 ЗК України при вирішенні спорів як між ними самими, так і за участю осіб, котрі пізніше придбали відповідну частку в спільній власності на землю або житловий будинок, слід брати до уваги цю угоду. Це правило стосується тих випадків, коли житловий будинок поділено в натурі.

Відповідно до частини першої статті 318 ЦК України кожен власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Однак право спільної часткової власності здійснюється співвласниками за їхньою згодою.

Зазначені положення щодо користування власністю цілком повинні застосовуватися до майнових прав на майно (зокрема до права користування земельною ділянкою).

2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Відтак право користування земельною ділянкою визначається відповідно до часток кожного з власників нерухомого майна, яке знаходиться на цій земельній ділянці, якщо інше не було встановлено домовленістю між ними. Однак у будь-якому випадку наявне в однієї особи право не може порушувати права іншої особи (частина п'ята статті 319 ЦК України).

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

Аналогічні висновки викладені у постановках Верховного Суду від 22 лютого 2022 року у справі №577/5615/19 (провадження №61-12815св21), від 31 травня 2022 року у справі №642/5013/17 (провадження №61-10431св20), від 17 лютого 2021 року у справі №473/4829/13-ц (провадження №61-3537ск20) та постановках Верховного Суду України від 15 травня 2017 року у справі №6-841цс16 та від 01 листопада 2017 року у справі №6-2454цс16.

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

2.12. Постанова ВС КЦС від 05 грудня 2022 року у справі №278/1593/20 (щодо набуття права на земельну частку (пай) у порядку спадкування)

Умовою для переходу в порядку спадкування права власності на об'єкти нерухомості, у тому числі житловий будинок, інші споруди, земельну ділянку, а також на права на земельну частку (пай) є набуття спадкодавцем зазначеного права у встановленому законом порядку.

Частиною дев'ятою статті 5 ЗК України 1990 року (у редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин) закріплено, що кожний член колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства у разі виходу з нього має право одержати свою частку землі в натурі (на місцевості),

яка визначається в порядку, передбаченому частинами шостою і сьомою статті 6 цього Кодексу.

Відповідно до частини першої статті 22 ЗК України 1990 року право власності на землю або право користування наданою земельною ділянкою виникає після встановлення землевпорядними організаціями меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) і документа, що посвідчує це право.

У частині другій статті 23 цього Кодексу визначено, що державний акт на право колективної власності на землю видається колективному сільськогосподарському підприємству, сільськогосподарському кооперативу, сільськогосподарському акціонерному товариству із зазначенням розмірів земель, що перебувають у власності підприємства, кооперативу, товариства і у колективній власності громадян.

До державного акта додається список цих громадян.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» право на земельну частку (пай) мають, зокрема, колишні члени колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, у тому числі створених на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери з їх числа, які отримали сертифікати на право на земельну частку (пай) у встановленому законодавством порядку, громадяни та юридичні особи, які відповідно до законодавства України набули право на земельну частку (пай).

Згідно з частинами першою, другою статті 2 указанного Закону основним документом, що посвідчує право на земельну частку (пай), є сертифікат на право на земельну частку (пай), виданий районною (міською) державною адміністрацією. Документами, що посвідчують право на земельну частку (пай), також є: свідоцтво про право на спадщину; посвідчені у встановленому законом порядку договори купівлі-продажу, дарування, міни, до яких додається сертифікат на право на земельну частку (пай); рішення суду про визнання права на земельну частку (пай).

Відповідно до пункту 1 Указу Президента України від 08 серпня 1995 року №720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» паюванню підлягають сільськогосподарські угіддя, передані у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, у тому числі створеним на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств.

2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Паювання земель радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств здійснюється після перетворення їх на колективні сільськогосподарські підприємства.

Паювання земель передбачає визначення розміру земельної частки (паю) у колективній власності на землю кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства без виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості).

Право на земельну частку (пай) особа набуває за наявності трьох умов:

- 1) перебування в членах колективного сільськогосподарського підприємства;
- 2) отримання цим підприємством державного акта на право колективної власності на землю;
- 3) включення особи до списку, доданого до цього акта.

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

Зазначене узгоджується з правовими висновками, викладеними у постановках Верховного Суду: від 02 березня 2020 року у справі №573/813/19-ц (провадження №61-1543св20), від 13 травня 2020 року у справі №627/66/17 (провадження №61-42431св18), від 20 травня 2020 року у справі №384/642/17 (провадження №61-37931св18), від 02 вересня 2020 року у справі №530/311/19 (провадження №61-18113св19), від 22 жовтня 2020 року у справі №149/2978/18 (провадження №61-4932св19), від 16 грудня 2020 року у справі №637/672/19-ц (провадження №61-553св20), від 23 грудня 2020 року у справі №609/1117/18 (провадження №61-5685св19), від 16 червня 2021 року у справі №137/1642/19 (провадження №61-13243св20).

За змістом статті 9 ЦК Української РСР 1963 року, якій кореспондують положення статті 25 чинного ЦК України, здатність мати цивільні права і обов'язки (цивільну правоздатність) мають усі фізичні особи. Цивільна правоздатність фізичної особи виникає у момент її народження та припиняється у момент її смерті.

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

2.13. Постанова ВС КЦС від 07 грудня 2022 року у справі №479/210/21 (щодо підстав розірвання договору оренди землі у разі несплати орендної плати)

Правовідносини сторін за договором оренди землі регулюються спеціальним Законом України «Про оренду землі», ЗК України та загальними нормами ЦК України щодо підстав дострокового розірвання договору.

За правилами частини першої статті 93 ЗК України (у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Визначення, процедура укладення, вимоги до змісту та порядок припинення договору оренди землі урегульовано у спеціальному законі, яким є Закон України «Про оренду землі».

Відповідно до статті 1 Закону України «Про оренду землі» оренда землі тут і далі у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин, це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Отже, користуватися земельною ділянкою приватної власності можливо на праві оренди, підставою для якої є договір, відповідно до якого сплачується орендна плата.

Статтею 15 Закону України «Про оренду землі» визначено, що істотними умовами договору оренди землі є:

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- строк дії договору оренди;
- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату;
- умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду; умови збереження стану об'єкта оренди;
- умови і строки передання земельної ділянки орендарю; умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;
- існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки; визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;
- відповідальність сторін;
- умови передання у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки.

2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

У статті 21 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України).

Отже, згідно зі статтями 13, 21 Закону України «Про оренду землі» основною метою договору оренди земельної ділянки та одним з визначальних прав орендодавця є своєчасне отримання останнім орендної плати у встановленому розмірі. Систематична несплата орендної плати за користування земельною ділянкою, тобто систематичне порушення договору оренди земельної ділянки може бути підставою для розірвання такого договору.

Аналіз зазначених норм права дає підстави для висновку, що вказані положення закону, які регулюють спірні відносини, вимагають саме систематичної (два та більше випадків) несплати орендної плати, передбаченої договором, як підстави для розірвання договору оренди земельної ділянки, що також є істотним порушенням умов договору, оскільки позбавляє позивача можливості отримати гарантовані договором кошти за те, що його земельну ділянку використовує інша особа.

Спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців).

До складу спадщини входять усі права та обов'язки, що належали спадкодавцеві на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті (стаття 1218 ЦК України).

Частиною третьою статті 1223 ЦК України визначено, що спадщина належить спадкодавцю від дня відкриття спадщини. Тобто дата оформлення спадщини, а саме отримання спадкоємцем свідоцтва про право на спадщину не може обмежувати можливість реалізації належних спадкоємцю прав власника від дня відкриття спадщини.

Відповідно до частини першої статті 81 ЦПК України кожна сторона зобов'язана довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог і заперечень, крім випадків, встановлених цим Кодексом.

Відповідно до частини четвертої статті 263 ЦПК України при виборі і застосуванні норми права до спірних правовідносин суд враховує висновки щодо застосування відповідних норм права, викладені в постановках Верховного Суду.

У постанові Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 09 грудня 2019 року у справі №709/1089/17 (провадження №61-12745сво18) зроблено висновок, що: «застосування такого правового наслідку, як розірвання договору судом, саме з підстави істотності допущеного порушення договору, що значною мірою позбавляє того, на що особа розраховувала при укладенні договору, відповідає загальним засадам цивільного законодавства, до яких за пунктом 6 частини першої статті 3 ЦК України належать, зокрема, справедливість, добросовісність та розумність». Об'єднана палата Касаційного цивільного суду вже робила правовий висновок щодо поняття систематичності несплати орендної плати, що є підставою для розірвання договору.

Так, у постанові Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 06 березня 2019 року у справі №183/262/17 (провадження №61-41932сво18) зроблено висновок, що підставою для розірвання договору оренди землі є систематична несплата орендної плати (два та більше випадки). При цьому систематична сплата орендної плати не у повному обсязі, визначеному договором, тобто як невиконання, так і неналежне виконання умов договору, є підставою для розірвання такого договору, оскільки згідно зі статтею 526 ЦК України зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог – відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться.

Однак зазначені положення не свідчать про обов'язковість таких дій, а лише регламентують можливу поведінку орендаря та нотаріуса. Винна поведінка, яка є підставою для припинення правовідносин, кореспондується з обов'язком та небажанням його виконувати на умовах, визначених договором. Відсутність у договорі обов'язку перерахування коштів на депозит нотаріуса, крім визначеного законом лише такого права, та нездійснення орендарем таких дій не можуть бути безумовною підставою для розірвання договору, а лише тягнуть за собою виплати цих сум.

Верховний Суд звертає увагу на те, що сплата орендної плати є істотною умовою договору оренди, при укладенні якого орендодавець розраховує на отримання орендних платежів.

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

2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

2.14. Постанова ВС КЦС від 08 грудня 2022 року у справі №692/768/21 (щодо визнання права на завершення процедури приватизації земельної ділянки)

Громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм безоплатної приватизації, подають заяву до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки. У заяві зазначаються бажані розміри та мета її використання (частина шоста статті 118 ЗК України).

Проект відведення земельної ділянки розробляється за замовленням громадян організаціями, які мають відповідні дозволи (ліцензії) на виконання цих видів робіт, у строки, що обумовлюються угодою сторін (частина восьма статті 118 ЗК України).

Проект відведення земельної ділянки погоджується з органом по земельних ресурсах, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, органами архітектури і охорони культурної спадщини та подається на розгляд відповідних місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування.

Районна, Київська чи Севастопольська міська державна адміністрація або сільська, селищна, міська рада у місячний строк розглядає проект відведення та приймає рішення про передання земельної ділянки у власність.

У разі відмови органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у переданні земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду питання вирішується в судовому порядку.

Право власності та право постійного користування на земельну ділянку виникає після одержання її власником або користувачем документа, що посвідчує право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, та його державної реєстрації (стаття 125 ЗК України).

За таких обставин обґрунтованим є висновок судів про задоволення позову, оскільки позивач звертався за завершенням процедури приватизації земельної ділянки до розпорядника спірною земельною ділянкою та останній відмовив йому.

Державна реєстрація таких земельних ділянок здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

З огляду на наведені норми закону захист прав громадян на земельні ділянки здійснюється, у тому числі, шляхом визнання права, як передбачено пунктом 1 частини третьої статті 152 ЗК України.

Якщо спадкодавець не набув права власності на земельну ділянку згідно зі статтею 125 ЗК України, проте розпочав процедуру приватизації земельної ділянки відповідно до чинного законодавства України, а органами місцевого самоврядування відмовлено спадкоємцям у завершенні процедури приватизації, то спадкоємці мають право звертатися до суду з позовами про визнання відповідного права у порядку спадкування – права на завершення приватизації та одержання державного акта про право власності на землю на ім'я спадкоємця, а не права власності на земельну ділянку.

Відповідний правовий висновок викладений у постанові Великої Палати Верховного Суду від 20 березня 2019 року у справі №350/67/15-ц, провадження 14-652ц/18, у постановах Верховного Суду від 13 червня 2018 року у справі №128/1911/15-ц, від 17 квітня 2019 року у справі №723/1061/17, від 29 серпня 2019 року у справі №554/1195/17 від 30 червня 2020 року у справі №623/633/17, від 25 березня 2020 року у справі №158/1672/17, що свідчить про сталість судової практики у вирішенні питання права на завершення приватизації земельної ділянки.

Таким чином, у випадку, якщо спадкодавець за життя з дотриманням вимог законодавства розпочав процедуру приватизації земельної ділянки, проте не отримав на неї право власності у зв'язку зі смертю, спадкоємці у порядку спадкування набувають право на завершення приватизації. У разі відмови компетентного органу спадкоємцям, належним та ефективним способом захисту їх прав у судовому порядку є звернення з позовом про визнання права на завершення приватизації.

Аналіз норм права, що регулюють спірні правовідносини, свідчить про те, що початком процедури безоплатної приватизації земельної ділянки є звернення громадянина, зацікавленого у такій приватизації, до відповідного компетентного органу (органу місцевого самоврядування) із заявою про отримання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Матеріалами справи встановлено, що спадкодавець, мати ОСОБА_1 – ОСОБА_2, за життя звернулася із заявою до Драбівської райдержадміністрації, у якій просила надати дозвіл на розроблення проєкту із землеустрою щодо відведення її земельної ділянки у власність, як члену ФГ «Арій» у розмірі середньої земельної частки (паю) по Бойківщинській сільській раді Драбівського району Черкаської області для ведення товарного сільськогосподарського виробництва із земель, які перебувають у користуванні в адміністративних межах Бойківщинської сільської ради Драбівського району Черкаської області. Право на земельну частку (пай) на території України не набувала.

Згідно з розпорядженням Драбівської районної державної адміністрації від 15 серпня 2012 року №284 членам ФГ «Арій» відповідно до доданого списку надається дозвіл на виготовлення з урахуванням вимог державних стандартів, норм, правил у сфері землеустрою проєкту землеустрою для відведення земельних ділянок.

Отже, право на приватизацію спірної земельної ділянки ОСОБА_2 розпочала у встановленому законом порядку, проте не завершила процес приватизації у зв'язку зі своєю смертю.

Право на завершення приватизації відповідно до чинного законодавства та судової практики у таких правовідносинах переходить до спадкоємців ОСОБА_2 та перейшло до позивача, який є спадкоємцем першої черги за законом і прийняв спадщину, а отже, прийняв у порядку спадкування право на завершення приватизації спірної земельної ділянки, розпочатої та незавершеної спадкодавцем.

На підставі належним чином оцінених доказів, поданих сторонами, з урахуванням встановлених обставин, ухвалюючи рішення про задоволення позовних вимог, суди першої та апеляційної інстанцій, враховуючи вказані норми матеріального права, встановивши фактичні обставини справи, які мають суттєве значення для її вирішення, дійшли обґрунтованого висновку про те, що наявні правові підстави для визнання за ОСОБА_1 в порядку спадкування за законом права на завершення приватизації спірної земельної ділянки.

Вищенаведене також узгоджується з правовою позицією Верховного Суду, викладеною у постанові від 23 листопада 2022 року у справі №692/769/21 (провадження №61-6245св22).

Одночасно колегія суддів відхиляє доводи касаційної скарги стосовно того, що висновки судів не узгоджуються з правовою позицією Великої Палати Верховного Суду, викладеною у постанові від 17 квітня 2019 року у справі №350/67/15-ц (провадження №14-652цс18), та правовою позицією Верховного Суду, викладеною у постанові від 17 квітня 2019 року у справі №723/1061/17 (провадження №61-26091св18), оскільки зроблені судами попередніх інстанцій висновки у цій справі означеним висновком Верховного Суду не суперечать.

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

2.15. Постанова ВС КЦС від 12 грудня 2022 року у справі №559/1466/15 (щодо межових спорів у разі накладення земельних ділянок)

Постійним визнається землекористування без заздальгідь установленого строку. У постійне користування земля надавалася радами народних депутатів із земель, що перебувають у державній власності, зокрема, громадянам України для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства.

Згідно зі статтею 319 ЦК України власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд. Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону. Власник не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам і гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі.

Згідно зі статтею 373 ЦК України право власності на землю гарантується Конституцією України і набувається та здійснюється відповідно до закону. Власник земельної ділянки має право використовувати її на свій розсуд відповідно до її цільового призначення. Власник земельної ділянки може використовувати на свій розсуд все, що знаходиться над і під поверхнею цієї ділянки, якщо інше не встановлено законом та якщо це не порушує прав інших осіб.

Згідно з положеннями статті 391 ЦК України власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном.

Зазначена норма матеріального права визначає право власника вимагати будь-яких усунень порушень його права власності від будь-яких осіб будь-яким шляхом, який власник вважає прийнятним.

2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Визначальним для захисту права на підставі цієї норми є наявність у позивача права власності та встановлених судом перешкод у користуванні власником своєю власністю. При цьому не має значення, ким саме спричинено порушення права та з яких підстав.

Частинами першою та другою статті 103 ЗК України встановлено, що власники та землекористувачі земельних ділянок повинні обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо). Власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані не використовувати земельні ділянки способами, які не дозволяють власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням (неприпустимий вплив).

Частинами першою, другою, третьою статті 152 ЗК України визначено, що держава забезпечує громадянам і юридичним особам рівні умови захисту прав власності на землю. Власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків.

Захист прав громадян і юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом:

- визнання прав;
- відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав;
- визнання угоди недійсною;
- визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування;
- відшкодування заподіяних збитків;
- застосування інших, передбачених законом, способів.

Відповідно до висновку експерта від 8 листопада 2016 року №160606/1_ФМ площа земельної ділянки, що перебуває у користуванні ОСОБА_1 на АДРЕСА_1, становить 1 144,1 кв. м. Експертом надано однозначну і чітку відповідь про те, що земельні ділянки, власником яких є ОСОБА_2, не накладаються на господарські будівлі (літню кухню, погріб), власником яких є ОСОБА_1.

Крім того, відповідно до висновку експерта розміщення межі суміжного землекористування земельних ділянок, власником яких є ОСОБА_2, до будівель і споруд ОСОБА_1 відповідає вимогам будівельних норм і правил.

Висновки експерта знайшли своє додаткове підтвердження під час виїзного судового засідання від 16 лютого 2016 року, яке відбулося за участі сторін у справі (т. 1 а. с. 138, 139).

Суд першої інстанції, з висновком якого погодився апеляційний суд, встановивши, що розмір земельної ділянки, яка перебуває у користуванні господарства Білецьких за адресою АДРЕСА_1, становить 0,11 га і суміжна земельна ділянка ОСОБА_2 не накладається на ділянку позивача, дійшов обґрунтованого висновку про відмову у задоволенні позовних вимог у зв'язку з їх недоведеністю.

Колегія суддів погоджується з такими висновками судів попередніх інстанцій, оскільки позивач не надала, а матеріали справи не містять доказів, зокрема, технічної документації, щодо розміру земельної ділянки, яку займає господарство Білецьких, і що такий розмір становить 0,23 га.

Крім того, позивач не надала доказів на спростування акта обстеження та обміру її земельної ділянки та висновків експерта, відповідно до яких розмір спірної земельної ділянки становить 0,11 га.

Встановивши відсутність порушення прав позивача, врахувавши наведені норми матеріального права, суд першої інстанції, з яким погодився й суд апеляційної інстанції, дійшов обґрунтованого висновку про відсутність підстав для задоволення позовних вимог.

Позивачем не спростовано вказаних обставин у справі, встановлених судами попередніх інстанцій.

Доводи касаційної скарги про те, що висновки судів попередніх інстанцій суперечать фактичним обставинам справи та наданим позивачем доказам, відповідно до яких присадибна земельна ділянка на АДРЕСА_1 становить 0,23 га, спростовуються встановленими судами фактичними обставинами, висновком судового експерта та виїзним судовим засіданням за участю експертів і сторін у справі.

Доводи позивача в касаційній скарзі про неврахування судами генерального плану села Верба, розробленого проєктним інститутом «Діпромісто» у 1979 році, відповідно до якого будинок вказаний як існуючий (забудований у 1972 році), а розмір земельної ділянки, на якій він розміщений, становить біля 0,23 га,

2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

не може бути прийнято до уваги, оскільки зазначеному плану села Вербка надано оцінку у сукупності з усіма матеріалами справи; крім того, зазначений план досліджувався при проведенні судової земельно-технічної експертизи.

Колегія суддів не бере до уваги посилання позивача в касаційній скарзі на рішення Дубенського міськрайонного суду від 25 квітня 2013 року у справі №559/1163/13-ц, на підставі якого позивач набула право власності в порядку набувальної давності на частину житлового будинку АДРЕСА_1, належну ОСОБА_5, і стала власником цілого житлового будинку, а тому до неї як набувача частини житлового будинку відповідно до статті 120 ЗК України перейшло і право користування належною ОСОБА_5 земельною ділянкою з огляду на таке.

Актом обстеження та обміру спірної земельної ділянки, розташованої на території Вербської сільської ради Дубенського району від 27 серпня 2003 року, встановлено, що розміри земельної ділянки на АДРЕСА_1 відповідають викопіюванню генплану та загалом цей розмір складає 0,11 га, а її розподіл здійснено відповідно до розподілу житлового будинку. Тобто частка земельної ділянки, право користування якою належало ОСОБА_5, входить до загального його розміру, який становить 0,11 га.

Також колегія суддів не бере до уваги посилання заявника на те, що висновок експертів від 8 листопада 2016 року №160606/1_ФМ є неналежним доказом, оскільки відповідних процесуальних підстав для такого висновку не наведено і, крім того, позивач не порушувала клопотання про призначення повторної або ж додаткової експертизи, не надала доказів, які б спростовували висновки судового експерта щодо відсутності порушення відповідачем меж земельної ділянки позивача.

Будь-яких доказів, які б підтверджували той факт, що земельні ділянки, що належать на праві власності ОСОБА_2, порушують межі земельної ділянки позивача, матеріали справи не містять.

Ураховуючи викладене, колегія суддів Верховного Суду погоджується з висновками судів першої та апеляційної інстанцій про відмову у задоволенні позовних вимог, оскільки позивач не надала доказів порушення її прав оскаржуваними рішеннями сільської ради, свідоцтвами про право власності на спірні земельні ділянки, які видані відповідачу.

Таким чином, суди першої та апеляційної інстанцій правильно застосували наведені норми матеріального права, надали належну оцінку правовим підставам і зібраним у справі доказам з урахуванням принципу диспозитивності цивільного процесу та засад змагальності сторін, дійшли обґрунтованого висновку про відмову у задоволенні позовних вимог.

Інші доводи касаційної скарги не впливають на правильність висновків судів попередніх інстанцій, містять посилання на факти, що були предметом дослідження судів, з наданням таким фактам відповідної правової оцінки.

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 16 січня 2019 року у справі №373/2054/16-ц (провадження №14-446цс18) викладено правовий висновок про те, що встановлення обставин справи, дослідження та оцінка доказів є прерогативою судів першої та апеляційної інстанцій. Це передбачено як статтями 58, 59, 212 ЦПК України у редакції 2004 року, так і статтями 77, 78, 79, 80, 89, 367 ЦПК України у редакції від 3 жовтня 2017 року. Якщо порушень порядку надання та отримання доказів у суді першої інстанції чи апеляційним судом не встановлено, а оцінка доказів зроблена як судом першої, так і судом апеляційної інстанцій, то суд касаційної інстанції не наділений повноваженнями втручатися в оцінку доказів.

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

2.16. Постанова ВС КЦС від 23 грудня 2022 року у справі №538/321/21 (щодо усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою)

Договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства (стаття 13 вказаного Закону).

Відповідно до частин першої, другої статті 15 Закону України «Про оренду землі» істотними умовами договору оренди землі є: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); дата укладення та строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначитися інші умови.

2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Згідно зі статтями 18, 20 Закону України «Про оренду землі» (у редакції, чинній на час укладення договору оренди землі від 25 грудня 2009 року) договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації. Укладений договір оренди землі підлягає державній реєстрації. Право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації цього права відповідно до закону, що регулює державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

З 01 січня 2013 року набрали чинності зміни, внесені Законом України від 11 лютого 2010 року №1878-VI «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», якими з тексту статей 182, 640, 657, 732, 745 ЦК України виключено посилання щодо державної реєстрації правочинів, а із Закону України «Про оренду землі» – статті 18 та 20 щодо обов'язковості державної реєстрації договорів оренди землі.

У частині третій статті 12, частинах першій, п'ятій, шостій статті 81 ЦПК України визначено, що кожна сторона повинна довести ті обставини, які мають значення для справи і на які вона посилається як на підставу своїх вимог або заперечень, крім випадків, встановлених цим Кодексом. Докази подаються сторонами та іншими учасниками справи. Доказування не може ґрунтуватися на припущеннях.

У справі, що переглядається: суди встановили, що згідно з пунктом 8 договору оренди землі від 25 грудня 2009 року строк дії договору становить п'ять років. Відповідно до пункту 40 вказаного договору він набирає чинності після підписання сторонами та його державної реєстрації. Державна реєстрація зазначеного договору здійснена 06 вересня 2010 року і з цього дня договір оренди землі набрав чинності, а ТОВ «Сенча» набуло прав орендаря; додатково угодою від 05 листопада 2012 року №1 внесено зміни та доповнення до договору оренди землі від 25 грудня 2009 року, зокрема орендодавець та орендар дійшли згоди щодо продовження строку дії договору оренди на десять років та у зв'язку з цим пункт 8 договору оренди землі виклали в такій редакції: «[...] строк дії договору оренди продовжено на 10 років, тобто термін дії договору оренди до 05 вересня 2025 року. [...]». У пункті 3 цієї додаткової угоди визначено, що вона набирає чинності з моменту її підписання сторонами та державної реєстрації і є невід'ємною частиною договору оренди землі; вказаною додатковою угодою не визначено строк здійснення її державної реєстрації,

а з 01 січня 2013 року норми законодавства, які регулюють відносини щодо оренди землі, не передбачають обов'язковості державної реєстрації договорів оренди землі. Тому відповідач не міг зареєструвати спірну додаткову угоду після 01 січня 2013 року та відповідно до норм Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» 28 вересня 2015 року здійснив державну реєстрацію права оренди земельної ділянки, строк якого продовжено додатковою угодою до 05 вересня 2025 року.

За таких обставин право відповідача на оренду земельної ділянки позивача виникло на підставі договору оренди землі від 25 грудня 2009 року, який зареєстрований 06 вересня 2010 року, а додатковою угодою від 05 листопада 2012 року строк оренди, що визначався основним договором, продовжено до 05 вересня 2025 року. ТОВ «Сенча» зареєструвало речове право (право оренди) на земельну ділянку позивача відповідно до норм законодавства на підставі чинного договору оренди землі та додаткової угоди до цього договору.

Встановивши, що чинність договірних відносин позивачем не спростована, а факт перебування спірної земельної ділянки у користуванні відповідача без установлених законом підстав ним не доведено, суди попередніх інстанцій зробили правильний висновок про відсутність підстав для задоволення позовних вимог про зобов'язання ТОВ «Сенча» усунути перешкоди в користуванні належним йому на праві власності майном шляхом повернення земельної ділянки.

Колегія суддів відхиляє доводи позивача щодо необхідності застосування до спірних правовідносин висновків, викладених у постанові Великої Палати Верховного Суду від 23 червня 2020 року у справі №696/1693/15-ц (провадження №14-737цс19) та у постанові Верховного Суду від 20 жовтня 2021 року у справі №538/322/21 (провадження №61-12868св21), оскільки фактичні обставини, встановлені у вказаних справах, не є подібними до обставин справи, яка переглядається. Зокрема, у справі №696/1693/15-ц договір оренди землі не був зареєстрований до 01 січня 2013 року, а отже, не набув чинності. У справі №538/322/21 основний договір оренди землі також не був зареєстрований до 01 січня 2013 року, а отже, не набув чинності, у зв'язку з чим не могла набрати чинності і додаткова угода до цього договору. У справі, що розглядається, договір оренди землі був належним чином зареєстрований 06 вересня 2010 року, тобто він набрав чинності, а додатковою угодою, яка є невід'ємною частиною договору оренди землі, продовжено дію останнього.

2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

Державну реєстрацію вказаної додаткової угоди не вчинено внаслідок змін законодавства, які виключили таку можливість. Відповідно до умов додаткової угоди 28 вересня 2015 року відбулася державна реєстрація речового права на нерухоме майно.

Посилання позивача на інші висновки, викладені у постановках Верховного Суду у справах №504/2864/13-ц, №653/1096/16-ц, №487/10128/14-ц, №487/10132/14-ц, №145/2047/16-ц, №696/1693/15-ц, № 3 2 2 / 1 1 7 8 / 1 7 , №541/726/17, №500/2838/16-ц, №908/321/20, №624/410/20, №364/1159/19, також є необґрунтованими, оскільки такі висновки зроблені за інших підстав, предмета позову та фактичних обставин, ніж у справі, яка переглядається.

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

3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

3.1. Постанова ВС КГС від 13 вересня 2022 року у справі №912/929/21 (щодо правонаступництва КСП)

Звертаючись з цим позовом до суду, позивач зазначає, що є правонаступником КСП «Мир», а отже, і власником земельної ділянки на підставі Державного акта, а дії відповідача-1 щодо набуття в комунальну власність спірної ділянки порушують набуте в порядку правонаступництва право власності позивача на землю.

Відповідно до частин 1, 3 статті 10 Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» (у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) земля може належати підприємству на праві колективної власності, а також може бути надана у постійне або тимчасове користування, у тому числі на умовах оренди. Право власності або право постійного користування землею посвідчується державними актами, а право тимчасового користування землею, у тому числі на умовах оренди, оформляється договором. Право підприємства на земельну ділянку або її частину може бути припинено в порядку і на підставах, встановлених ЗК України.

Згідно зі статтею 37 ЦК УРСР (у редакції, чинній станом на час виникнення спірних правовідносин) юридична особа припиняється шляхом ліквідації або реорганізації (злиття, поділу або приєднання); при злитті і поділі юридичних осіб майно (права і обов'язки) переходять до новостворених юридичних осіб; при приєднанні юридичної особи до іншої юридичної особи її майно (права і обов'язки) переходить до останньої; майно переходить в день підписання передаточного балансу, якщо інше не передбачене законом або постановою про реорганізацію.

За змістом статті 34 Закону України «Про підприємства в Україні» (у редакції, чинній до 01.01.2004) колективне підприємство визначено як вид підприємств в Україні, ліквідація та реорганізація яких (злиття, приєднання, поділ, виділення, перетворення) здійснюються за рішенням власника з дотриманням вимог антимонопольного законодавства, а у випадках, передбачених цим Законом,

– за рішенням власника та за участю трудового колективу або органу, уповноваженого створювати такі підприємства, чи за рішенням суду або арбітражного суду; підприємство вважається реорганізованим або ліквідованим з моменту виключення його з державного реєстру України; при перетворенні одного підприємства на інше до підприємства, яке виникло, переходять усі майнові права і обов'язки колишнього підприємства.

Частинами 1, 6 статті 31 Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» (у редакції станом на момент створення позивача) передбачено, що реорганізація (злиття, приєднання, поділ, виділення, перетворення) та ліквідація підприємства провадяться за рішенням загальних зборів (зборів уповноважених) його членів або за рішенням суду чи арбітражного суду; при перетворенні одного підприємства на інше до новоствореного підприємства переходять усі майнові права і обов'язки колишнього підприємства.

Як встановлено судами, на підтвердження факту правонаступництва від КСП «Мир» позивач послався виключно на зміст власного статуту, відповідно до якого позивач створений на підставі установчого договору засновників від 30.06.1995, рішення установчих зборів від 25.11.1995 шляхом реорганізації КСП «Мир», а засновниками позивача є члени КСП «Мир» у складі 737 осіб.

У той же час за висновками Великої Палати Верховного Суду у постанові від 01.09.2020 у справі №907/29/19, якими керувався і суд апеляційної інстанції, статут юридичної особи є одностороннім актом цієї юридичної особи, який не є підставою правонаступництва щодо іншої юридичної особи, якщо таке правонаступництво не виникло відповідно до закону; у випадку прийняття рішення про реорганізацію КСП шляхом перетворення на іншу юридичну особу колишні члени КСП автоматично повинні були б стати учасниками цієї юридичної особи, позаяк перетворенням юридичної особи є саме зміна її організаційно-правової форми, а не складу її учасників.

3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

Проте судами попередніх інстанцій встановлено, що позивач до матеріалів справи не надав ні додатка 1 до Державного акта, тобто переліку осіб – членів КСП «Мир», яким належало право колективної власності на землю та які за твердженням позивача стали засновниками ЗАТ «Мир», ні безпосередньо рішень загальних зборів (зборів уповноважених) членів про реорганізацію КСП «Мир» шляхом перетворення на ЗАТ «Мир». Відсутність таких документів унеможлиблює встановлення тотожності складу учасників КСП «Мир» та осіб, перелік яких наведено в Статуті позивача як засновників ЗАТ «Мир», що має вирішальне значення для констатації факту правонаступництва з огляду на визначений чинним на момент створення позивача законодавством правовий режим колективної власності на землю.

Отже, з огляду на установлені фактичні обставини цієї справи та з урахуванням зазначених висновків Великої Палати Верховного Суду колегія суддів вважає правильними висновки судів про те, що позивач не довів факт правонаступництва щодо КСП «Мир», і відповідно набуття ним прав та обов'язків щодо земель колективної власності.

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

3.2. Постанова ВС КГС від 20 вересня 2022 року у справі №922/3684/20 (щодо належних доказів у вигляді розрахунків за позовом у порядку статті 1212 ЦК України)

У постанові Верховного Суду від 05.08.2022 у справі №922/2060/20 зазначено, що Верховний Суд неодноразово викладав правову позицію, згідно з якою для вирішення спору щодо стягнення з власника об'єкта нерухомого майна безпідставно збережених коштів на підставі положень статей 1212 – 1214 Цивільного кодексу України за фактичне користування без належних на те правових підстав земельною ділянкою комунальної власності, на якій цей об'єкт розташований, необхідно насамперед з'ясувати:

1) фактичного користувача земельної ділянки, який без достатньої правової підстави за рахунок власника цих ділянок зберіг у себе кошти, які мав заплатити за користування ділянками у відповідний період, або наявність правової підстави для використання земельної ділянки у такого фактичного користувача;

2) площу земельної ділянки;

3) суму, яку мав би отримати власник земельної ділянки за звичайних умов, яка безпосередньо залежить від вартості цієї ділянки (її нормативно-грошової оцінки);

4) період користування земельною ділянкою комунальної власності без належної правової підстави.

Отже, встановлення саме таких обставин входить до предмета доказування у межах вирішення спору у цій справі, що і було зроблено судами попередніх інстанцій.

Стосовно площі спірної земельної ділянки, то відповідно до частини 1 статті 79 Земельного кодексу України земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Як уже зазначалося, у постанові Великої Палати Верховного Суду від 14.02.2022 у справі №646/4738/19 вказано, що у пункті 289.1 статті 289 Податкового кодексу України передбачено, що для визначення розміру податку та орендної плати використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок.

Отже, витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки є належним і допустимим доказом, який підтверджує дані про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, яка зі свого боку є основою для розрахунку орендної плати за землю.

За змістом норм процесуального законодавства обов'язком суду при розгляді справи є дотримання вимог щодо всебічності, повноти й об'єктивності з'ясування обставин справи та оцінки доказів. Всебічність і повнота розгляду передбачають з'ясування всіх юридично значущих обставин та наданих доказів з усіма притаманними їм властивостями, якими та ознаками, їхніми зв'язками, відносинами і залежностями. Таке з'ясування запобігає однобічності та забезпечує, як наслідок, постановлення законного й обґрунтованого рішення. З'ясування відповідних обставин має здійснюватися із застосуванням критеріїв оцінки доказів, передбачених статтею 86 Господарського процесуального кодексу України, щодо відсутності у жодного доказу заздалегідь встановленої сили та оцінки кожного доказу окремо, а також вірогідності і взаємного зв'язку доказів у їх сукупності.

3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

Отже, посилання судів на неприйняття розрахунку суми безпідставно збережених коштів за використання земельної ділянки комунальної форми власності на території м. Харкова з посиланням на відсутність доказів на підтвердження наявності в осіб, за участю яких було складено розрахунок суми заборгованості, повноважень на реалізацію таких дій є передчасними, оскільки відсутність у розрахунку посади осіб, підписами яких засвідчено такий розрахунок, не свідчить про його неправильність і такий розрахунок заявлених до стягнення коштів має бути досліджений і перевірений судом.

При цьому матеріали справи не містять доказів про подання відповідачем будь-якого контр-розрахунку щодо проведеного міською радою розрахунку розміру безпідставно збережених товариством грошових коштів.

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

3.3. Постанова ВС КГС від 04 жовтня 2022 року у справі №922/2828/20 (щодо обов'язку власника нерухомого майна сплачувати кошти за користування землею, на якій воно розташоване)

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

Подібний правовий висновок викладено у постановках Великої Палати Верховного Суду від 23.05.2018 у справі №629/4628/16-ц, від 20.11.2018 у справі №922/3412/17, від 12.04.2017 у справах №922/207/15 і №922/5468/14.

Отже, фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки зберіг (заощадив) у себе кошти, які мав заплатити за користування нею,

зобов'язаний повернути такі кошти власникові земельної ділянки на підставі положень частини 1 статті 1212 ЦК України.

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

Щодо висновків Верховного Суду, викладених у постанові від 02.06.2020 у справі №922/2417/19, то вони зроблені Верховним Судом за наявності обставини, які принципово відрізняють такий спір від спору у цій справі, а саме збіг площ земельних ділянок під об'єктами нерухомості, за які стягується плата, із площами земельних ділянок з відповідними кадастровими номерами. Натомість у цій справі площа земельної ділянки з кадастровим номером 6310138200:02:004:0011, на якій розташована нерухомість відповідача, становить 11,5278 га, тоді як прокурором заявлено до стягнення з відповідача коштів за користування частинами цієї земельної ділянки з площею 5671,04 кв. м, 3796 кв. м, 4548,57 кв. м, 84432,95 кв. м.

Верховний Суд зазначив, що суди, визначаючи суму, яка підлягає стягненню, правильно взяли до уваги акт обстеження, визначення меж, площі та конфігурації спірної земельної ділянки від 15.08.2017, договори дарування із зазначенням площі нерухомого майна та вираховували цю суму шляхом множення вартості одного квадратного метра спірної земельної ділянки (відповідно до проведеної та затвердженої нормативно-грошової оцінки земель м. Харкова станом на рік розрахунку) на всю площу земельної ділянки, що використовується відповідачем, а також на розмір ставки орендної плати за земельну ділянку з урахуванням сплачених відповідачем сум земельного податку.

Колегія суддів у справі №922/2828/20 вважає, що така позиція не суперечить базовим принципам використання землі і, крім того, не встановлює підґрунтя для звільнення недобросовісних користувачів від встановленого законом обов'язку сплачувати плату за користування землею.

3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

Відповідно до пункту 286.6 статті 286 ПК України за земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у спільній власності кількох юридичних або фізичних осіб, податок нараховується з урахуванням прибудинкової території кожному з таких осіб:

1) у рівних частинах – якщо будівля перебуває у спільній сумісній власності кількох осіб, але не поділена в натурі, або одній з таких осіб-власників, визначеній за їх згодою, якщо інше не встановлено судом;

2) пропорційно належній частці кожної особи – якщо будівля перебуває у спільній частковій власності;

3) пропорційно належній частці кожної особи – якщо будівля перебуває у спільній сумісній власності і поділена в натурі.

За земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у користуванні кількох юридичних або фізичних осіб, податок нараховується кожному з них пропорційно тій частині площі будівлі, що знаходиться в їх користуванні, з урахуванням прибудинкової території.

Верховний Суд не бачить жодних перешкод для застосування цієї норми права (за аналогією) у спірних правовідносинах і як наслідок з цього доходить висновку, що розрахувати суми безпідставно збережених коштів за користування земельною ділянкою для кожної з кількох осіб пропорційно їх часткам у праві власності на нерухомість, яка знаходиться на такій земельній ділянці, можливо, а тому розрахунок позовних вимог, який містить у собі саме такий алгоритм, не суперечить вимогам закону, є раціональним і справедливим.

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

3.4. Постанова ВС КГС від 07 жовтня 2022 року у справі №921/730/19 (щодо переходу права на земельну ділянку в разі набуття права власності на об'єкт нерухомості)

Відповідно до частини першої статті 254 Господарського процесуального кодексу України учасники справи, особи, які не брали участі у справі, якщо суд вирішив питання про їхні права та (або) обов'язки, мають право подати апеляційну скаргу на рішення суду першої інстанції.

Отже, ВС зазначає, що вказана стаття визначає коло осіб, які наділені процесуальним правом на апеляційне оскарження судового рішення, які поділяються на дві групи: учасники справи, а також особи, які участі у справі не брали, але судові рішення стосуються їхніх прав, інтересів та (або) обов'язків. При цьому, на відміну від оскарження судового рішення учасником справи, не залучена до участі у справі особа повинна довести наявність у неї правового зв'язку зі сторонами спору або безпосередньо судовим рішенням через обґрунтування наявності трьох критеріїв: вирішення судом питання про її (1) право, (2) інтерес, (3) обов'язок і такий зв'язок має бути очевидним і безумовним, а не ймовірним.

Подібні правові висновки викладено Верховним Судом у постановках від 10.05.2018 у справі 910/22354/15, від 11.07.2018 у справі №911/2635/17, від 03.10.2019 у справі №910/16620/16, від 27.10.2021 у справі №910/2795/20, від 28.10.2021 у справі №917/388/20, постановках об'єднаної палати Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 14.08.2019 у справі №62/112, від 16.01.2020 у справі №925/1600/16, які правильно були враховані судом апеляційної інстанції.

Велика Палата Верховного Суду в постанові від 22.06.2021 у справі №200/606/18 (провадження №14-125цс20) погодилася з висновками, викладеними в постановках Великої Палати Верховного Суду від 04.12.2018 у справі №910/18560/16 (провадження №12-143гс18) та Верховного Суду від 31.05.2018 у справі №29/5005/17496/2011, і зазначила, що 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 Земельного кодексу України, статті 377 Цивільного кодексу України, інших положеннях законодавства.

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

3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

3.6. Постанова ВС КГС від 10 жовтня 2022 року у справі №922/1336/21 (щодо компенсації недоотриманої орендної плати в порядку статті 1212 ЦК України)

Земельна ділянка є сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера та реєстрації її у Державному земельному кадастрі.

Аналогічний правовий висновок викладено, зокрема, у постановках Верховного Суду від 16.06.2021 у справі №922/1646/20 та від 04.03.2021 у справі №922/3463/19, а також у постановках від 07.09.2022 у справі №925/1081/20 та від 20.09.2022 у справі №925/1082/20 (ухвалених після подання касаційної скарги у справі і висновки з яких враховуються Судом на підставі частини четвертої статті 300 ГПК України).

У справі №922/2060/20 суди установили, що земельна ділянка, на якій розташований об'єкт нерухомого майна, належний відповідачу, та за користування якою позивач просить стягнути безпідставно збережені кошти у вигляді орендної плати, сформована з 18.04.2018 (визначено її площу і межі), їй присвоєно кадастровий номер, відомості про неї внесені до Державного земельного кадастру. Отже, спір у цій справі стосується сформованої земельної ділянки, а тому сумнівів щодо її розміру Верховний Суд не має.

При цьому твердження скаржника про користування меншою площею земельної ділянки, а саме лише тією, на якій розташована нежитлова будівля, суд касаційної інстанції у справі №922/2060/20 вважає недоречними, оскільки, по-перше, спір стосується користування вже сформованою земельною ділянкою, по-друге, як правильно встановили суди попередніх інстанцій, позивач не надав доказів на підтвердження формування за спірною адресою земельної ділянки меншої чи більшої площі для експлуатації та обслуговування нежитлової будівлі. Отже, розмір земельної ділянки, якою користується відповідач, доведений, обґрунтований і підтверджений достатніми доказами, про що правомірно зазначили суди попередніх інстанцій.

Крім цього, Верховний Суд у своїх постановках неодноразово наводив такий правовий висновок: у разі користування сформованою земельною ділянкою комунальної власності, якій присвоєно окремий кадастровий номер,

без оформлення договору власник такої земельної ділянки може захистити своє право на компенсацію йому недоотриманої орендної плати у порядку статті 1212 ЦК України (пункт 27 постанови Верховного Суду від 09.02.2022 у справі №910/8770/19, пункт 7.10 постанови Верховного Суду від 09.11.2021 у справі №905/1680/20), а в постанові від 14.02.2022 у справі №646/4738/19, до вирішення якої зупинялося провадження у цій справі, Верховний Суд навів правовий висновок щодо застосування положень статті 1212 ЦК України, згідно з яким необхідність встановлення сформованості земельної ділянки як об'єкта оренди, визначення її меж, кадастрового номера, внесення інформації до Державного земельного кадастру залежить від конкретних обставин справи.

Звідси Верховний Суд у складі судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин і права власності Касаційного господарського суду у справі №922/2060/20 звернув увагу на те, що одночасно з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду до покупця (набувача) такого об'єкта нерухомості, розташованого на земельній ділянці комунальної власності, переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача (за їх наявності). При цьому нездійснення державної реєстрації речового права на сформовану земельну ділянку за органом місцевого самоврядування відповідно до положень статті 79-1 ЗК України не впливає ні на її розмір, ні на обов'язок власника будівлі сплачувати за користування цією земельною ділянкою.

З урахуванням викладеного в пунктах 40 – 50 цієї постанови, відповідаючи на питання, про яке зазначено в пункті 4 цієї постанови, Верховний Суд зазначає, що у разі користування сформованою земельною ділянкою комунальної власності, якій присвоєно окремий кадастровий номер, без оформлення договору, власник такої земельної ділянки може захистити своє право на компенсацію йому недоотриманої орендної плати у порядку статті 1212 ЦК України безвідносно до (незалежно від) здійснення державної реєстрації речового права на сформовану земельну ділянку за органом місцевого самоврядування відповідно до положень частини дев'ятої статті 79-1 ЗК України.

3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

Наведене спростовує вищевказані висновки судів попередніх інстанцій у справі, що розглядається, про те, що право комунальної власності на спірну земельну ділянку в межах населеного пункту виникає з моменту державної реєстрації цього речового права, що позивач мав надати докази існування земельної ділянки з кадастровим номером 6310136600:13:009:0466, як об'єкта цивільних прав у розумінні статті 79-1 ЗК України, а відповідно і можливості реалізації ним права власності на цю земельну ділянку у вказаний у позові період.

Отже, внаслідок неправильного застосування судами попередніх інстанцій положень частини дев'ятої статті 79-1 ЗК України суди дійшли помилкового висновку про відсутність підстав для захисту у цій справі права позивача на компенсацію йому недоотриманої від відповідача орендної плати в порядку статті 1212 ЦК України.

При цьому з матеріалів справи вбачається, що інших підстав, ніж ті, про які зазначено у пунктах 10, 11 цієї постанови, для відмови у вимозі позивача щодо стягнення безпідставно збережених (утриманих) грошових коштів (орендної плати) судами не визначалося, а відповідачем не доводилося.

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

3.7. Постанова ВС КГС від 12 жовтня 2022 року у справі №918/940/21 (щодо прихованої природи (удаваності) договору контрактації та, як наслідок, визнання договору недійсним і повернення земельних ділянок)

Договір контрактації, як і договір оренди, є оплатним. Однак, на відміну від договору контрактації, за умовами якого замовник має оплатити саме вирощену та отриману сільськогосподарську продукцію, договір оренди укладається задля отримання однією стороною можливості користуватися земельною ділянкою з використанням її корисних властивостей (продукції і доходів), а другою стороною – плати за надане в користування майно. При цьому правовими наслідками договору оренди землі є для однієї сторони (орендодавця) отримання плати за надане в користування майно (земельну ділянку), а для іншої (орендаря) – використання майна (земельної ділянки) на визначений строк та отримання урожаю від такої діяльності.

Суди вказали, що зазначене в умовах договору зобов'язання контрактанта провести розрахунки за продукцію на умовах, передбачених цим договором, є прихованими зобов'язаннями щодо плати за користування земельними ділянками відповідача-1. Зокрема, положення пункту 2.2 договору передбачають, що при здійсненні розрахунків за продукцію зобов'язання контрактанта з оплати продукції зменшуються на вартість переданих контрактантом виробнику товарно-матеріальних цінностей та/або наданих послуг, для виробництва продукції на умовах цього договору.

Відповідач-2 виконав роботи та передав цінностей (насіння, добрива, засоби захисту рослин) за цим договором на суму 1 577 763,20 грн, тоді як відповідач-1 передав за видатковими накладними сільськогосподарську продукцію (насіння соняшника) на суму 1 900 920,00 гривні. Отже, різниця між цими сумами, за висновками судів попередніх інстанцій, становить приховану плату за користування земельними ділянками за оспореним договором.

Таким чином, з огляду на зміст спірного договору та фактичні правовідносини, що мали місце між сторонами, суди дійшли висновку, що прихованою метою сторін договору від 06.05.2021 було отримання відповідачем-2 на платній основі можливості користуватися земельними ділянками відповідача-1 з використанням їх корисних властивостей, а тому оспорений договір є удаванним з метою приховати орендні правовідносини, що насправді мали місце між сторонами. Відповідач-1 фактично передав у користування відповідачу-2 на платній основі земельні ділянки, що перебувають у його постійному користуванні, а тому положення цього договору повинні відповідати законодавству, що регулює правовідносини у сфері оренди землі.

Отже, оцінивши в сукупності умови договору від 06.05.2021, суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку, що у цьому випадку оспорюваний договір є удаванним, оскільки згідно з встановленими обставинами такий договір за своєю суттю не є договором контрактації, а вчинений сторонами з метою приховати інший правочин – договір оренди землі для здійснення орендарем господарської діяльності.

У зв'язку з наведеним Суд погоджується з висновками господарських судів попередніх інстанцій про те, що до спірного договору слід застосовувати законодавчі положення,

3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

передбачені для договору оренди землі, врегульовані, зокрема, положеннями ЗК України, Закону України "Про оренду землі" тощо. Відповідно щодо оцінки відповідності спірного договору вимогам законодавства Суд виходить з такого.

Відповідно до частини першої статті 92 ЗК України право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

За приписами частини першої статті 95 ЗК України землекористувачі, якщо інше не передбачено законом або договором, мають право:

- а) самостійно господарювати на землі;
- б) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;
- в) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, ліси, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;
- г) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;
- ґ) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

Згідно з частиною восьмою статті 93 ЗК України орендодавцями земельних ділянок є їхні власники або уповноважені ними особи.

Положеннями частини четвертої статті 4 Закону України "Про оренду землі" визначено, що орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування.

Положення земельного законодавства не надають постійному землекористувачу права розпоряджатися відповідною земельною ділянкою, у тому числі шляхом надання її в оплатне користування (оренду), оскільки цим правом наділений саме відповідний орган, уповноважений державою на здійснення таких функцій. Подібний за змістом висновок наведений Верховним Судом у справах №№927/1099/20, 918/1226/20.

Конституційний Суд України у пункті 5.6 рішення №5-рп/2005 від 22.09.2005 у справі №1-17/2005 щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень статті 92, пункту 6 розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України (справа про постійне користування земельними ділянками) також наголосив, що суб'єктивне право постійного користування земельною ділянкою суттєво відрізняється від суб'єктивного права власності на землю та суб'єктивного права оренди. Зокрема, власники землі та орендарі поряд із повноваженнями щодо володіння та користування наділяються і повноваженнями щодо розпорядження земельними ділянками (орендарі – в частині передання земель у суборенду за згодою власника), а постійні користувачі такої можливості позбавлені.

Суд касаційної інстанції вважає правомірним посилання господарських судів попередніх інстанцій на те, що правовий аналіз наведених положень ЗК України та Закону України "Про оренду землі" дає підстави для висновку, що постійні користувачі не наділені повноваженнями розпоряджатися наданими їм у постійне користування землями державної власності. Таким правом наділений лише власник землі або уповноважена ним особа.

Таким чином, суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку, що у відповідача-1, як постійного користувача спірними земельними ділянками, відсутні повноваження на розпорядження цими ділянками, оскільки такі земельні ділянки залишаються у державній власності, і особа, якій земельні ділянки надано у постійне користування із земель державної форми власності наділяється лише правомочностями володіння і користування ними, а право розпорядження – виключна компетенція власника.

За таких обставин, встановивши, що оспорюваний правочин є не договором контрактації, а прихованим договором оренди землі, який укладено всупереч вимогам Цивільного та Земельного кодексів України, Закону України "Про оренду землі", суди першої та апеляційної інстанцій дійшли обґрунтованого висновку про наявність правових підстав для визнання договору №06/05/21 від 06.05.2021 недійсним.

Зокрема, судами не встановлено обставин щодо залучення виконавцем за спірним договором до виконання своїх обов'язків третіх осіб.

3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

Контрактант у цих правовідносинах є стороною спірного договору, а, отже, не є "третьою особою", як помилково вважає скаржник.

Разом з тим суди встановили, що виконавець не користувався земельними ділянками для їх обробітку та вирощування продукції за спірним договором за браком ресурсів, а таке фактичне користування (обробіток, вирощування, збір врожаю тощо) здійснював контрактант.

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

3.8. Постанова ВС КГС від 25 жовтня 2022 року справі №921/703/20 (щодо поновлення договору оренди землі)

Статтю 33 Закону України «Про оренду землі» було визначено алгоритм дій орендаря та орендодавця за наявності наміру поновити договір оренди землі та визначено певні правові запобіжники для захисту орендаря, як більш уразливої сторони в цих правовідносинах, від умисного й безпідставного ухилення орендодавця від продовження орендних правовідносин за відсутності для цього підстав та за наявності добросовісної поведінки орендаря. При цьому законодавець ототожнив поняття "переважне право на укладення договору оренди землі на новий строк" та "поновлення договору оренди землі", використовуючи конструкцію "поновлення договору оренди землі" як для підстави такого поновлення, передбаченої частинами 1 – 5, так і для підстави, передбаченої частиною 6 цієї статті, що свідчить про їх логічну послідовність.

Дійсний орендар, який добросовісно виконував свої обов'язки за договором оренди землі, має переважне право перед іншими особами на продовження цих орендних правовідносин. Маючи такий намір, він (орендар) зобов'язаний до закінчення строку оренди землі (у строки, визначені частиною 2 статті 33 вказаного Закону) повідомити про це орендаря та надіслати проект додаткової угоди. Мета такого повідомлення – запобігання укладенню орендодавцем договору оренди з іншою особою у зв'язку з відсутністю в нього інформації про наявність наміру в дійсного орендаря продовжувати орендні правовідносини. При цьому таке завчасне повідомлення з надсиланням проекту додаткової угоди є передумовою для зміни сторонами умов договору оренди під час його поновлення (укладення на новий строк).

Орендодавець, розглянувши у місячний термін таке повідомлення і проект додаткової угоди, за необхідності узгодивши з орендарем істотні умови, зобов'язаний або укласти додаткову угоду про поновлення договору оренди землі, або повідомити орендаря про наявність обґрунтованих заперечень щодо поновлення договору оренди землі шляхом надсилання листа-повідомлення про прийняте рішення (частини 1 – 5 статті 33 Закону України "Про оренду землі").

Тобто виникненню в орендодавця обов'язку прийняти рішення про поновлення договору оренди землі або про наявність заперечень щодо такого поновлення договору з надсиланням відповідного листа-повідомлення має передувати звернення орендаря з повідомленням про намір продовжити орендні правовідносини, до якого має бути додано проект додаткової угоди. Факт порушення орендодавцем місячного терміну для направлення орендареві листа-повідомлення про прийняте ним рішення у відповідь на вчасно надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди дає орендареві підстави розраховувати на можливість поновлення договору оренди землі з огляду на закон, а саме частину 6 статті 33 Закону України "Про оренду землі". І саме у такому випадку відсутність листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі можна кваліфікувати як "мовчазну згоду" орендодавця на поновлення договору та той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

Наведений правовий висновок викладено у постановках Великої Палати Верховного Суду від 22.09.2020 у справах №313/350/16-ц і №159/5756/18, про відсутність підстав для відступу від якого Велика Палата Верховного Суду зазначила у пункті 29 постанови від 31.08.2021 у справі №903/1030/19.

При цьому в постановках від 22.09.2020 у справах №№313/350/16-ц і 159/5756/18 Велика Палата Верховного Суду зазначила про необхідність відступити від висновку судової палати з розгляду справ щодо земельних відносин і права власності Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду, викладеного у постанові від 10.09.2018 у справі №920/739/17, а саме стосовно тверджень про необов'язковість повідомлення орендарем орендодавця про намір скористатися правом на поновлення договору оренди землі з надсиланням проекту додаткової угоди для виникнення підстави поновлення договору, передбаченої частиною 6 статті 33 Закону України "Про оренду землі".

3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

Таким чином, Велика Палата Верховного Суду констатувала необхідність попереднього своєчасного звернення орендаря до орендодавця з листом-повідомленням про намір продовжити відносини оренди землі, до якого (листа-повідомлення) має додаватися проект додаткової угоди.

Як неодноразово зазначала Велика Палата Верховного Суду, для поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною 6 статті 33 Закону України "Про оренду землі", необхідна наявність таких юридичних фактів: орендар належно виконує його обов'язки за цим договором; він повідомив орендодавця в установлені законом строки про намір поновити договірні відносини на новий строк; до листа-повідомлення додав проект додаткової угоди про поновлення договору оренди землі; продовжує користуватися виділеною земельною ділянкою; орендодавець упродовж місяця після закінчення строку договору оренди землі письмово не повідомив орендаря про заперечення у поновленні цього договору (постанови Великої Палати Верховного Суду від 10.04.2018 у справі №594/376/17-ц, від 22.09.2020 у справах №313/350/16-ц і №159/5756/18, від 31.08.2021 у справі №903/1030/19).

Крім того, Велика Палата Верховного Суду в пункті 35 постанови від 31.08.2021 у справі №903/1030/19 зауважила, що незалежно від того, чи бажають сторони змінити умови оренди на майбутнє, покладення на орендаря обов'язку з надсилання листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі з проектом відповідної додаткової угоди до спливу строку цього договору є вигідним для обох сторін і не є надмірно обтяжливим для будь-кого із них. Якщо орендар розраховував на відсутність потенційних орендарів (про яких орендодавець не зобов'язаний повідомляти) та завчасно не надіслав орендодавцеві лист-повідомлення про поновлення договору оренди землі, а просто продовжив користуватися земельною ділянкою після спливу строку цього договору, він втрачав право оренди та ризикував отримати відмову орендодавця в укладенні нового договору оренди землі.

Зі свого боку, стверджуючи про необхідність відступу від правових висновків Верховного Суду, викладених у справах 313/350/16-ц, №159/5756/18 щодо застосування приписів статті 33 Закону України "Про оренду землі",

заявник також стверджує про суперечність таких висновків Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод та практиці ЄСПЛ, зокрема рішень від 24.03.2003 у справі "Стретч проти Сполученого Королівства", від 23.10.1991 у справі "Пайн Велі Девелопмент Лтд. та інші проти Ірландії".

У той же час посилення скаргника на висновки у вказаних справах жодним чином не обґрунтовують необхідність відступу від правових позицій Великої Палати Верховного Суду. Крім того, вони стосуються легітимних очікувань щодо продовження договору і про те, що порушення з боку органу влади не може бути підставою для позбавлення права на поновлення договору. Однак, як слідує із встановлених обставин справи №921/703/20, саме заявник не вжив жодних заходів задля своєчасного поновлення договору оренди, що і призвело до того, що вказаний договір не може бути поновлений у відповідній редакції.

За таких обставин колегія судів не убачає підстав для відступу від правових висновків, викладених у постановях Великої Палати Верховного Суду від 22.09.2020 у справах №313/350/16-ц і №159/5756/18.

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

3.9. Постанова ВС КГС від 01 листопада 2022 року у справі №920/350/20 (щодо визнання поновленням договору оренди землі та визнання укладеною додаткової угоди до договору)

Єдиний механізм оформлення продовження орендних відносин, а саме шляхом укладення згаданої у частинах 3, 5 – 8, 11 статті 33 Закону України "Про оренду землі" додаткової угоди підтверджує змістовну єдність усіх приписів цієї статті. Відповідний висновок викладено у постанові Великої Палати Верховного Суду від 31.08.2021 у справі №903/1030/19.

Тобто виникненню в орендодавця обов'язку прийняти рішення про поновлення договору оренди землі або про наявність заперечень щодо такого поновлення договору з надсиланням відповідного листа-повідомлення має передувати звернення орендаря з повідомленням про намір продовжити орендні правовідносини, до якого має бути додано проект додаткової угоди.

3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

Факт порушення орендодавцем місячного терміну для направлення орендареві листа-повідомлення про прийняте ним рішення у відповідь на вчасно надісланій орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди дає орендареві підстави розраховувати на можливість поновлення договору оренди землі з огляду на закон, а саме частину 6 статті 33 Закону України "Про оренду землі". І саме у такому випадку відсутність листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі можна кваліфікувати, як "мовчазну згоду" орендодавця на поновлення договору та той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 31.08.2021 у справі №903/1030/19 міститься висновок про те, що для поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною 6 статті 33 Закону України "Про оренду землі", необхідна наявність таких юридичних фактів: орендар належно виконує свої обов'язки за договором оренди; до закінчення строку дії договору він повідомив орендодавця в установлені строки про свій намір скористатися переважним правом на укладення договору на новий строк; до листа-повідомлення орендар додав проект додаткової угоди, продовжує користуватися виділеною земельною ділянкою; орендодавець письмово не повідомив орендаря про відмову в поновленні договору оренди.

Такий же висновок міститься і в постановках Верховного Суду від 10.04.2018 у справі №594/376/17-ц, від 22.09.2020 у справі №159/5756/18, від 22.09.2020 у справі №313/350/16-ц.

Таким чином, якщо орендарем з дотриманням умов договору та законодавства надіслано орендодавцю лист-повідомлення з проектом додаткової угоди і протягом одного місяця як після надіслання, так і після закінчення строку договору ним не отримано листа-повідомлення орендодавця про відмову в укладенні договору оренди землі, такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

Верховний Суд наголошує, що для реалізації переважного права на поновлення договору оренди принципово важливим є дотримання обома сторонами договору визначених статтею 33 Закону строків: орендарем – для повідомлення орендодавця про намір поновити договір оренди,

орендодавцем – для відповіді на своєчасно надіслане звернення орендаря. Обов'язок орендодавця розглянути в місячний строк звернення орендаря виникає тільки у випадку виконання орендарем взятого на себе обов'язку повідомлення орендодавця про свій намір у строк, погоджений сторонами в договорі оренди, з обов'язковим долученням до такого звернення проекту додаткової угоди. Зі свого боку порушення орендодавцем місячного строку для направлення орендареві заперечення проти поновлення договору резюмує його згоду на поновлення договору оренди на тих самих умовах і на той самий строк.

Відтак, оскільки позивачем не дотримано порядку поновлення договору оренди землі, колегією суддів відхиляються його посилання на постанову Верховного Суду від 22.05.2019 у справі №908/2446/17 щодо того, що рішення відповідача, яке прийнято через чотири місяці після закінчення строку дії договору, прийнято через значний проміжок часу після спливу терміну дії договору землі, і його не можна розглядати як направлення орендарю листа-заперечення проти поновлення договору в розумінні частини 6 статті 33 Закону України "Про оренду землі".

Так само відхиляються і посилання на постанову Великої Палати Верховного Суду від 25.01.2022 у справі №143/591/20, оскільки в цьому випадку обставини недотримання позивачем алгоритму дій для поновлення договору оренди землі не призводять до необхідності дослідження співвідношення домінантності виключного права орендодавця щодо користування та розпорядження земельною ділянкою на власний розсуд після закінчення строку дії договору оренди землі до переважного права орендаря на поновлення договору оренди землі.

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

3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

3.10. Постанова ВС КГС від 01 листопада 2022 року у справі №138/794/18 (щодо визнання державного акта недійсним, повернення земельної ділянки)

Рішення про передання у власність або надання у користування земель громадянам для ведення селянського (фермерського) господарства чи про відмову у переданні або наданні землі відповідні ради народних депутатів приймають на найближчій сесії.

Отже, як правильно стверджує прокурор, надання в постійне користування земельної ділянки в цьому випадку могло відбуватися за наявності волевиявлення органу місцевого самоврядування, яке виражалось у формі його рішення.

Верховний Суд звертає увагу, що вказаному висновку оскаржувана постанова апеляційного господарського суду не суперечить і останній не спростовував відповідних доводів прокурора.

Навпаки, з метою всебічної, повної перевірки обставин справи та наявності волевиявлення органу місцевого самоврядування, а також, зважаючи на відомості про наявність інших рішень сільської ради (відмінних від зазначеного в державному акті), апеляційним господарським судом було витребувано у Могилів-Подільської місцевої прокуратури та в архіві Могилів-Подільської РДА Вінницької області копії протоколів сесій Ярузької сільської ради народних депутатів за 1993 рік, копію спірного державного акта та копію книги реєстрації державних актів на право постійного користування землею.

Доводи прокурора про те, що 16.03.1993 на 10 сесії 21 скликання затверджувалися рішення виконкому №№6 та 7 від 16.02.1993 (про надання 5 га, а не 9,2 га як зазначено у рішенні) не прийняті колегією суддів до уваги, оскільки рішення Ярузької сільської ради від 16.03.1993 "Про затвердження проекту відводу земель для ведення селянського (фермерського) господарства та видачу державного акта на право користування землею" не містить жодних посилань на рішення виконкому №6 від 16.02.1993. При цьому наявність таких рішень сільської ради прокурором не оспорювалася.

Також суд врахував відповідь Могилів-Подільської районної ради від 02.08.2022 про відсутність у неї книги записів державних актів на право постійного користування землею, в якій відображено реєстрацію державного акта ВН від 21.07.1993,

зазначаючи при цьому, що саме на орган, який видав відповідний державний акт та прийняв відповідне рішення, покладено обов'язок їх зберігання та передання надалі до архіву.

Відтак апеляційний господарський суд, врахувавши відсутність книги записів державних актів на право постійного користування землею, в якій відображено реєстрацію державного акта ВН від 21.07.1993 та рішення самої сесії, оцінивши докази у справі, зазначив, що інші рішення свідчать про наявність волевиявлення Ярузької селищної ради на передання земельних ділянок в постійне користування ОСОБА_2 для ведення фермерського господарства.

При цьому Верховний Суд вважає слушними висновки суду апеляційної інстанції, що, стверджуючи одночасно про відсутність рішення та існування акта на землю, прокурор повинен був пересвідчитися про відсутність кримінальної складової у діях осіб, підписи яких містяться у цьому документі, на предмет його підроблення (фальсифікації). При цьому встановлений у кримінальному провадженні факт підробки офіційного документа виключав би необхідність визнання його незаконним чи скасування у господарському чи іншому провадженні, оскільки підроблений документ по суті є таким, що ніколи не видавався (не створювався), а суб'єкт його видання не виражав волі, що закріплена в такому документі. Однак прокурором не надано жодної інформації щодо порушення кримінальних проваджень за фактом відсутності рішень Ярузької сільської ради та щодо інформації внесеної посадовими особами до державного акта на право постійного користування земельною ділянкою. При цьому, на думку суду апеляційної інстанції, вказані в документах дані можуть свідчити як про описки, так і про вчинення кримінальних правопорушень, а сама відсутність рішення сільської ради в архіві не може однозначно свідчити про те, що таке рішення взагалі не видавалося, оскільки прокурором не досліджувалося питання передання такого рішення до архіву у встановлені строки та належне його зберігання у архіві.

3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ

Доводи прокурора, викладені у касаційній скарзі, по суті зводяться до незгоди з наданою апеляційним господарським судом оцінкою наявним у справі доказам, проте межі перегляду справи в касаційній інстанції не дають їй права встановлювати або вважати доведеними обставини, що не були встановлені у рішенні або постанові суду чи відхилені ним, вирішувати питання про достовірність того чи іншого доказу, про перевагу одних доказів над іншими, збирати чи приймати до розгляду нові докази або додатково перевіряти докази.

Відтак, оскільки висновки місцевого та апеляційного господарських судів не суперечать позиції, що надання в постійне користування земельної ділянки може відбуватися лише за наявності волевиявлення органу місцевого самоврядування, яке виражається у формі його рішення, а навпаки, судом апеляційної інстанції за результатами дослідження матеріалів справи зроблено висновок про наявність волевиявлення Ярузької селищної ради на передання земельних ділянок у постійне користування ОСОБА_2 для ведення фермерського господарства, сама відсутність рішення Ярузької сільської ради 14 сесії 21 скликання від 27.05.1993 у відповідних органах не може однозначно свідчити про те, що таке рішення взагалі не видавалося, і не спростовує факту правомірного набуття державного акта відповідно до вимог доказів, які містяться в матеріалах справи, та відповідно до законодавства, чинного на той час, що за даних обставин, не може бути підставою для задоволення заявленого позову.

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

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

4.1. Постанова ВС КАС від 22 серпня 2022 року у справі №597/977/21 (щодо визнання недійсним і скасування рішення міської ради, визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку та скасування його державної реєстрації)

Відмовляючи у задоволенні вимог ОСОБА_1 про визнання недійсним і скасування рішення міської ради, згідно з яким спірна земельна ділянка вибула з її постійного користування позивача та наданий дозвіл ОСОБА_2 на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність, а також визнання недійсним виданого відповідачу державного акта на право власності на зазначену земельну ділянку, апеляційний суд правильно виходив з того, що обраний позивачем спосіб захисту не забезпечить ефективного захисту її прав як землекористувача спірної земельної ділянки, оскільки задоволення таких вимог не призведе до повернення земельної ділянки у постійне користування позивача.

Аргументи заявника про те, що вирішуючи питання про можливість захисту її прав в обраний нею спосіб, а саме шляхом визнання недійсним і скасування рішення міської ради, згідно з яким спірна земельна ділянка вибула з її постійного користування, апеляційний суд не урахував висновків Верховного Суду, викладених у постанові від 10 вересня 2020 року у справі №350/1171/18 (провадження №61-17322св19), які є необґрунтованими з огляду на таке.

Верховний Суд у постанові від 10 вересня 2020 року у справі №350/1171/18 (провадження №61-17322св19) про наявність підстав для визнання недійсним та скасування рішення сільської ради зробив висновок про те, що примусове припинення права користування земельною ділянкою у зв'язку з її використанням не за цільовим призначенням допускається лише у судовому порядку, а не за рішенням органу місцевого самоврядування.

Зазначені висновки Верховного Суду щодо застосування норми права, на які посилається заявник у касаційній скарзі, хоч і стосуються правовідносин щодо застосування статті 143 ЗК України, тобто подібних за змістом, однак вони зроблені за інших встановлених судами фактичних обставин.

Скасовуючи рішення суду першої інстанції з тих підстав, що обраний позивачем спосіб захисту не є ефективним, оскільки не призведе до відновлення порушеного права, апеляційний суд помилково зазначив, що ОСОБА_1 належало звертатися з негативним позовом про повернення земельної ділянки, оскільки ефективним способом захисту прав ОСОБА_1 за встановлених судами обставин є звернення до суду з віндикаційним позовом до останнього набувача спірної земельної ділянки.

Зважаючи на те, що заявник із зазначених підстав постанову апеляційного суду не оскаржує, а також відсутність визначених процесуальним законом підстав для обов'язкового скасування оскаржуваного судового рішення та що зазначене не призвело до неправильного вирішення спору по суті, суд касаційної інстанції, діючи у межах доводів касаційної скарги, не вбачає підстав для зміни мотивів чи скасування оскаржуваної постанови суду апеляційної інстанції.

Обґрунтованим є також висновок апеляційного суду про те, що у спірних правовідносинах вимога про скасування запису на спірну земельну ділянку не є ефективним способом захисту її прав, оскільки така вимога, по-перше, має похідний характер від заявленої нею вимоги про визнання недійсним і скасування оспорюваного рішення міської ради, а по-друге, відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, не підлягають скасуванню та/або вилученню.

У разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення чи у випадку, передбаченому підпунктом «а» пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону, а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, державний реєстратор чи посадова особа Міністерства юстиції України (у випадку, передбаченому підпунктом «а» пункту 2 частини шостої статті 37 цього Закону) проводить державну реєстрацію набуття, зміни чи припинення речових прав відповідно до цього Закону.

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Ухвалення судом рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, а також скасування державної реєстрації прав допускається виключно з одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав).

Отже, у розумінні положень наведеної норми права у чинній редакції (яка діяла на час ухвалення судом першої та апеляційної інстанцій судових рішень у цій справі), на відміну від положень частини другої статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у попередній редакції, яка передбачала такі способи судового захисту порушених прав, як скасування записів про проведену державну реєстрацію прав та скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, належними нині способами судового захисту порушених прав та інтересів особи є саме скасування рішення державного реєстратора щодо державної реєстрації прав, визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, а також скасування державної реєстрації прав.

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

4.2. Постанова ВС КАС від 23 серпня 2022 року у справі №509/4221/16-ц (щодо визначення належного відповідача у разі визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку)

Верховний Суд, опираючись на редакцію, чинну на момент видання оспорюваного державного акта у частині першій статті 125 ЗК України, передбачив, що право власності та право постійного користування на земельну ділянку виникає після одержання її власником або користувачем документа, що посвідчує право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, та його державної реєстрації.

Право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою посвідчується державними актами. Форми державних актів затверджуються Кабінетом Міністрів України (частина перша стаття 126 ЗК України, у редакції, чинній на момент видання оспорюваного державного акта).

Відповідно до частини першої статті 33 ЦПК України (у редакції, чинній на момент розгляду справи судом першої інстанції) суд за клопотанням позивача, не припиняючи розгляду справи, замінює первісного відповідача належним відповідачем, якщо позов пред'явлено не до тієї особи, яка має відповідати за позовом, або залучає до участі у справі іншу особу як співвідповідача.

При виборі і застосуванні норми права до спірних правовідносин суд враховує висновки щодо застосування відповідних норм права, викладені в постановках Верховного Суду (частина четверта статті 263 ЦПК України).

Оспорюваний за зустрічним позовом державний акт виданий особі на підставі розпорядження Білоцерківської районної державної адміністрації від 01 березня 2006 року. Позовних вимог до Макіївської сільської ради Білоцерківського району та Білоцерківської районної державної адміністрації не пред'явлено, клопотань про залучення їх до участі у справі як співвідповідача позивачі не заявляли. За таких обставин відсутні підстави для задоволення позовних вимог про визнання недійсними оспорюваних державних актів внаслідок неналежного складу співвідповідачів. З огляду на незалучення до участі в справі осіб, питання про права та обов'язки яких підлягає вирішенню за результатами розгляду позовних вимог, у задоволенні вказаних вимог судам слід було відмовити з цих підстав.

У наведеній постанові Верховного Суду зазначено, що «належними відповідачами у справах про визнання недійсними актів про право власності на земельну ділянку є особа, якій видано державний акт про право власності на відповідну земельну ділянку та орган місцевого самоврядування чи орган виконавчої влади, що прийняв рішення про його видачу.

За результатами розгляду справи суд відмовляє в позові до неналежного відповідача та приймає рішення по суті заявлених вимог щодо належного відповідача. Тобто, визначення відповідачів, предмета та підстав спору є правом позивача. Натомість, встановлення належності відповідачів й обґрунтованості позову - обов'язком суду, який виконується під час розгляду справи, а не на стадії відкриття провадження».

З огляду на незалучення до участі в справі осіб, питання про права та обов'язки яких підлягає вирішенню за результатами розгляду позовних вимог, у задоволенні вказаної вимоги слід було відмовити з цих підстав.

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Відповідно в задоволенні позовної вимоги про зобов'язання ОСОБА_1 повернути за актом приймання-передання державі спірну земельну ділянку потрібно було відмовити внаслідок того, що вона є похідною. За таких обставин суди зробили необґрунтований висновок про задоволення позову, а тому судові рішення слід скасувати та ухвалити нове про відмову в позові.

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

4.3. Постанова ВС КАС від 01 вересня 2022 року у справі №804/3763/16 (щодо алгоритму поновлення договору оренди землі)

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі.

До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди.

При поновленні договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо орендної плати та інших істотних умов договору переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і за відсутності заперечень приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

У разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором.

У цьому випадку укладання додаткової угоди про поновлення договору оренди землі здійснюється з уповноваженим керівником органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування без прийняття рішення органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної або комунальної власності).

Отже, для поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною 6 статті 33 Закону України «Про оренду землі», необхідна наявність таких складових: орендар належно виконує свої обов'язки за договором оренди; до закінчення строку дії договору він повідомив орендодавця в установлені строки про свій намір скористатися переважним правом на укладення договору на новий строк; до листа-повідомлення орендар додав проект додаткової угоди; орендар продовжує користуватися виділеною земельною ділянкою; орендодавець письмово не повідомив орендаря про відмову в поновленні договору оренди.

Правові висновки з означеного питання сформульовано і в постановках Великої Палати Верховного Суду від 10 квітня 2018 року у справі №594/376/17-ц (провадження №14-65цс18), від 21 листопада 2018 року у справі №530/212/17 (провадження №14-330цс18), від 22 вересня 2020 року у справі №159/5756/18 (провадження №14-99цс20).

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

4.4. Постанова ВС КАС від 12 вересня 2022 року у справі №120/8042/20-а (щодо припинення права користування надрами шляхом анулювання спеціального дозволу на земельні ділянки)

Перевіряючи у межах повноважень, встановлених процесуальним законом, правильність застосування судами першої та апеляційної інстанцій норм матеріального і процесуального права, а також надаючи оцінку аргументам учасників справи, висловленим у касаційній скарзі та відзиві на неї, Верховний Суд виходить з такого.

У своїй касаційній скарзі Держгеонадра наполягає на тому, що судами попередніх інстанцій застосовано норми права без урахування висновку щодо застосування норми права у подібних правовідносинах, викладеного у постановках Верховного Суду від 26.05.2020 у справі №460/1033/19 та від 20.10.2020 у справі

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

№540/1296/19, що, на думку позивача, зумовлює у цьому випадку наявність підстав касаційного оскарження ухвалених у цій справі судових рішень згідно з приписами пункту 1 частини четвертої статті 328 Кодексу адміністративного судочинства України.

Так, у постанові Верховного Суду від 26.05.2020 у справі №460/1033/19, на яку як на приклад неоднакового правозастосування звертає увагу позивач, колегія суддів Касаційного адміністративного суду, посилаючись на висновки щодо застосування норм права, раніше викладені Верховним Судом України у постановках від 25.06.2011 у справі №21-36а11, від 19.09.2011 у справі №21-164а11 та від 10.12.2013 у справі №21-450а13, а також Верховним Судом у постановках від 10.05.2018 у справі №802/4846/13-а та від 26.06.2018 у справі №802/923/14-а, констатувала, що право користування надрами припиняється органом, який надав надра у користування, самостійно або у судовому порядку; у разі відсутності спору відповідач має право у випадках, передбачених пунктами 1, 2, 3, 7 частини першої статті 26 Кодексу, самостійно припинити право користування надрами, а у випадках, передбачених пунктами 4, 5, 6 цієї статті, у разі незгоди користувачів це право припиняється у судовому порядку.

У справі №460/1033/19 судами попередніх інстанцій встановлено, що підставою для зупинення дії спеціального дозволу на користування надрами та, як наслідок, звернення позивача до суду з позовом слугувало неусунення надрокористувачем порушень, зазначених у відповідному приписі Держгеонадра.

Отже, для надання оцінки обґрунтованості викладених у касаційній скарзі доводів про неврахування судами попередніх інстанцій висновків Верховного Суду, викладених у постановках від 26.05.2020 у справі №460/1033/19 та від 20.10.2020 у справі №540/1296/19, під час розгляду цієї справи у касаційному порядку належить перевірити, чи свідчать фактичні обставини справи про те, що підприємством не усунуті вказані у приписі порушення і чи мало останнє об'єктивну можливість виконати вимоги такого розпорядчого документа уповноваженого органу в межах встановленого ним строку, чи існували у відповідача поважні причини неможливості усунути вказані Держгеонадра порушення.

Колегія суддів вважає обґрунтованими доводи касаційної скарги про те, що судами попередніх інстанцій застосовано норми права без урахування висновку щодо застосування норми права у подібних правовідносинах, викладеного у постановках Верховного Суду від 26.05.2020 у справі №460/1033/19 та від 20.10.2020 у справі №540/1296/19, оскільки фактичними обставинами справи, яка розглядається, підтверджено невиконання надрокористувачем вимог законодавства та особливих умов спеціального дозволу на користування надрами й неусунення цих порушень у визначений у приписі Держгеонадра строк.

У справі, яка розглядається, як і у справі №540/1296/19, на прийнятті у якій постанову Верховного Суду від 20.10.2020 посилається скаргник як на приклад неоднакового правозастосування, судами попередніх інстанцій встановлено, що зазначені у приписі порушення не були усунені відповідачем у визначені позивачем строки, а доказів наявності поважних причин неможливості усунути вказані порушення користувачем надр до суду не надано, хоча, як правильно встановлено судами, відповідачу надавався значний строк для вчинення дій на усунення порушень.

Такі обставини дають колегії суддів підстави для висновку про те, що у справі, яка розглядається, відповідачем, як і у справах, розглянутих Верховним Судом у касаційному порядку, на які здійснюється посилання у касаційній скарзі, було порушено умови та порядок користування надрами, що є підставою для припинення користування надрами відповідно до пункту 5 статті 26 Кодексу України про надра та частини сьомої статті 4-1 Закону України «Про дозвільну систему у сфері господарської діяльності».

Ураховуючи вищевикладене, колегія суддів вважає наведені в оскаржуваних судових рішеннях висновки про відсутність підстав для задоволення цього позову помилковими і такими, що не ґрунтуються на правильному застосуванні норм матеріального права, не враховують правозастосовчої практики Верховного Суду в подібних правовідносинах, не узгоджуються з фактичними обставинами цієї справи, встановленими її судовим розглядом у судах попередніх інстанцій.

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

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

4.5. Постанова ВС КАС від 14 вересня 2022 року у справі №912/929/21 (щодо форми відмови у наданні дозволу на розроблення проєкту землеустрою)

За змістом частини сьомої статті 118 ЗК України відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, розглядає клопотання у місячний строк і дає дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проєктів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Таким чином, обов'язковим є прийняття відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування за наслідками розгляду поданого клопотання про надання дозволу на розробку проєкту землеустрою вмотивованого рішення про надання дозволу або відмову у його наданні з наведенням усіх підстав такої відмови.

При цьому частиною сьомою статті 118 ЗК України визначений вичерпний перелік підстав для відмови у наданні дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки за результатами розгляду належним чином оформлених клопотання та додатків до нього, який є вичерпним, а саме:

- невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів;
- невідповідність місця розташування об'єкта вимогам прийнятих відповідно до цих законів нормативно-правових актів;
- невідповідність місця розташування об'єкта вимогам генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проєктів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Аналіз цієї норми свідчить, що земельним законодавством визначено вичерпний перелік підстав для відмови у наданні дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

При цьому чинним законодавством не передбачено право суб'єкта владних повноважень відступати від положень статті 118 ЗК України.

Отже, передання (надання) земельної ділянки у власність відповідно до статті 118 Земельного кодексу України є завершальним етапом визначеної процедури безоплатної приватизації земельних ділянок. При цьому отримання дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не означає позитивного рішення про надання її у власність.

Аналогічна правова позиція висловлена у постанові Верховного Суду України від 13 грудня 2016 року у справі №815/5987/14 та постанові Верховного Суду від 27 лютого 2018 року у справі №545/808/17.

Таким чином, рішення про надання дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або про відмову в його наданні повинно оформлятися розпорядчим індивідуальним правовим актом у формі наказу Головного управління Держгеокадастру в області.

У межах цього адміністративного спору позивач звернувся до відповідача саме з відповідною заявою (клопотанням), за наслідками розгляду якої суб'єкт владних повноважень мав би прийняти відповідне управлінське рішення, у той час як останній протиправно направив позивачу відповідь у формі листа.

Колегія суддів Верховного Суду зазначає, що відсутність належним чином оформленого рішення Головного управління Держгеокадастру в Івано-Франківській області про надання дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність чи відмову у його наданні у формі наказу, свідчить про те, що уповноважений орган не прийняв жодного рішення з числа тих, які він повинен був ухвалити за законом.

Принцип обґрунтованості рішення суб'єкта владних повноважень полягає у тому, щоб рішенням було прийнято з урахуванням усіх обставин, що мають значення для прийняття рішення (вчинення дії), на оцінці усіх фактів та обставин, що мають значення.

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Європейський Суд з прав людини у рішенні у справі «Суомінен проти Фінляндії» (Suominen v. Finland), №37801/97, п. 36, від 1 липня 2003 року, вказує, що орган влади зобов'язаний виправдати свої дії, навівши обґрунтування своїх рішень.

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

4.6. Постанова ВС КАС від 20 вересня 2022 року у справі №852/2а-9/21 (щодо зупинення провадження у справі)

Верховний Суд зазначає, що зупинення провадження у справі – це врегульована законом і оформлена ухвалою суду тимчасова перерва в провадженні у справі, викликана наявністю однієї з передбачених в законі обставин, які заважають здійснювати її розгляд.

Залежно від характеру підстав розрізняють два види зупинення провадження у справі: обов'язкове і факультативне. Обов'язкове зупинення провадження в справі передбачене тоді, коли з огляду на пряму вказівку закону суд зобов'язаний зупинити провадження незалежно від свого розсуду і від розсуду осіб, які беруть участь у справі.

Зупиняючи провадження у справі в разі об'єктивної неможливості розгляду цієї справи до вирішення іншої справи, що розглядається в порядку конституційного провадження, адміністративного, цивільного, господарського чи кримінального судочинства, до набрання законної сили судовим рішенням в іншій справі; суд не може посилатися на об'єктивну неможливість розгляду справи у випадку, коли зібрані докази дозволяють встановити та оцінити обставини (факти), які є предметом судового розгляду.

З аналізу наведених вище норм права вбачається, що за наявності іншої пов'язаної справи, що розглядається в порядку конституційного провадження, адміністративного, цивільного, господарського чи кримінального судочинства, суд за відсутності об'єктивної неможливості розгляду судової справи зобов'язаний зупинити провадження у своїй справі до набрання законної сили судовим рішенням в іншій справі.

Водночас у цій статті також міститься застереження про те, що суд не може посилатися на об'єктивну неможливість розгляду справи у випадку, коли зібрані докази дозволяють встановити та оцінити обставини (факти), які є предметом судового розгляду.

Обставини неможливості розгляду справи судом встановлюються у кожному конкретному випадку залежно від предмета справи. Ішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

З огляду на зазначені вимоги закону для вирішення питання про зупинення провадження у справі адміністративний суд повинен у кожному конкретному випадку з'ясувати:

- чи існує вмотивований зв'язок між предметом судового розгляду у справі, яка розглядається адміністративним судом, з предметом доказування в конкретній іншій справі, що розглядається в порядку, зокрема, адміністративного судочинства;
- чим обумовлюється об'єктивна неможливість розгляду цієї справи.

Об'єктивна неможливість розгляду справи до вирішення іншої полягає в тому, що рішення суду в іншій справі встановлює обставини, які впливають на збирання та оцінку доказів у цій справі, зокрема факти, що мають преюдиційне значення.

Метою зупинення провадження у справі до розгляду іншої справи є виявлення обставин, підстав, фактів тощо, які не можуть бути з'ясовані та встановлені в цьому процесі, але мають значення для справи, провадження у якій зупинено.

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

4.7. Постанова ВС КАС від 20 вересня 2022 року у справі №120/8882/21-а (щодо юрисдикції спорів у разі прийняття суб'єктом владних повноважень рішення про передання земельних ділянок у власність чи оренду (користування))

До ненормативних належать акти, які передбачають конкретні приписи, звернені до окремого суб'єкта чи юридичної особи, застосовуються одноразово і після реалізації вичерпують свою дію фактом їхнього виконання. У зв'язку з прийняттям цих рішень виникають правовідносини, пов'язані з реалізацією певних суб'єктивних прав та охоронюваних законом інтересів, у тому числі отримання державного акта на право власності на земельну ділянку.

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Отже, у разі прийняття суб'єктом владних повноважень рішення про передання земельних ділянок у власність чи оренду (користування), тобто ненормативного акта, який вичерпує свою дію після його реалізації, надалі оспорювання правомірності набуття фізичною чи юридичною особою спірної земельної ділянки має вирішуватися в порядку цивільної (господарської) юрисдикції, оскільки виникає спір про цивільне право.

Скасування такого акта не породжує наслідків для користувача земельної ділянки, оскільки в такій особі виникло право користування земельною ділянкою, яке ґрунтується на правостановлювальних документах. Відтак обраний спосіб захисту порушеного права (оскарження рішення суб'єкта владних повноважень про розпорядження земельною ділянкою) не забезпечує його реального захисту.

Аналогічна правова позиція міститься також у постанові Верховного Суду від 09.06.2021 у справі №128/2402/17.

Тобто предметом розгляду в цій справі є не стільки рішення органу місцевого самоврядування, як суб'єкта, наділеного владно-управлінськими функціями, скільки приватний інтерес позивачів щодо набуття права на земельні ділянки, які оскаржуваним рішенням передані в оренду третій особі, що свідчить про приватноправовий, а не публічно-правовий характер спірних правовідносин.

Таким чином, оскільки позовні вимоги заявлено на захист порушеного, на думку позивачів, права на об'єкт нерухомого майна (земельну ділянку), то цей спір стосується приватноправових відносин і не підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства. Спір із цих правовідносин з огляду на суб'єктний склад сторін має вирішуватися судами за правилами ЦПК України.

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

4.8. Постанова ВС КАС від 22 вересня 2022 року у справі №420/4374/19 (щодо самовільного будівництва на земельній ділянці, що суперечить суспільним інтересам)

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.

У разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил суд за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування може постановити рішення, яким зобов'язати особу, яка здійснила (здійснює) будівництво, провести відповідну перебудову.

Якщо проведення такої перебудови є неможливим або особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, відмовляється від її проведення, таке нерухоме майно за рішенням суду підлягає знесенню за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) будівництво. Особа, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з приведенням земельної ділянки до попереднього стану.

У постанові Судової палати з розгляду справ щодо захисту соціальних прав Касаційного адміністративного суду від 29.01.2020 у справі №822/2149/18, на яку послався суд апеляційної інстанції, викладені такі висновки.

Правовий порядок знесення будинку, будівлі, споруди, іншого нерухомого майно залежить від підстав, за якими він належить до об'єкта самочинного будівництва.

За змістом частини сьомої 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 з 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 й 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 разі якщо особа в установленій строк добровільно не виконала вимоги, встановлені у приписі, орган державного архітектурно-будівельного контролю подає позов до суду про знесення самочинно збудованого об'єкта і компенсацію витрат, пов'язаних з таким знесенням.

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

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.

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 четверта 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 і виправданим, оскільки такі види самочинного будівництва, безперечно, не можуть бути приведені до легітимного стану шляхом перебудови.

У справі, яка розглядається, суди, встановивши, що ОСОБА_1 здійснила будівництво без документів, що дають право на це, а саме: без повідомлення про початок виконання будівельних робіт, без відповідного документа на право власності чи користування земельною ділянкою, без належно затвердженого проекту, дійшли правильного висновку про те, що у спірних правовідносинах має місце той вид самочинного будівництва, для якого Цивільний кодекс України не встановлює правила, що знесенню передують рішення суду про зобов'язання особи, яка здійснила будівництво, провести відповідну перебудову. Тобто частина сьома статті 376 Цивільного кодексу України на спірні правовідносини не розповсюджується.

На думку колегии суддів, звернення Виконавчого комітету Чорноморської міської ради Одеської області з позовом про знесення ОСОБА_1 самочинно збудованої споруди спростовує доводи останньої про відсутність заперечення власника земельної ділянки щодо здійснення реконструкції дачного будинку на цій земельній ділянці.

Також колегія суддів вважає необґрунтованими доводи відповідачки щодо проведення нею перепланування, а не реконструкції її дачного будинку.

Суди ж встановили, що відповідачка встановила по фасаду будинку металеві колони та несучі металеві балки на рівні першого, другого та третього поверхів, які з одного боку кріпляться до несучої стіни будинку; влаштування металоконструкцій по фасаду будинку з боку моря здійснено як нове будівництво, оскільки раніше на фасаді будинку у цьому місті будь-яких металоконструкцій не існувало; на рівні першого поверху розміщено фундамент, який скріплює металеві конструкції; зі сторони проїжджої частини дороги в зовнішніх несучих стінах першого та другого поверхів встановлено дверні прорізи, на рівні першого поверху металеві колони оздоблені метало-профілем та встановлено на ворота ролети; частина приміщення розташована на проїжджій частині дороги на земельній ділянці загального користування.

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

4.9. Постанова ВС КАС від 29 вересня 2022 року у справі №160/2366/19 (щодо визнання протиправною попередньої грошової оцінки землі)

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.

Відповідно до статті 193 ЗК України державний земельний кадастр це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах кордонів України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

Таким чином, кадастр має забезпечувати необхідною інформацією органи державної влади та органи місцевого самоврядування, зацікавлені підприємства, установи та організації, а також громадян з метою регулювання земельних відносин, раціонального використання та охорони земель, визначення розміру плати за землю та цінності земель у складі природних ресурсів, контролю за використанням і охороною земель, економічного та екологічного обґрунтування бізнес-планів та проектів землеустрою.

Інформаційною базою для нормативної грошової оцінки земель населених пунктів є затверджені генеральні плани населених пунктів, плани зонування територій і детальні плани територій, відомості Державного земельного кадастру, дані інвентаризації земель та державної статистичної звітності.

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

В основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

Аналогічна позиція викладена у постановках Верховного Суду від 28 вересня 2020 року у справі №808/995/18, від 10 листопада 2020 року у справі №826/9340/17, від 21 жовтня 2021 року у справі №804/4835/17, від 23 червня 2022 року у справі №826/2254/18.

За такого правового регулювання Верховний Суд погоджується з позицією суду апеляційної інстанції про те, що застосування Кф із значенням 2,5, що відповідає коду цільового призначення земель 03.10, може мати місце з дати внесення відповідної інформації до Державного земельного кадастру щодо коду Класифікації видів цільового призначення земель відносно земельної ділянки, яка перебуває в користуванні позивача.

Так, судами попередніх інстанцій було встановлено, що до 08.05.2018 відомості Державного земельного кадастру не містили інформації про код Класифікації видів цільового призначення земель відносно земельної ділянки, яка перебуває в користуванні позивача.

Такі відомості, як встановлено судами попередніх інстанцій та не заперечувалося учасниками справи, були внесені до Державного земельного кадастру 08.05.2018 на підставі заяви власника земельної ділянки – Дніпровської міської ради.

Колегія суддів погоджується з висновком суду апеляційної інстанції про те, що внесення до витягу будь-яких приміток, у т. ч. і стосовно того, що грошова оцінка земельних ділянок визначена станом на 01.01.2017, є протиправним.

Відповідач помилково вважає, що має дискреційні повноваження із внесення додаткових даних до витягу, оскільки це прямо не передбачено нормами чинного законодавства.

Отже, Верховний Суд погоджується з висновком суду апеляційної інстанції щодо неправомірного визначення відповідачем нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Враховуючи наведене, Верховний Суд не встановив неправильного застосування норм матеріального права або порушення норм процесуального права при ухваленні судового рішення та погоджується з висновком суду апеляційної інстанції.

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

4.10. Постанова ВС КАС від 29 вересня 2022 року у справі №160/15715/20 (щодо юрисдикції спору у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки)

Держгеокадастр відповідно до покладених на нього завдань, зокрема, розпоряджається землями державної власності сільськогосподарського призначення в межах, визначених Земельним кодексом України, безпосередньо або через визначені в установленому порядку його територіальні органи (підпункт 31 пункту 4 Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру).

Відповідно до Положення про Головне управління Держгеокадастру в області, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 29 вересня 2016 року №333, Головне управління Держгеокадастру в області є територіальним органом Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру та їй підпорядковане.

Головне управління Держгеокадастру в області відповідно до покладених на нього завдань, крім іншого, здійснює ведення Державного земельного кадастру, інформаційну взаємодію Державного земельного кадастру з іншими інформаційними системами в установленому порядку; здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, обмежень у їх використанні, скасування такої реєстрації; розпоряджається землями державної власності сільськогосподарського призначення в порядку, визначеному чинним законодавством.

Адміністративні суди розглядають спори, що мають в основі публічно-правовий характер, тобто впливають із владно-розпорядчих функцій або виконавчо-розпорядчої діяльності публічних органів.

Якщо в результаті прийняття рішення особа набуває 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.

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Зазначений висновок узгоджується з висновками Великої Палати Верховного Суду, викладеними у постанові від 13 листопада 2019 року у справі №823/1984/16.

Окрім цього, відповідно до висновку щодо застосування норм права, викладеного у постанові Великої Палати Верховного Суду від 24 квітня 2019 року у справі №128/3751/14-а, якщо порушення своїх прав особа вбачає у наслідках, спричинених неправомірними, на думку особи, рішенням, дією чи бездіяльністю суб'єкта владних повноважень, і ці наслідки призвели до виникнення, зміни чи припинення цивільних правовідносин, мають майновий характер або пов'язаний з реалізацією її майнових або особистих немайнових інтересів, то визнання незаконними (протиправними) таких рішень є способом захисту цивільних прав та інтересів.

Верховний Суд підкреслює, що за змістом частини першої, абзаців першого, другого частини другої, частин дев'ятої, десятої статті 79-1 Земельного кодексу України формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж і внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Формування земельних ділянок здійснюється, зокрема, у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності.

Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав (стаття 125 Земельного кодексу України).

Державна ж реєстрація земельної ділянки шляхом внесення до Державного земельного кадастру передбачених законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера не є тотожним поняттю «державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», вжитому у пункті 1 статті 1 Закону України від 01.07.2004 №1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Отже, прийняття рішення щодо державної реєстрації земельної ділянки або відмови у здійсненні такої реєстрації саме собою не породжує виникнення жодних речових прав на цю земельну ділянку.

Така правова позиція міститься у постанові Верховного Суду від 04 травня 2022 року у справі №817/154/18.

Колегія суддів звертає увагу, що з установлених судами попередніх інстанцій обставин цієї справи також не вбачається, що внаслідок оскаржуваних у цій справі рішень суб'єктів владних повноважень відбулися зміни або припинення цивільних відносин, відбувся вплив на цивільні права та обов'язки учасників цієї справи.

Відтак, на переконання колегії суддів, цей спір повинен розглядатися в порядку адміністративного судочинства, оскільки відповідачі у спірних правовідносинах реалізували свої контрольні функції у сфері управлінської діяльності, що підпадає під юрисдикцію адміністративного суду.

Враховуючи викладене вище, заявлені у цій справі позовні вимоги не підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства, що свідчить про помилковість і необґрунтованість висновків суду апеляційної інстанції.

Аналогічного висновку дійшов Верховний Суд у постанові від 27.07.2022 у справі №640/10412/21.

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

4.11. Постанова ВС КАС від 05 жовтня 2022 року у справі №813/1813/18 (щодо належного способу захисту у разі отримання відмови у наданні дозволу на розроблення проєкту землеустрою)

Поняття земель історико-культурного призначення наводиться у статті 53 Земельного кодексу України шляхом перелічення їхнього складу: до земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини.

Для визначення категорії земель як земель історико-культурного призначення необхідні певні правові факти, які б встановлювали, що той чи інший об'єкт належить до об'єктів, перелічених у статті 53 Земельного кодексу України.

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Такими правовими підставами є:

- а) внесення історико-культурних об'єктів до Державного реєстру нерухомих пам'яток України;
- б) встановлення охоронних зон історико-культурних об'єктів;
- в) встановлення режиму заповідної охорони історико-культурних об'єктів;
- г) встановлення правового режиму охоронюваної археологічної території;
- ґ) встановлення правового режиму історичного ареалу населеного пункту, занесеного до Списку історичних населених пунктів.

Згідно з частиною четвертою статті 78 КАС України обставини, встановлені рішенням суду у господарській, цивільній або адміністративній справі, що набрало законної сили, не доказуються при розгляді іншої справи, у якій беруть участь ті самі особи або особа, стосовно якої встановлено ці обставини, якщо інше не встановлено законом.

Отже, ця норма визначає преюдиційні підстави звільнення осіб, які беруть участь у справі, від доказування обставин з метою досягнення процесуальної економії – за наявності цих підстав у суду не буде необхідності досліджувати докази для встановлення певних обставин.

Вищевикладеним спростовуються доводи касаційної скарги відповідача щодо неналежності єврейського кладовища до об'єктів культурної спадщини. Також з урахуванням судового рішення у господарській справі №921/422/19, яким скасовано державний акт на право постійного користування земельною ділянкою площею серії ЯЯ №297309 від 29.07.2010, виданий Чортківській центральній комунальній районній лікарні, колегія суддів відхиляє доводи скаржника в частині, що стосуються прав користування земельною ділянкою, що знаходиться по вул. Д. Пігути, 31Б.

Водночас колегія суддів вважає слушними доводи касаційної скарги щодо відсутності підстав для задоволення позову у визначений позивачем спосіб з огляду на таке.

Рішення ради приймається на її пленарному засіданні після обговорення більшістю депутатів від загального складу ради, крім випадків, передбачених цим Законом. При встановленні результатів голосування до загального складу сільської, селищної, міської ради включається сільський, селищний, міський голова, якщо він бере участь у пленарному засіданні ради, і враховується його голос.

Отже, обов'язковим є прийняття відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування за наслідками розгляду поданого клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою вмотивованого рішення про надання дозволу або відмову у його наданні із наведенням усіх підстав такої відмови.

У межах цього адміністративного спору позивач звернувся до відповідача з відповідною заявою, за наслідками розгляду якої суб'єкт владних повноважень мав би прийняти відповідне управлінське рішення, у той час як останній протиправно цього не зробив.

Колегія суддів Верховного Суду зазначає, що відсутність належним чином оформленого рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою чи відмову у його наданні, свідчить про те, що уповноважений орган не прийняв жодного рішення з числа тих, які він повинен був ухвалити за законом.

Отже, питання вирішене не у встановленому законом порядку.

Способом захисту, необхідним для поновлення прав позивача, є саме зобов'язання відповідача належним чином розглянути питання щодо надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки із прийняттям відповідного владного рішення.

Велика Палата Верховного Суду в постанові від 06 листопада 2019 року у справі №509/1350/17 зазначила таке.

Щодо ефективності обраного судом апеляційної інстанції способу захисту (зобов'язання відповідача повторно розглянути заяву) Велика Палата Верховного Суду зазначає, що суд має право визнати бездіяльність суб'єкта владних повноважень протиправною та зобов'язати вчинити певні дії. Суд може зобов'язати суб'єкта владних повноважень прийняти рішення на користь позивача, якщо для його прийняття виконано всі умови, визначені законом, і прийняття такого рішення не передбачає права суб'єкта владних повноважень діяти на власний розсуд.

При цьому застосування такого способу захисту у цій справі вимагає з'ясування судом, чи виконано позивачем усі визначені законом умови, необхідні для одержання дозволу на розроблення проекту землеустрою.

Разом з тим наведених обставин судами не встановлено.

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Отже, як зазначила Велика Палата Верховного Суду, належним способом захисту та відновлення прав позивача у цій справі буде зобов'язання відповідача повторно розглянути відповідну заяву позивача про надання йому дозволу на розроблення проекту землеустрою.

4.12. Постанова ВС КАС від 07 жовтня 2022 року у справі №822/1329/16 (щодо розподілу земельних ділянок власникам земельних часток (паїв))

Рішення про приватизацію земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій приймають органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень за клопотанням працівників цих підприємств, установ та організацій.

Землі у приватну власність особам, зазначеним у частині першій цієї статті, передаються безоплатно.

Площа земель, що передаються у приватну власність, становить різницю між загальною площею земель, що перебували у постійному користуванні сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, і площею земель, які залишаються у державній чи комунальній власності (лісгосподарського призначення, водний фонд, резервний фонд).

Особи, зазначені у частині першій цієї статті, мають гарантоване право одержати свою земельну частку (пай), виділену в натурі (на місцевості).

У проекті землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) визначаються місце розташування земельних ділянок, їх межі та площі сільськогосподарських угідь, що підлягають розподілу між власниками земельних часток (паїв), їх цільове призначення, дії обмежень (обтяжень) у використанні земельних ділянок, у тому числі земельних сервітутів.

У разі необхідності в проектах землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв) здійснюється перерахунок розміру в умовних кадастрових гектарах і вартості земельної частки (паю).

Під час розгляду справи судами першої та апеляційної інстанцій встановлено, що розпорядженням голови Старокостянтинівської РДА №460/2007-р від 25.12.2007 затверджено проекти і передано у власність позивачів земельні ділянки №№198, 356, 357 за Схемою поділу відповідно до сертифікатів на право на земельну частку (пай).

Надалі розпорядженням №58/2016-р від 28.03.2016 затверджено проект землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв), яким затверджено схему розподілу земельних ділянок власникам земельних часток (паїв).

Зокрема, судами не з'ясовано, які саме ділянки передано у власність позивачам, їх місцезнаходження та чи перебувають такі ділянки в межах території, розподіленої проектом, який затвердив відповідач оскаржуваним розпорядженням.

Водночас такі обставини є ключовими для правильного вирішення справи, оскільки їх підтвердження виключає можливість повторного розподілу на підставі оскаржуваного розпорядження тих земельних ділянок, які уже сформовані і передані у власність.

При цьому, як встановив суд апеляційної інстанції, розпорядження №460/2007-р від 25.12.2007 станом на час розгляду справи є чинним.

Посилання суду першої інстанції на обґрунтування висновків щодо правомірності розпорядження №58/2016-р від 28.03.2016 на те, що розпорядженням №141/2016-р від 12.08.2016 внесені зміни до розпорядження №460/2007-р від 25.12.2007, чим усунуто розбіжності у розпорядженнях №460/2007-р від 25.12.2007 та №58/2016-р від 28.03.2016, є безпідставним, оскільки розпорядження №141/2016-р від 12.08.2016 прийняте через майже 5 місяців після прийняття №58/2016-р від 28.03.2016, відтак не може виступати доказом його правомірності.

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

4.13. Постанова ВС КАС від 18 жовтня 2022 року у справі №380/2824/21 (щодо юрисдикції спорів про скасування державної реєстрації прав на землю)

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, розглядає клопотання у місячний строк і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні.

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється за замовленням громадян суб'єктами господарювання, що є виконавцями робіт із землеустрою згідно із законом, у строки, що обумовлюються угодою сторін.

Під час державної реєстрації земельної ділянки здійснюється: державна реєстрація обмежень у використанні земельної ділянки, що існують на момент державної реєстрації земельної ділянки; внесення до Державного земельного кадастру відомостей про обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється за заявою: особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки у разі її передання у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи; власника земельної ділянки, користувача земельної ділянки державної чи комунальної власності (у разі поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок) або уповноваженої ними особи; органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування (у разі формування земельних ділянок відповідно державної чи комунальної власності).

Згідно з висновками Великої Палати Верховного Суду, викладеними у постанові від 04.09.2018 у справі №823/2042/16, якщо позивач не був заявником стосовно оскаржених ним реєстраційних дій, які були вчинені за заявою іншої особи, такий спір є спором про цивільне право незалежно від того, чи здійснено державну реєстрацію прав на нерухоме майно з дотриманням державним реєстратором вимог законодавства та чи заявляються, окрім вимог про скасування оспорюваного рішення, запису в державному реєстрі прав, вимоги про визнання недійсними правочинів, на підставі яких прийнято спірне рішення, здійснено оскаржуваний запис.

Натомість до юрисдикції адміністративного суду належить спір, який виник між двома (кількома) суб'єктами стосовно їхніх прав та обов'язків у конкретних правових відносинах, в яких хоча б один суб'єкт законодавчо уповноважений владно керувати поведінкою іншого суб'єкта, а останній відповідно зобов'язаний виконувати вимоги та приписи такого суб'єкта владних повноважень (див. постанову Великої Палати Верховного Суду від 23.05.2018 у справі №914/2006/17).

Спір, що розглядається, не є спором між учасниками публічно-правових відносин, оскільки державний реєстратор, приймаючи оскаржуване рішення про державну реєстрацію земельної ділянки, не мав публічно-правових відносин саме з позивачем. Оскаржуване рішення про державну реєстрацію стосувалося реалізації та набуття третьою особою права власності на земельну ділянку.

Закриваючи провадження у справі, суди попередніх інстанцій обґрунтовано керувалися тим, що цей спір є спором про цивільне право, тобто має приватноправовий характер, а саме є спором позивача та третьої особи щодо прав на спірну земельну ділянку.

Аналогічна правова позиція висловлена Великою Палатою Верховного Суду у постанові від 15.01.2020 у справі №П/811/1047/16.

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

4.14. Постанова ВС КАС від 19 жовтня 2022 року у справі №640/16696/19 (щодо нормативної грошової оцінки земельної ділянки)

У справі, яка розглядається, спірним є питання, чи повинен був відповідач зазначити у витягах із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки локальний коефіцієнт, який враховує місце розташування земельної ділянки в межах економіко-планувальної зони (Км3), для визначення якого мав бути застосований локальний фактор, наведений в додатку 7 до Порядку №489, а саме інженерно-інфраструктурний фактор – «земельна ділянка не забезпечена централізованим водопостачанням».

За результатами нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається технічна документація. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель (частини перша, друга статті 20 Закону №1378-IV).

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видається центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин

Так, у постанові Судової палати з розгляду справ щодо захисту соціальних прав Касаційного адміністративного суду від 24.11.2021 у справі №817/1780/17 викладено правовий висновок про те, що чинним законодавством передбачено можливість внесення змін до Державного земельного кадастру, зокрема щодо коду класифікації видів цільового призначення земельної ділянки чи інших значень, що впливають на нормативну грошову оцінку; дії з формування витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки можуть бути предметом судового оскарження, а підстави позову слугуватимуть висновку про належність обраного способу захисту прав.

Тобто спір у справі, яка розглядалася Судовою палатою з розгляду справ щодо захисту соціальних прав Касаційного адміністративного суду стосувався визначення у витязі коефіцієнта, який характеризує функціональне використання земельної ділянки.

Разом з тим спірним у цій справі є питання зазначення у витязі із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки локального коефіцієнта (Км3), коефіцієнта локального фактору – 0,9 («земельна ділянка не забезпечена централізованим водопостачанням»).

Водночас колегія суддів вважає застосовним цей висновок Верховного Суду, викладений у справі №817/1780/17, до правовідносин, які виникли у цій справі щодо можливості оскарження до суду дій компетентного органу з формування витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

Так, згідно зі статтею 12 Закону №1378-IV нормативно-методичне регулювання оцінки земель здійснюється у відповідних нормативно-правових актах, що встановлюють порядок проведення оцінки земель, організації і виконання землеоціночних робіт, склад і зміст технічної документації та звітів з експертної грошової оцінки земельних ділянок, вимоги до них, порядок їх виконання.

Нормативно-правові акти з проведення оцінки земель, які розробляються з урахуванням вимог положень національних стандартів, затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Колегія суддів звертає увагу на те, що рішення Київської міської ради від 10.03.2016 №217/217 «Про внесення змін до рішення Київської міської ради від 03.07.2014 №23/23 «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель міста Києва» є нормативно-правовим актом, обов'язковим для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, а також підприємствами, установами і організаціями.

Системний аналіз наведених правових норм дає підстави дійти висновку про те, що величина локального коефіцієнта Км3 визначається щодо кожного населеного пункту з урахуванням місця розташування земельної ділянки за територіально-планувальними, інженерно-геологічними, історико-культурними, природно-ландшафтними, санітарно-гігієнічними умовами та рівнем облаштування території, на підставі рішення сільської, селищної, міської ради.

Аналогічний правовий висновок міститься у постанові Верховного Суду від 20.12.2018 у справі №826/11716/17.

Отже, надаючи правову оцінку діям щодо формування витягів з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, суди мають перевірити чи сформовано його відповідно до вимог цього Порядку.

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

4.15. Постанова ВС КАС від 24 жовтня 2022 року справі №820/1056/17 (щодо форми рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або про відмову в його затвердженні)

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

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

За наведеного правового регулювання можна дійти висновку, що законом передбачено певний алгоритм та поетапність процесу безоплатного передання земельних ділянок державної та комунальної власності у власність громадян, а саме:

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

Подібних висновків дійшов Верховний Суд у постановках від 30.10.2018 у справі №820/4852/17, від 24.01.2020 у справі №316/979/18.

Як встановлено судами попередніх інстанцій, за наслідками розгляду клопотання позивача про затвердження проекту землеустрою відповідач листом від 20.02.2017 №К-2847/0/6-2921/0/21-17 повернув позивачу поданий на затвердження проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та матеріали до нього для доопрацювання.

При цьому відомості щодо погодження поданого позивачем на затвердження проекту землеустрою в матеріалах справи відсутні. Не наведено жодних висновків із вказаного питання і судами попередніх інстанцій. Водночас вказане не спростовує факту відмови позивачу у затвердженні проекту землеустрою з підстав, не передбачених законом.

Крім того, у постановках від 06.08.2019 у справі №140/1992/18, від 29.08.2019 у справі №420/5288/18, від 30.11.2020 у справі №804/4743/16, від 21.10.2021 у справі №804/4434/16 Верховний Суд дійшов висновку, що: «... за результатами розгляду будь-яких основних питань, в тому числі, про надання дозволу або про відмову у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у межах повноважень територіального органу Держгеокадастру цей орган має видавати відповідний наказ.

Відтак, рішення Держгеокадастру, прийняті за результатами розгляду клопотання про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не можуть бути оформлені у вигляді листів-відповідей.

Відсутність належним чином оформленого наказу Головного управління Держгеокадастру в області про надання дозволу або про відмову у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки після спливу встановленого законом місячного строку розгляду клопотання особи вказує на протиправну бездіяльність».

Таким чином, рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або про відмову в його затвердженні повинно оформлятися розпорядчим індивідуальним правовим актом у формі наказу Головного управління Держгеокадастру в області.

Як встановлено судами попередніх інстанцій, позивач у визначеному законодавством порядку звернувся до відповідача із заявою про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, за наслідками розгляду якої відповідач мав би прийняти відповідне управлінське рішення, у той час як останній протиправно направив позивачу відповідь у формі листа.

Відсутність належним чином оформленого рішення Головного управління Держгеокадастру у Харківській області про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність чи відмову у його затвердженні у формі наказу, свідчить про те, що уповноважений орган не прийняв жодного рішення з числа тих, які він повинен був ухвалити за законом.

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

З огляду на встановлені у справі фактичні обставини та досліджені докази колегія суддів вважає, що відповідач, відмовляючи позивачу у затвердженні проекту землеустрою, діяв не на підставі та не у спосіб, що передбачені чинним законодавством, а тому суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку щодо визнання такої відмови протиправною та ухвалили рішення про часткове задоволення позовних вимог.

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

4.16. Постанова ВС КАС від 03 листопада 2022 року у справі №420/2218/19 (щодо надання дозволу на розроблення проекту землеустрою декільком особам)

Колегія суддів наголошує, що дозвіл і проект землеустрою, розроблений на його підставі, є стадіями єдиного процесу надання земельної ділянки у власність чи користування. Передання (надання) земельної ділянки у власність відповідно до статті 118 ЗК України є завершальним етапом визначеної процедури безоплатної приватизації земельних ділянок.

Водночас отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не означає позитивного рішення про надання її у власність. Таку правову позицію висловлено у постанові Верховного Суду України від 13 грудня 2016 року у справі №815/5987/14 та постановах Верховного Суду від 27 лютого 2018 року у справі №545/808/17, від 22 лютого 2019 року у справі №813/1631/14.

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

Отже, надання дозволу на розроблення проекту землеустрою має на меті лише формування земельної ділянки як окремого об'єкта. Також не є визначальним, за чий замовленням такий проект буде розроблено. Закон не виключає ситуації, коли проекти одночасно розробляються різними замовниками.

Надання дозволу на розроблення проекту відведення не свідчить, що проект радою буде затверджено. Якщо буде виявлено обставини, що за законом є підставами для відмови у затвердженні проекту, рада може відмовити.

Такий правовий висновок відповідає позиції Верховного Суду, сформованій у постанові від 28 лютого 2020 року у справі №461/1257/17.

За такого правового регулювання колегія суддів вважає безпідставними посилення скаржника на наявність іншого дозволу на розроблення проекту землеустрою на відведення земельної ділянки, щодо якої звернулася ОСОБА_1.

Водночас судами попередніх інстанцій наголошено на відсутності беззаперечних доказів «накладання» земельної ділянки, на яку претендує позивачка, із земельною ділянкою, на яку виданий дозвіл іншій особі.

Отже, Верховний Суд вважає правильними висновки судів попередніх інстанцій про незаконність відмов Головного управління Держгеокадастру в Одеській області у наданні позивачці дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для ведення індивідуального садівництва орієнтованою площею 0,06 га, викладених у листах від 14 лютого 2019 року №54/0-97/6-19 та від 04 березня 2019 року №88/0-1333/0/37-19.

Стосовно доводів скаржника про те, що вирішення питання щодо надання дозволу на розроблення проекту землеустрою належить до дискреційних повноважень Держгеокадастру і при прийнятті оскаржуваного судового рішення про зобов'язання Головного управління Держгеокадастру в Одеській області надати ОСОБА_1 дозвіл на розроблення документації із землеустрою суд фактично підмінив орган державної влади, Верховний Суд зазначає таке.

Так, судовим рішенням у справі №420/5753/18 зобов'язано відповідача повторно розглянути заяву ОСОБА_1 від 16 серпня 2018 року про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою. Головне управління Держгеокадастру в Одеській області формально виконало рішення суду та відмовило позивачці у задоволенні поданого нею клопотання з інших підстав, які викладені у листах від 14 лютого 2019 року №54/0-97/6-19 та від 04 березня 2019 року №88/0-1333/0/37-19, які, як правильно зазначено судами попередніх інстанцій, є окремим предметом оскарження в судовому порядку.

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

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

4.17. Постанова ВС КАС від 03 листопада 2022 року у справі №522/20135/17 (щодо використання землі за цільовим призначенням (метою відведення))

Згідно з частиною першою статті 124 ЗК України (у редакції, чинній на момент укладення договору; тут і надалі) передання в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їхніми повноваженнями, визначеними статтею 122 цього Кодексу, чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки.

Частиною другою статті 39-1 Закону №3038-VI передбачено, що у разі виявлення інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю факту подання недостовірних даних, наведених у надісланому повідомленні чи зареєстрованій декларації, які є підставою вважати об'єкт самочинним будівництвом, зокрема якщо він збудований або будується на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту або будівельного паспорта, реєстрація такого повідомлення або декларації підлягає скасуванню інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю у порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Зміст наведених правових норм дає підстави дійти висновку про те, що виключною підставою для скасування декларації про початок будівництва є встановлений факт здійснення самочинного будівництва, зокрема, якщо:

- 1) будівництво здійснюється на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети;
- 2) будівництво здійснюється за відсутності документа, який дає право виконувати будівельні роботи;
- 3) будівництво здійснюється за відсутності затвердженого проекту або будівельного паспорта;
- 4) скасовано містобудівні умови та обмеження.

Судами попередніх інстанцій встановлено, що відповідно до умов договору оренди землі від 07.07.2011, визначених у пункті 1.1, орендодавець на підставі Закону України «Про оренду землі» та рішення Одеської міської ради від 08.04.2011 №611-VI передає, а орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку площею 0,0275 га, що розташована за адресою: АДРЕСА_1, для експлуатації та обслуговування нежитлового приміщення станції технічного обслуговування автомобілів, згідно з планом земельної ділянки, який є невід'ємною частиною договору.

Згідно з пунктом 2.2 цього Договору на земельній ділянці за адресою: АДРЕСА_1, розташоване нежиле приміщення станції технічного обслуговування автомобілів.

Отже, за умовами цього Договору позивачу передана у строкове платне користування земельна ділянка для експлуатації та обслуговування вже існуючої станції технічного обслуговування автомобілів, а не для будівництва нової СТО. Відповідно суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку про те, що будівництво здійснюється на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети. Відтак є підстави вважати відмінне від існуючого будівництво самочинним.

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

4.18. Постанова ВС КАС від 03 листопада 2022 року у справі №320/5760/21 (щодо оскарження відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення у власність земельної ділянки та належного способу захисту)

Надання дозволу на розроблення проекту землеустрою має на меті лише формування земельної ділянки як окремого об'єкта. При цьому не суттєво, за чим замовленням такий проект буде розроблено. Закон не виключає ситуації, коли проекти одночасно розробляються різними замовниками.

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

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Надання дозволу на розроблення проєкту відведення не свідчить, що проєкт радою буде затверджено. Якщо буде виявлено обставини, які за законом є підставами для відмови у затвердженні проєкту, рада може відмовити.

Зазначені висновки узгоджуються з правовою позицією, висловленою Верховним Судом у постанові від 29 вересня 2020 року у справі №461/3563/17.

Земельним кодексом України визначено вичерпний перелік підстав для відмови у наданні дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. При цьому законодавством не передбачено право суб'єкта владних повноважень відступати від положень статті 118 Земельного кодексу України.

Зважаючи на встановлені обставини та підстави відмови у наданні позивачу дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення у власність земельної ділянки для будівництва й обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд, які не передбачені положеннями Земельного кодексу України, колегія суддів погоджується з висновками судів попередніх інстанцій в частині протиправності пункту 1.40 рішення Глевахівської селищної ради від 01 квітня 2021 року №138-09-VIII про відмову в наданні ОСОБА_1 дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення у власність земельної ділянки для будівництва й обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) орієнтовним розміром 0,12 гектара на території села Зелений Бір.

Умови, за яких орган відмовляє у наданні дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, визначені законом. Якщо такі умови відсутні, орган повинен прийняти відповідне рішення про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Ці повноваження та порядок їх реалізації передбачають лише один вид правомірної поведінки відповідного органу – надати дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або відмовити в його наданні, якщо для цього є законні підстави. За законом у цього органу немає вибору між декількома можливими правомірними рішеннями. Тому зазначені повноваження не є дискреційними.

Зазначена правова позиція щодо визначення повноважень дискреційними узгоджується з правовою позицією, висловленою Верховним Судом у постанові від 24 грудня 2019 року у справі №823/59/17.

Також слід зазначити, що втручанням у дискреційні повноваження суб'єкту владних повноважень може бути прийняття судом рішень не про зобов'язання вчинити дії, а саме прийняття ним рішень за заявами заявників замість суб'єкта владних повноважень.

У цій справі Глевахівська селищна рада відмовила у наданні дозволу ОСОБА_1 на розроблення документації із землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність для будівництва й обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) орієнтовною площею 0,12 га на території села Зелений Бір саме рішенням від 01 квітня 2021 року №138-09-VIII.

Тобто селищна рада вирішила клопотання позивача у формі, що відповідає вимогам законодавства.

Глевахівська селищна рада протиправно відмовила позивачу в наданні дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність, при цьому відповідач посилається на підстави, не передбачені Земельним кодексом України чи іншими законодавчими актами.

Відповідач зобов'язаний або надати дозвіл позивачу на розроблення проєкту землеустрою, або відмовити у наданні такого дозволу з підстав, встановлених законом.

Зважаючи на встановлені обставини, суди попередніх інстанцій зробили помилкові висновки про наявність у відповідача дискреційних повноважень, а також про те, що належним способом захисту порушеного права буде зобов'язання відповідача повторно розглянути клопотання позивача про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою.

У цьому випадку зобов'язання відповідача надати дозвіл на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є не втручанням суду у дискреційні повноваження Глевахівської селищної ради, а обґрунтованим та ефективним способом захисту порушеного права позивача.

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

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

4.19. Постанова ВС КАС від 03 листопада 2022 року у справі №140/4359/21 (щодо правонаступництва органів місцевого самоврядування при розпорядженні земельними ділянками державної форми власності, які перейшли у комунальну власність)

Землями комунальної власності територіальних громад вважаються всі землі державної власності, розташовані за межами населених пунктів у межах таких територіальних громад, крім земель:

а) що використовуються органами державної влади, державними підприємствами, установами, організаціями на праві постійного користування (у тому числі земельних ділянок, що перебувають у постійному користуванні державних лісгосподарських підприємств, та земель водного фонду, що перебувають у постійному користуванні державних водогосподарських підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, національних галузевих академій наук);

б) оборони;

в) природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення в межах об'єктів і територій природно-заповідного фонду загальнодержавного значення, лісгосподарського призначення;

г) зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

ґ) під будівлями, спорудами, іншими об'єктами нерухомого майна державної власності;

д) під об'єктами інженерної інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем державної власності;

е) визначених у наданих до набрання чинності цим пунктом дозволах на розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, наданих органами виконавчої влади з метою передання земельних ділянок у постійне користування державним установам природно-заповідного фонду, державним лісгосподарським і водогосподарським підприємствам, установам та організаціям, якщо рішення зазначених органів не прийняті.

Земельні ділянки, що вважаються комунальною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст відповідно до цього пункту і право державної власності на які зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, переходять у комунальну власність з моменту державної реєстрації права комунальної власності на такі земельні ділянки.

Інші земельні ділянки та землі, не сформовані у земельні ділянки, переходять у комунальну власність з дня набрання чинності цим пунктом.

Перехід земельних ділянок із державної власності у комунальну власність згідно з вимогами цього пункту не є підставою для припинення права оренди та інших речових прав, похідних від права власності, на такі земельні ділянки. Внесення змін до договору оренди, суперфіцію, емфітевзису, земельного сервітуту із зазначенням нового органу, що здійснює розпорядження такою земельною ділянкою, не вимагається і здійснюється лише за згодою сторін договору.

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.

Надані до дня набрання чинності цим пунктом рішеннями Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів виконавчої влади дозволи на розроблення документації із землеустрою щодо земельних ділянок державної власності, які відповідно до цього пункту переходять у комунальну власність, є чинними. Особи, які отримали такі дозволи, а також органи, що їх надали, зобов'язані повідомити про це протягом місяця відповідні сільські, селищні, міські ради з дня набрання чинності цим пунктом. Рішення про затвердження такої документації, що не була затверджена на день набрання чинності цим пунктом, приймають сільські, селищні, міські ради.

Рішення Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів виконавчої влади про викуп для суспільних потреб земельних ділянок приватної власності, прийняті до дня набрання чинності цим пунктом, є чинними, а заходи щодо відчуження таких земельних ділянок здійснюються органами, визначеними статтями 8 і 9 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".

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Особи, які отримали дозволи на розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, зазначені у підпункті "е" цього пункту, а також органи, що їх надали, зобов'язані повідомити про це протягом місяця відповідні сільські, селищні, міські ради з дня набрання чинності цим пунктом. До 1 січня 2023 року зазначені землі та земельні ділянки не можуть бути передані у власність та користування будь-яким іншим особам, крім тих, яким надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою (крім передання їх для розміщення об'єктів, передбачених статтею 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"). У разі, якщо до 1 січня 2023 року такі земельні ділянки не передані у постійне користування державним установам природно-заповідного фонду, державним лісогосподарським і водогосподарським підприємствам, установам та організаціям, такі земельні ділянки переходять у комунальну власність територіальної громади села, селища, міста, на території якої вони розташовані.

Згідно з матеріалами справи місце розташування об'єкта землеустрою: за межами населених пунктів Іванчицівської сільської ради Рожищенського району, Волинської області (0724582600:01:003:0404). Оскільки земельна ділянка розташована за межами населених пунктів у межах Луцької територіальної громади, на неї поширюються положення пункту 24 розділу X Земельного кодексу України.

Згідно з абзацами 2 – 3 пункту 24 розділу X Земельного кодексу України земельні ділянки, що вважаються комунальною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст відповідно до цього пункту і право державної власності на які зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, переходять у комунальну власність з моменту державної реєстрації права комунальної власності на такі земельні ділянки.

Інші земельні ділянки та землі, не сформовані у земельні ділянки, переходять у комунальну власність з дня набрання чинності цим пунктом.

Таким чином, відповідно до пункту 24 розділу X Земельного кодексу України земельна ділянка з кадастровим номером 0724582600:01:003:0404 перейшла у комунальну власність, що Луцькою міською радою не заперечується.

Враховуючи зазначене, Суд погоджується з висновками судів першої та апеляційної інстанцій, адже у спірних відносинах щодо надання дозволу відбулася зміна суб'єкта, уповноваженого розпоряджатися землями, а отже, є підстави для процесуального правонаступництва.

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

4.20. Постанова ВС КАС від 09 листопада 2022 року у справі №820/5993/16 (щодо оскарження відмови у державній реєстрації земельної ділянки)

Державна реєстрація земельної ділянки – внесення до Державного земельного кадастру передбачених цим Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера.

Ведення Державного земельного кадастру здійснюється шляхом: створення відповідної державної геодезичної та картографічної основи, яка визначається та надається відповідно до цього Закону; внесення відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру; внесення змін до відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру; оброблення та систематизації відомостей про об'єкти Державного земельного кадастру.

Внесення відомостей до Державного земельного кадастру і надання таких відомостей здійснюються державними кадастровими реєстраторами центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Вимоги до змісту, структури і технічних характеристик електронного документа визначаються Порядком ведення Державного земельного кадастру.

Електронний документ подається Державному кадастровому реєстратору, який здійснює внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру, разом із документацією, яка є підставою для такого внесення, у паперовому вигляді.

Перевірка відповідності наданого електронного документа наявним даним Державного земельного кадастру та встановленим вимогам до змісту, структури і технічних характеристик щодо розроблення такого документа здійснюється Державним кадастровим реєстратором, уповноваженим здійснювати внесення відповідних відомостей до Державного земельного кадастру, протягом строку, встановленого статтею 21 цього Закону для їх внесення.

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстратору, який здійснює таку реєстрацію, подаються: заява за формою, встановленою центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері земельних відносин; оригінал документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки; документація із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки у формі електронного документа.

Заява з доданими документами надається заявником особисто чи уповноваженою ним особою або надсилається поштою цінним листом з описом вкладення та повідомленням про вручення.

Державний кадастровий реєстратор, який здійснює державну реєстрацію земельних ділянок, протягом чотирнадцяти днів з дня реєстрації заяви: перевіряє відповідність документів вимогам законодавства; за результатами перевірки здійснює державну реєстрацію земельної ділянки або надає заявнику мотивовану відмову у державній реєстрації.

Підставою для відмови у здійсненні державної реєстрації земельної ділянки є: розташування земельної ділянки на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора; подання заявником документів, передбачених частиною четвертою цієї статті, не в повному обсязі; невідповідність поданих документів вимогам законодавства; розташування в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини.

Державний кадастровий реєстратор у момент надходження до нього заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру разом з документами, зазначеними у пункті 69 цього Порядку, перевіряє: 1) повноваження особи, що звернулася за внесенням відповідних відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру; 2) наявність повного пакета документів, необхідних для внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру; 3) розташування об'єкта Державного земельного кадастру на території дії його повноважень; 4) придатність електронного документа для проведення його перевірки за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Державний кадастровий реєстратор у строк, що не перевищує 14 робочих днів з дня прийняття заяви про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру: 1) розглядає її разом з документами, зазначеними у пункті 69 цього Порядку, та перевіряє: відповідність документів вимогам, зазначеним у пункті 67 цього Порядку; електронний документ відповідно до пункту 74 цього Порядку; 2) за результатами перевірки вносить відомості (зміни до них) до Державного земельного кадастру або приймає рішення про відмову у внесенні таких відомостей з підстав, зазначених у пунктах 91 – 137 цього Порядку, за формою згідно з додатком 14.

Відповідно до пункту 111 Порядку №1051 Державний кадастровий реєстратор для здійснення державної реєстрації земельної ділянки протягом 14 календарних днів з дня реєстрації відповідної заяви перевіряє:

- 1) відповідність поданих документів вимогам, передбаченим пунктом 67 цього Порядку;
- 2) електронний документ відповідно до пункту 74 цього Порядку.

Зі змісту наведених правових норм вбачається, що державна реєстрація земельної ділянки здійснюється шляхом відкриття Поземельної книги, а її номер є кадастровим номером земельної ділянки. При цьому Закон №3613-VI та Порядок №1051 визначають вичерпний перелік підстав для відмови у здійсненні державної реєстрації земельної ділянки, зокрема невідповідність поданих документів вимогам законодавства.

Аналогічних висновків дійшов Верховний Суд у постановках від 18.10.2018 у справі №807/764/17, від 31.01.2019 у справі №826/14200/17, від 18.05.2020 у справі №819/723/18, від 20.08.2020 у справі №806/1578/16 та від 29.09.2020 у справі №0840/3100/18, 25.05.2022 у справі №120/4896/18-а.

У постанові від 13.12.2016 у справі №815/5987/14 Верховний Суд України та постановках від 27.02.2018 у справі №545/808/17, від 22.02.2019 у справі №813/1631/14, від 27.02.2018 у справі №545/808/17, від 28.02.2020 у справі №461/1257/17, від 22.07.2021 у справі №320/1177/19 Верховний Суд дійшов висновків щодо можливості одночасного надання дозволів на розроблення проєктів землеустрою декільком особам на одну й туж саму земельну ділянку. При цьому Верховний Суд дійшов таких висновків:

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

«...чинним законодавством не передбачено право сільської ради відступати від положень ст.118 Земельного кодексу України, в тому числі не передбачено й прийняття сільською радою рішення про відмову у задоволенні вимоги, порушеної в заяві про надання дозволу на розробку проекту землеустрою, у зв'язку з відведенням земельної ділянки іншій особі».

«... дозвіл і проект землеустрою, розроблений на його підставі, є стадіями єдиного процесу надання земельної ділянки у власність чи користування. Передача (надання) земельної ділянки у власність відповідно до статті 118 ЗК України є завершальним етапом визначеної процедури безоплатної приватизації земельних ділянок.

При цьому, отримання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не означає позитивного рішення про надання її у власність.».

«...надання дозволу на розробку проекту землеустрою має на меті лише формування земельної ділянки як окремого об'єкта. При цьому не суттєво за чийм замовленням такий проект буде розроблено. Закон не виключає ситуації, коли проекти одночасно розробляються різними замовниками.

Надання дозволу на розробку проекту відведення не свідчить, що проект радою буде затверджено. Якщо буде виявлено обставини, що за законом є підставами для відмови у затвердженні проекту, рада може відмовити.».

Тому доводи касаційної скарги висновки суду апеляційної інстанції не спростовують і зводяться до додаткової перевірки доказів, що з огляду на положення частини другої статті 341 КАС України не належить до повноважень суду касаційної інстанції.

Відповідно до частини 1 статті 350 КАС України суд касаційної інстанції залишає касаційну скаргу без задоволення, а судові рішення – без змін.

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

4.21. Постанова ВС КАС від 09 листопада 2022 року у справі №1340/5450/18 (щодо відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності)

Формування земельних ділянок здійснюється, зокрема, у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності.

Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі.

Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера. Формування земельних ділянок (крім випадків, визначених у частинах шостій – сьомій цієї статті) здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. До земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать, зокрема, землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо) (пункт «а» частини четвертої статті 83 Земельного кодексу України).

Особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розроблення до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, які відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, передають у власність або користування такі земельні ділянки (абзац перший частини другої статті 123 Земельного кодексу України).

У клопотанні зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки). Верховній Раді Автономної Республіки Крим, Раді міністрів Автономної Республіки Крим, органам виконавчої влади або органам місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, забороняється вимагати додаткові матеріали та документи, не передбачені цією статтею (абзац другий частини другої статті 123 Земельного кодексу України).

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їхніх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку (частина третя статті 123 Земельного кодексу України).

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у двотижневий строк з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законом – після отримання позитивного висновку такої експертизи приймає рішення про надання земельної ділянки у користування

При цьому колегія суддів звертає увагу на те, що несформованість земельної ділянки у встановленому законом порядку, відсутність факту державної реєстрації спірної ділянки свідчать про незаконність дій відповідача щодо розпорядження нею, у тому числі стосовно включення її до переліку спеціальних земельних ділянок, визначених для забезпечення паркування транспортних засобів на території м. Львова.

Зазначені висновки узгоджуються з правовою позицією, висловленою Великою Палатою Верховного Суду у постанові від 11 вересня 2019 року у справі №520/12022/17 та Верховним Судом у постанові від 05 липня 2022 року у справі №420/5690/20.

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

4.22. Постанова ВС КАС від 14 листопада 2022 року у справі №826/17351/17 (щодо оскарження окремих погоджувальних документів під час розроблення проекту землеустрою)

Особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розроблення до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, які відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, передають у власність або користування такі земельні ділянки.

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах його повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджується в порядку, встановленому статтею 186-1 цього Кодексу.

Рішенням про надання земельної ділянки у користування за проектом землеустрою щодо її відведення здійснюються:

- затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- вилучення земельних ділянок у землекористувачів із затвердженням умов вилучення земельних ділянок (у разі необхідності);
- надання земельної ділянки особі у користування з визначенням умов її використання і затвердженням умов надання, у тому числі (у разі необхідності) вимог щодо відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.

Підставою відмови у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише його невідповідність вимогам законів і прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

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

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Зміст наведених норм дає підстави вважати, що правовим наслідком отримання суб'єктом звернення від уповноваженого органу висновку про погодження проекту землеустрою є виникнення права на оформлення надалі дозвільних документів щодо відведення земельної ділянки у користування.

Розглядаючи спір, що виник за схожих правовідносин, Велика Палата Верховного Суду у постанові від 13.05.2020 (справа №815/1788/15) зазначила, що у разі оскарження рішення органів владних повноважень судам слід перевірити (встановити), чи є оскаржуване рішення таким, за наслідками виконання якого настають юридично значимі дії, зокрема видання свідоцтва про право власності, чи настає інший кінцевий результат, чи це рішення з урахуванням якого (на підставі якого) приймається остаточне рішення органу владних повноважень. Не підлягає оскарженню рішення органів владних повноважень, які не є кінцевими (остаточними) та не породжують правових наслідків і не можуть порушувати будь-які права. Захисту підлягає тільки реально порушене право.

Колегія суддів зазначає, що в аспекті нормативного регулювання окреслених спірних правовідносин та конкретного контексту фактичних обставин спору висновок Департаменту про погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки ТОВ «СІА» для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-громадської забудови з об'єктами соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури на вул. Марини Раскової, 4, у Дніпровському районі м. Києва не може бути окремим предметом позовних вимог; він повинен оцінюватися і розглядатися разом із остаточними рішеннями уповноваженого органу, прийнятими з урахуванням цього висновку.

Отже, обраний позивачем спосіб захисту (оскарження висновку Департаменту) не усуває юридичний конфлікт та сам собою не сприяє ефективному відновленню порушеного права. Відповідно такий не може бути предметом розгляду в порядку адміністративного судочинства, як і взагалі не підлягає судовому розгляду.

Правова позиція щодо застосування норм права у подібних правовідносинах викладена у постанові Верховного Суду від 19.05.2021 у справі №500/2606/19.

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

4.23. Постанова ВС КАС від 14 листопада 2022 року у справі щодо форми відмови у наданні дозволів на розроблення проектів землеустрою для відведення земельних ділянок

Підставою для відмови у наданні такого дозволу не може бути факт неподання заявником будь-яких інших документів, перелік яких не визначений у частині другій вказаної статті.

Судами встановлено, що позивач при зверненні до відповідача з клопотаннями про надання дозволів на розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у постійне користування подав всі необхідні документи, передбачені нормами ЗК України.

Враховуючи викладене, колегія суддів ВС погоджується з висновками судів попередніх інстанцій, що відмова відповідача у наданні підприємству дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок у постійне користування з підстав неподання інформації, яка не передбачена у наведеному в статті 123 ЗК України переліку документів, є незаконною.

Відповідно до частини першої статті 150 ЗК України до особливо цінних земель належать, зокрема, торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини.

Листами від 07.08.2017 №4782/28/2-17 та №4783/28/2-17 Волинська ОДА звернулася до Державної служби геології та надр України для встановлення глибини залягання торфу на земельних ділянках державної власності 85 га, 215 га та 274,4 га земель запасу водного фонду для видобування торфу на родовищах (Коза-Березина, Велике Багно).

Водночас судами встановлено, що в цьому листі відсутня інформація про те, що земельні ділянки обох родовищ осушені, що є сукупною з глибиною залягання торфу ознакою для належності земель до категорії особливо цінних.

Відповідно до статті 149 ЗК України Кабінет Міністрів України вилучає земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, – ріллю, багаторічні насадження для несільськогосподарських потреб, ліси для нелісогосподарських потреб, а також земельні ділянки природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення та суб'єктів господарювання залізничного транспорту загального користування у зв'язку

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

з їх реорганізацією шляхом злиття під час утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування відповідно до Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування», крім випадків, визначених частинами п'ятою – восьмою цієї статті, та у випадках, визначених статтею 150 цього Кодексу.

Отже, до повноважень Кабінету Міністрів України належить вилучення земельних ділянок державної власності, які вже перебувають у постійному користуванні, у тому числі й особливо цінних земель, з переданням надалі у власність або у користування.

Проте, як правильно зазначено судами попередніх інстанцій, у цьому випадку питання вилучення земельних ділянок КП «Волиньприродресурс» не ставилося, а тому підстав для внесення клопотань про надання дозволів на розроблення проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у постійне користування до Кабінету Міністрів України не було.

За вказаних обставин колегія суддів вважає правильними висновки судів про обґрунтованість заявленого позову та наявність підстав для його задоволення.

У межах цього спору позивач звернувся до відповідача з клопотаннями, за наслідками розгляду яких суб'єкт владних повноважень мав би прийняти відповідне управлінське рішення, у той час як останній протиправно направив позивачу відповіді у формі листа.

За такого правового регулювання та встановлених обставин Верховний Суд дійшов висновку, що надані позивачу відповідачем листи від 16.08.2017 №4988/46/2-17, 22.08.2017 №5131/46/2-17 не можуть визнаватися судом як рішення про відмову у наданні дозволів на розроблення проєктів землеустрою для відведення земельних ділянок.

Отже, саме дії суб'єкта владних повноважень щодо надання позивачу відмов, оформлених листами є протиправними.

З огляду на зазначене колегія суддів доходить висновку про необхідність зміни абзаців других рішень судів попередніх інстанцій та викладення їх у такій редакції: «Визнати протиправними дії Волинської обласної державної адміністрації щодо

відмови у наданні Комунальному підприємству «Волиньприродресурс» Волинської обласної ради дозволів на розробку проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок в постійне користування для видобутку торфу згідно із клопотаннями №№85, 86 від 10 липня 2017 року та №95 від 20 липня 2017 року.».

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

4.24. Постанова ВС КАС від 15 листопада 2022 року у справі №640/32178/20 (щодо здійснення державного контролю за використанням та охороною земель)

Системний аналіз наведених норм чинного законодавства вказує на те, що державний нагляд (контроль) за охороною та використанням земель усіх категорій і форм власності, а також дотриманням вимог земельного законодавства здійснюють органи Держгеокадастру та його посадові особи (державні інспектори), зокрема у спосіб проведення перевірок, у тому числі за об'єктом контролю усіма землями в межах території України, незалежно від категорії та форми власності, складення актів у сфері використання та охорони земель і дотримання вимог законодавства про охорону земель за результатами таких перевірок, внесення обов'язкових до виконання вказівок (приписів), притягнення винних осіб до відповідальності за порушення вимог земельного законодавства.

Тобто слід розрізняти перевірки суб'єктів господарювання на предмет відповідності здійснюваної ними діяльності вимогам законодавства від перевірок щодо такого об'єкта у цій справі, як земельна ділянка.

Зі свого боку в цьому випадку об'єктом перевірки була земельна ділянка, а не господарська діяльність підприємства.

Відтак, оскільки предметом призначеної відповідачем перевірки було виконання умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту під час проведення геологорозвідувальних робіт, пов'язаних з порушенням ґрунтового покриву, а не перевірка позивача як суб'єкта господарювання, Суд не вбачає достатніх підстав для висновку про те, що така перевірка мала бути призначена в порядку, визначеному Законом України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», який регулює інші аспекти державного контролю (нагляду), а тому дії відповідачів щодо її призначення та проведення є правомірними.

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Суд зазначає, що на спірні правовідносини розповсюджуються норми Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», а отже, посилання позивача на Закон України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» є безпідставним. Колегія суддів також зазначає, що за загальним правилом норми права мають забезпечувати однозначні орієнтири правомірності поведінки як суб'єктів приватного, так і публічного права, а також не повинні суперечити одна одній та мають взаємно узгоджуватися.

При цьому завжди існує імовірність протиріч між нормами права, що є негативним явищем. Юридичною практикою вироблено декілька підходів до розв'язання протиріччя у застосуванні конкуруючих між собою норм (норми є конкуруючими у випадку ситуації, за якої вони за своїм безпосереднім змістом регулюють одні й ті ж правовідносини).

Змістовні колізії – це колізії, що виникають внаслідок часткового збігу обсягів регулювання правовідносин різними нормами права, обумовлені специфікою суспільних відносин та пов'язані з поділом норм права на загальні, спеціальні та виняткові.

Ця специфіка полягає у тому, що обидва юридичних склади відповідають фактичній ситуації, однак зрозуміло, що необхідно застосовувати більш спеціальний припис: *lex specialis derogat legi generali*. Загальніша норма не застосовується до тих ситуацій, у яких є ознаки, що відповідають більш спеціальній нормі.

З огляду на викладене та враховуючи обставини справи, колегія суддів погоджується з висновком судів першої та апеляційної інстанцій про те, що у цьому випадку відповідач здійснив саме державний контроль за використанням та охороною земель стосовно об'єкта контролю – земельної ділянки за кадастровим номером 2121581500:01:001:0034, а не перевірку позивача як суб'єкта господарювання, а тому до цих відносин правильно застосовано норми спеціального Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель».

Цей висновок узгоджується з правовою позицією Верховного Суду, висловленою у подібних правовідносинах, зокрема у постановках від 16 липня 2020 року у справі №819/5/18 та від 25 травня 2022 року у справі №120/1196/19-а.

При цьому Суд критично оцінює посилання скаржника на правову позицію Верховного Суду, висловлену у постановках від 10 січня 2019 року у справі №823/922/17, від 28 лютого 2019 року у справі №813/3201/17, від 13 червня 2019 року у справі №815/5113/17, від 07 вересня 2020 року у справі №826/15258/17, від 17 вересня 2020 року у справі №805/4809/17-а та від 16 березня 2021 року у справі №817/1155/18, оскільки, як вбачається зі змісту цих постанов, відповідач призначав і проводив перевірку саме щодо позивача як суб'єкта господарювання.

Так, у наведених позивачем справах перевірка проводилася щодо дотримання вимог земельного законодавства конкретним суб'єктом господарювання щодо використання земельної ділянки, яка перебуває в оренді чи на праві приватної власності у користувача.

Натомість у справі, яка розглядається, перевірка здійснювалася щодо виконання умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту при здійсненні робіт з влаштування під'їзної дороги через земельну ділянку з кадастровим номером .

Зазначене є свідченням того, що посилання скаржника на правову позицію Верховного Суду, викладену у постановках від 10 січня 2019 року у справі №823/922/17, від 28 лютого 2019 року у справі №813/3201/17, від 13 червня 2019 року у справі №815/5113/17, від 07 вересня 2020 року у справі №826/15258/17, від 17 вересня 2020 року у справі №805/4809/17-а та від 16 березня 2021 року у справі №817/1155/18, не є релевантним до обставин цієї справи.

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

4.25. Постанова ВС КАС від 16 листопада 2022 року у справі №280/354/19 (щодо форми відмови у наданні дозволів на розроблення проєктів землеустрою для відведення земельних ділянок)

Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації,

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проєктів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Аналіз вказаних положень ЗК України дає підстави для висновку, що законодавцем передбачено два альтернативні варіанти правомірної поведінки органу у разі звернення до нього особи з клопотанням про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою:

- а) надати дозвіл;
- б) надати мотивовану відмову у наданні дозволу.

Дозвіл або відмова у його наданні є змістом відповідного індивідуального правового акта.

Водночас у частині 7 статті 118 ЗК України не визначено, в якій саме правовій формі вирішується це питання. Зокрема, необхідно приймати відповідне рішення органу з цього питання чи достатньо відповіді у формі листа.

Для порівняння, у частині 9 статті 118 ЗК України зазначено, що відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки приймає рішення про затвердження проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та її надання.

Оскільки статтею 118 ЗК України не визначено прямого обов'язку уповноважених органів реалізувати ці повноваження у формі рішення, листа тощо, то таке питання має важливе практичне значення для обрання ефективного способу захисту прав особи в суді.

Центральним орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин є Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру як передбачено Положенням, що затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 14.01.2015 №15.

Правовий статус головних управлінь Держгеокадастру в областях визначено відповідним Положенням про головне управління Держгеокадастру в області, яке затверджене наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 29.09.2016 №333 (далі – Положення) та зареєстроване в Міністерстві юстиції України 25.10.2016 за №1391/29521.

У пункті 8 цього Положення передбачено, що Головне управління у межах своїх повноважень видає накази організаційно-розпорядчого характеру. Відповідно до пункту 10 начальник Головного управління підписує накази Головного управління.

Рішення про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або про відмову в його наданні повинно оформлятися Головним управлінням Держгеокадастру в області розпорядчим індивідуальним правовим актом у формі наказу.

У межах цього спору позивач звернувся до відповідача з клопотанням, за наслідками розгляду якого останній повинен був прийняти відповідне управлінське рішення, у той час як ГУ Держгеокадастру у Запорізькій області протиправно направило позивачу відповідь у формі листа.

Колегія суддів Верховного Суду зазначає, що відсутність належним чином оформленого рішення ГУ Держгеокадастру у Запорізькій області з питань надання позивачу дозволу на розроблення проєкту землеустрою чи про відмову у його наданні у формі наказу, свідчить про те, що уповноважений орган не прийняв жодного рішення з числа тих, які повинен був ухвалити згідно з нормами законодавства.

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

Аналогічна правова позиція щодо застосування норм права у подібних правовідносинах викладена у постановках Верховного Суду від 11.11.2020 у справі №822/89/18, від 29.10.2020 у справі №0640/3541/18, від 15.09.2020 у справі №802/2321/17-а.

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

4.26. Постанова ВС КАС від 16 листопада 2022 року у справі №120/338/19-а (щодо відмови у наданні дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з метою передання надалі у власність для ведення фермерського господарства)

Системний аналіз наведених правових норм дає підстави зробити висновок, що ЗК України визначено вичерпний перелік підстав для відмови у наданні дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

При цьому чинним законодавством не передбачено право суб'єкта владних повноважень відступати від положень статті 118 ЗК України.

Як встановлено судами попередніх інстанцій, підставою для відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з метою передання надалі у власність для ведення фермерського господарства в розмірі земельної частки паю 3,3 в умовних кадастрових гектарах на території Вербівської сільської ради Томашпільського району Вінницької області, як члену ФГ "Озерне-2015" (за межами населеного пункту, державної форми власності) стала відсутність права користування (власності) щодо бажаної земельної ділянки.

Права володіння та користування земельними ділянками, які перебувають у власності членів фермерського господарства, здійснює фермерське господарство.

Отже, фермерське господарство (залежно від того, хто є власником земельних ділянок, які увійшли до складу землі цього фермерського господарства) наділяється різними правомочностями. Зокрема, фермерське господарство володіє, користується і розпоряджається тими земельними ділянками, які належать йому на праві власності. Однак, якщо члени фермерського господарства мають у приватній власності земельні ділянки, то фермерське господарство може лише володіти та користуватися землями своїх членів і лише у разі, якщо такі земельні ділянки перебувають саме у власності, а не у користуванні члена фермерського господарства. Щодо використання фермерським господарством земельної ділянки на умовах оренди, то з огляду на правову природу оренди такому фермерському господарству також належать лише правомочності щодо володіння та користування землею, а власник землі наділений правом розпоряджатися нею.

Щодо приватизації земельних ділянок членами фермерських господарств, то статтю 32 ЗК України визначено, що громадянам України – членам фермерських господарств передаються безоплатно у приватну власність надані їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради.

Отже, однією з форм набуття громадянином (членом фермерського господарства) права на землю є приватизація, яка здійснюється на добровільній основі і полягає у безоплатному переданні земельних ділянок, що перебувають у користуванні громадян. При цьому стаття 13 Закону №973-IV та стаття 32 ЗК України мають ідентичні назви «Приватизація земельних ділянок членами фермерських господарств».

Вищезазначене дає підстави для висновку, що, оскільки ЗК України встановлює загальний порядок набуття права на землю громадянами та юридичними особами шляхом передання земельних ділянок у власність або надання їх у користування із земель державної і комунальної власності, у тому числі і для ведення фермерського господарства, то в такому ж загальному порядку, передбаченому ЗК України, члени фермерського господарства можуть отримати безоплатно у власність із земель державної або комунальної власності земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю). При цьому має враховуватися норма, згідно з якою земельні ділянки, які перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб, передаються у власність чи користування за рішенням органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування лише після припинення права власності чи користування ними в порядку, визначеному законом.

Судом апеляційної інстанції встановлено, що позивач претендує на земельну ділянку в розмірі земельної частки (паю) 3,3 умовних кадастрових гектарів із земельної ділянки, що перебуває на праві користування в ОСОБА_2, який є головою ФГ "Озерне-2015" відповідно до договорів оренди від 18.02.2015 №№174 та 175, укладених між Головним управлінням Держгеокадастру у Вінницькій області (орендодавець) та ОСОБА_2 (орендарем).

Відступаючи від правових висновків, сформованих у постановках від 01.10.2020 у справі №120/4116/19-а, від 24.11.2020 у справі №2240/3066/18, від 27.01.2021 у справі №560/1334/19, від 01.02.2021 у справі №560/1282/19, від 17.02.2021 у справі №811/397/18, від 17.08.2021 у справі №540/1590/19, Верховний Суд у складі судової палати з розгляду справ щодо захисту соціальних прав Касаційного адміністративного суду у постанові від 03.11.2021 у справі №817/1911/17 сформував такі правові висновки.

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

У члена фермерського господарства не виникає право користування земельною ділянкою, яка була надана власником (органом місцевого самоврядування) громадянину (засновнику) у користування для створення такого господарства. Єдиним суб'єктом, який володіє правомочністю користуватися земельною ділянкою, виділеною власником (органом місцевого самоврядування) для створення фермерського господарства, є саме таке фермерське господарство як суб'єкт господарювання.

Право на безоплатне передання у власність земельних ділянок із земель, що надавалися у користування засновнику для створення фермерського господарства, не виникає у жодного члена фермерського господарства, у тому числі засновника.

За таких обставин колегія суддів дійшла висновку, що у відповідача не було правових підстав для надання дозволу на виготовлення проекту землеустрою щодо відведення бажаної земельної ділянки, оскільки така земельна ділянка перебувала у користуванні ФГ "Озерне-2015".

При цьому слід зауважити, що позивач може реалізувати наявне у неї право у загальному порядку, обравши інші земельні ділянки із земель державної та комунальної власності.

На підставі викладеного Верховний Суд погоджується із судом апеляційної інстанції щодо відсутності правових підстав для задоволення позовних вимог.

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

4.27. Постанова ВС КАС від 17 листопада 2022 року у справі №640/1636/19 (щодо забудови земельної ділянки, яка не відповідає вимогам містобудівної документації на місцевому рівні)

Проектування та будівництво об'єктів здійснюються власниками або користувачами земельних ділянок у такому порядку:

- 1) отримання замовником або проектувальником вихідних даних;
- 2) розроблення проектної документації та проведення у випадках, передбачених статтею 31 цього Закону, її експертизи;
- 3) затвердження проектної документації;
- 4) виконання підготовчих та будівельних робіт;

5) прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів;

6) реєстрація права власності на об'єкт містобудування.

Містобудівні умови та обмеження надаються відповідними уповноваженими органами містобудування та архітектури на підставі містобудівної документації на місцевому рівні на безоплатній основі за заявою замовника, до якої додаються:

1) копія документа, що посвідчує право власності чи користування земельною ділянкою, або копія договору суперфіцію;

2) копія документа, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці, або згода його власника, засвідчена в установленому законодавством порядку (у разі здійснення реконструкції або реставрації);

3) вкопювання з топографо-геодезичного плану М 1:2000;

4) витяг із Державного земельного кадастру.

Для отримання містобудівних умов та обмежень до заяви замовник також додає містобудівний розрахунок, що визначає інвестиційні наміри замовника, який складається у довільній формі з доступною та стислою інформацією про основні параметри об'єкта будівництва.

Цей перелік документів для надання містобудівних умов та обмежень є вичерпним.

Витяг з містобудівного кадастру для формування містобудівних умов та обмежень до документів замовника додає служба містобудівного кадастру (у разі її утворення).

Перелік об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються, визначає центральний орган виконавчої влади, що забезпечує формування та реалізує державну політику у сфері будівництва, архітектури, містобудування.

Підставами для відмови у наданні містобудівних умов та обмежень є:

1) неподання визначених частиною третьою цієї статті документів, необхідних для прийняття рішення про надання містобудівних умов та обмежень;

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

2) виявлення недостовірних відомостей у документах, що посвідчують право власності чи користування земельною ділянкою, або у документах, що посвідчують право власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці;

3) невідповідність намірів забудови вимогам містобудівної документації на місцевому рівні.

Відмова у наданні містобудівних умов та обмежень здійснюється шляхом направлення листа з обґрунтуванням підстав такої відмови відповідним уповноваженим органом містобудування та архітектури у строк, що не перевищує встановлений строк їх надання. Невідповідність намірів забудови означає, що запланований для будівництва об'єкт не відповідає вимогам містобудівної документації на місцевому рівні, тобто затвердженим текстовим та графічним матеріалам з питань регулювання планування, забудови та іншого використання території конкретного населеного пункту.

У контексті обставин цієї справи суд першої інстанції правильно констатував, що «цільове призначення земельної ділянки (категорія земель та певний вид використання земельної ділянки в межах відповідної категорії земель)» у розумінні Земельного кодексу України та «функціональне призначення території» в розумінні Генерального плану та детального плану, як містобудівної документації, розробленої відповідно до містобудівного законодавства та державних будівельних норм, не є тотожними й однорідними поняттями в регулюванні спірних правовідносин, оскільки пріоритетним є застосування норм містобудівного законодавства як спеціальних норм.

Водночас судами не встановлено визначених законом обмежень використання земельної ділянки «для індивідуального житлового, гаражного і дачного будівництва».

Зазначене дає підстави для висновку, що наміри забудови земельної ділянки відповідають цільовому призначенню, визначеного в Державному земельному кадастрі.

Подібних правових висновків дійшов Верховний Суд у постанові від 02.12.2021 у справі №640/23893/19.

За наведеного правового регулювання та встановлених у справі обставин колегія суддів погоджується з висновками судів обох інстанцій про відсутність підстав вважати, що наміри забудови спірної земельної ділянки не відповідають вимогам містобудівної документації на місцевому рівні.

Отже, суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованих висновків, що позивач подав усі документи, які підтверджують право власності на спірну земельну ділянку. Водночас відповідачем не конкретизовано, яких саме документів не вистачає.

Також колегія суддів враховує, що на спростування вірогідності введення в оману ОСОБА_2, яка є співвласником земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:72:210:0001, а також для з'ясування наявності чи відсутності підстав для звернення до правоохоронних органів; задля захисту інтересів прав власників земельної ділянки, у судовому засіданні судом першої інстанції була допитана ОСОБА_2 як свідок.

Судами встановлено, що зазначені наміри забудовника відповідачем не спростовані.

Колегія суддів відхиляє доводи скаржника про те, що договір простого товариства від 10.01.2018 не подавався позивачем у складі документів для отримання містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки, оскільки необхідність подання такого документа не передбачена положеннями частини третьої статті 29 Закону №3038-VI.

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

4.28. Постанова ВС КАС від 28 листопада 2022 року у справі №420/3040/19 (щодо підстав для відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність)

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

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

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

У сукупності зазначене дає підстави для висновків, що земельним законодавством передбачено певний алгоритм і поетапність процесу безоплатного передання земельних ділянок державної та комунальної власності у власність громадян, а саме:

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

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

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

Аналогічну правову позицію було висловлено у постановках Верховного Суду від 06.03.2019 у справі №1640/2592/18, від 22.10.2020 у справі №808/3083/17, від 16.02.2021 у справі №821/146/17.

Як встановлено судами попередніх інстанцій, за результатами розгляду заяви ОСОБА_1 про затвердження проекту землеустрою листом ГУ Держгеокадастру в Одеській області від 26.04.2019 за №Ч-4603/0-2518/0/37-19 поінформовано позивача про зауваження до проекту землеустрою і, як наслідок, про відмову у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Водночас колегія суддів зазначає, що правовий статус головних управлінь Держгеокадастру в областях визначено відповідним Положенням про Головне управління Держгеокадастру в області, затвердженим наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 29.09.2016 №333 (далі – Положення).

Пунктом 8 Положення передбачено, що Головне управління у межах своїх повноважень видає накази організаційно-розпорядчого характеру.

Згідно з пунктами 84, 123 Типової інструкції з діловодства в територіальних органах Держгеокадастру, затвердженої наказом Держгеокадастру від 15.10.2015 №600 (чинної на час виникнення спірних правовідносин), накази видаються як рішення організаційно-розпорядчого характеру. За змістом управлінської дії накази видаються з основних питань діяльності територіального органу Держгеокадастру, адміністративно-господарських, кадрових питань. Службові листи складаються з метою обміну інформацією між установами як: відповіді про виконання завдань, визначених в актах органів державної влади, дорученнях вищих посадових осіб; відповіді на запити, звернення; відповіді на виконання доручень установ вищого рівня; відповіді на запити інших установ; відповіді на звернення громадян; відповіді на запити на інформацію; ініціативні листи; супровідні листи.

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Пунктом 1.4 Порядку подання нормативно-правових актів на державну реєстрацію до Міністерства юстиції України та проведення їх державної реєстрації, затвердженого наказом Міністерства юстиції України 12.04.2005 №34/5, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 15.05.2013 за №742/23274, визначено, що наказ, розпорядження, постанова, рішення (далі – розпорядчий документ) – акт організаційно-розпорядчого характеру чи нормативно-правового змісту, що видається суб'єктом нормотворення у процесі здійснення ним виконавчо-розпорядчої діяльності з метою виконання покладених на нього завдань і здійснення функцій відповідно до наданої компетенції з основної діяльності, адміністративно-господарських або кадрових питань, прийнятий (виданий) на основі Конституції та інших актів законодавства України, міжнародних договорів України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, та спрямований на їх реалізацію, спрямування регулювання суспільних відносин у сферах державного управління, віднесених до його відання.

Положення наведених нормативно-правових актів визначають, що за результатами розгляду будь-яких основних питань, у тому числі про затвердження проекту землеустрою щодо відведення у власність земельної ділянки або про відмову у затвердженні проекту землеустрою, у межах повноважень територіального органу Держгеокадастру цей орган має видавати відповідний наказ і такі рішення не можуть оформлятися листами у відповідь на клопотання заявника, адже листи складаються лише у разі надання відповіді на звернення громадян.

У постановках від 06.08.2019 у справі №140/1992/18, від 29.08.2019 у справі №420/5288/18, від 30.11.2020 у справі №804/4743/16, від 21.10.2021 у справі №804/4434/16 Верховний Суд дійшов висновку, що: « ... за результатами розгляду будь-яких основних питань, в тому числі, про надання дозволу або про відмову у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у межах повноважень територіального органу Держгеокадастру цей орган має видавати відповідний наказ».

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

4.29. Постанова ВС КАС від 29 листопада 2022 року у справі №460/11691/21 (щодо відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою з підстав включення земельної ділянки до переліку земельних ділянок, які виставлені на земельні торги)

Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, розглядає клопотання у місячний строк і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Як встановили суди у цій справі, матеріалами справи підтверджується, що підставою для відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність стало те, що ця земельна ділянка включена в перелік земельних ділянок для підготовки лотів для продажу права оренди на земельних торгах у формі аукціону.

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

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

Верховний Суд у постанові від 03 квітня 2018 року у справі №815/3059/17 дійшов висновку, що належність земельної ділянки до переліку земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності для продажу прав на них на земельних торгах є підставою для відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення такої земельної ділянки.

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Така правова позиція була підтримана в інших постановках Верховного Суду, зокрема, від 23.01.2020 у справі №620/1058/19, від 28.10.2020 у справі №819/1976/17, від 22.10.2020 у справі №815/7279/16.

Суди встановили, що на момент розгляду заяви позивача про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою та прийняття відповідачем рішення з цього питання, земельна ділянка, якої стосувалася заява, була включена до переліку земельних ділянок сільськогосподарського призначення, права оренди на які виставляються на земельні торги.

Отже, суди правильно зазначили, що з огляду на приписи частини третьої статті 136 ЗК України це є самостійною підставою для відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Зважаючи на це, відповідач правомірно відмовив у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою.

Правова позиція щодо застосування норм права у схожих правовідносинах також викладена Верховним Судом у постановках від 30.03.2021 у справі №2040/6485/18 та від 13.04.2021 у справі №818/1470/18.

Положеннями Земельного кодексу України сільська рада наділена повноваженнями щодо розпорядження земельними ділянками, при включенні спірної земельної ділянки до переліку земельних ділянок з продажу права оренди на земельних торгах (аукціоні).

Крім цього, надання дозволу на розроблення проекту землеустрою не гарантує особі набуття права власності на земельну ділянку, а сам собою дозвіл на розроблення проекту землеустрою не є документом, на підставі якого виникає право власності або користування земельною ділянкою.

Аналізуючи вищенаведене, колегія суддів вважає правильним висновок суду попередньої інстанції про те, що, приймаючи оскаржені рішення, відповідач діяв відповідно до вимог Земельного кодексу України, через що позовні вимоги є безпідставними та необґрунтованими, а отже, задоволенню не підлягають.

Стосовно доводів скаржника про те, що проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок та технічна документація із землеустрою щодо поділу земельних ділянок є різними, слід зазначити таке.

Так, проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок і технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок є різними за своєю суттю документами із землеустрою, не тотожними за процедурою виконання цієї документації.

Надання дозволу на розроблення проекту землеустрою має на меті лише формування земельної ділянки як окремого об'єкта.

Натомість, коли йдеться про формування земельної ділянки з частини вже сформованого земельного масиву, що має кадастровий номер, її відведення відбувається на підставі технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки.

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

4.30. Постанова ВС КАС від 13 грудня 2022 року у справі №380/6793/20 (щодо зміни цільового призначення земельної ділянки)

Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності провадиться:

- щодо земельних ділянок, розташованих у межах населеного пункту, – сільською, селищною, міською радою;
- щодо земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, – районною державною адміністрацією, а щодо земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів, що не входять до території району, або в разі якщо районна державна адміністрація не утворена, – Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною державною адміністрацією.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки приватної власності, цільове призначення якої змінюється, розробляється на замовлення власника земельної ділянки без надання дозволу Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування на його розроблення.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється в порядку, встановленому законом.

У постанові Верховного Суду від 20 липня 2022 року у справі №640/18400/18 сформовано такі висновки: «Наміри щодо використання земельної ділянки в межах певної категорії земель мають відповідати містобудівній документації та документації із землеустрою.

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Водночас, забудова земельної ділянки здійснюється в межах її цільового призначення, встановленого відповідно до законодавства, що визначено статтею 24 Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності".

Аналогічний висновок міститься, зокрема, у постанові Верховного Суду від 23 грудня 2019 року у справі №813/2946/17 та надалі підтриманий у постанові Верховного Суду від 04 серпня 2022 року у справі №640/13670/19.

Також Верховний Суд враховує, що статтею 373 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) передбачено, зокрема, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю (земельну ділянку) набувається і здійснюється відповідно до закону. Власник земельної ділянки має право використовувати її на свій розсуд відповідно до її цільового призначення.

Зміст наведених норм права свідчить про те, що обов'язковими ознаками права власності на землю є володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою відповідно до закону і використання земельної ділянки за її цільовим призначенням. Право власника на забудову на своїй земельній ділянці здійснюється ним за умови дотримання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, а використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм.

Цей висновок узгоджується з правовою позицією, яка міститься, зокрема, у постанові Верховного Суду від 16 липня 2019 року у справі №520/8970/18. Водночас Закон України "Про землеустрій" визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами із забезпечення сталого розвитку землекористування.

Відповідно до статті 1 Закону України №858-IV землеустрій – це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональну організацію території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил.

Також зазначена стаття визначає, що цільове призначення земельної ділянки це використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку.

Отже, цільове призначення конкретної земельної ділянки фіксується у рішенні уповноваженого органу про передання її у власність або надання у користування та в документі, що посвідчує право на земельну ділянку.

Зазначений висновок сформований у постанові Верховного Суду від 14 листопада 2019 року у справі №344/10412/16-а.

Також Верховний Суд звертає увагу, що пункт 1.4 наказу №548 визначає поділ земель на окремі види цільового призначення земель, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів.

Водночас види земель у секції В за кодом 02.03 "Для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку" та 02.01 "Для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)" відрізняються за типами забудови, а отже, й навантаженням на ґрунт, що підтверджує різне цільове призначення.

Водночас статтею 38 ЗК України встановлено, що до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм.

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

4.31. Постанова ВС КАС від 19 грудня 2022 року у справі №500/323/19 (щодо оскарження відмови у державній реєстрації земельної ділянки за процедурою мовчазної згоди)

У справі, що розглядається, спірні правовідносини виникли у зв'язку з тим, що державний кадастровий реєстратор відмовив позивачам у внесенні

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

відомостей до Державного земельного кадастру, оскільки із заявами звернулись особи, які не можуть бути заявниками відповідно до Порядку ведення державного земельного кадастру з посиланням на частину 3 статті 24 Закону України «Про Державний земельний кадастр» та на статтю 56 Закону України «Про землеустрій» щодо відсутності згоди власника земельної ділянки про поділ.

Вказана відмова мотивована тим, що на момент звернення позивачів із заявами про внесення відомостей до Державного земельного кадастру (03 грудня 2018 року) земельна ділянка загальною площею 8.9834 га була передана у комунальну власність Більче-Золотецькій об'єднаній територіальній громаді відповідно до наказу Головного управління Держгеокадастру у Тернопільській області №19/1794/14-18-СГ від 05 червня 2018 року, а також сформована і зареєстрована 20 вересня 2018 року в Державному земельному кадастрі за номером 6120880900:01:001:2244. Відповідно власником вказаної земельної ділянки та її розпорядником станом на 03 грудня 2018 року була Більче-Золотецька сільська рада; разом з тим розподіл відповідної земельної ділянки Більче-Золотецькою сільською радою не було погоджено.

Позивачі посилаються на принцип мовчазної згоди, закріплений у частині 7 статті 118 Земельного кодексу України, який передбачає виготовлення проекту землеустрою без отримання у місячний строк дозволу на його розроблення.

Так, відповідно до частини 6 статті 118 Земельного кодексу України, тут і далі в редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин, громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибної ділянки), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм безоплатної приватизації, подають клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

Отже, абзацом 3 частини 7 статті 118 Земельного кодексу України запроваджено принцип мовчазної згоди на етапі отримання дозволу на розроблення документації із землеустрою, оскільки у випадку бездіяльності суб'єкта владних повноважень, внаслідок якої протягом місяця не розглянута заява про надання дозволу на виготовлення проектною документації, заявник має право здійснити замовлення проекту відведення земельної ділянки.

Аналогічний правовий висновок викладений у постанові Верховного Суду від 28 листопада 2019 року у справі №826/18649/15.

Аналіз положень абзацу 3 частини сьомої статті 118 ЗК України дає підстави для висновку, що зацікавлена особа має право замовити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки без згоди уповноваженого органу протягом одного місяця від дня закінчення місячного строку з часу реєстрації клопотання у відповідному уповноваженому органі. Місячний строк, упродовж якого особа може реалізувати це право, є присічним. Відтак нездійснення права замовити проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у цей строк призводить до припинення цього права.

Окрім того, вище зазначалося, що державна реєстрація земельної ділянки здійснюється за заявою особи, якій за рішенням органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування надано дозвіл на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для формування земельної ділянки у разі її передання у власність чи користування із земель державної чи комунальної власності, або уповноваженої нею особи.

Враховуючи неотримання позивачами від Головного управління Держгеокадастру у Тернопільській області жодного рішення за результатами розгляду їх заяв про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою, позивачі використали право на самостійне виготовлення відповідних проектів.

Враховуючи зазначене правове регулювання, погоджений проект землеустрою, за умови ненадання компетентним органом відповідного рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою, є законною підставою для державної реєстрації земельної ділянки.

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Аналогічний висновок сформовано Верховним Судом в постанові від 23 жовтня 2019 року у справі №811/1123/16.

Колегія суддів звертає увагу на те, що суди попередніх інстанцій правильно вказали, що застосування позивачами принципу мовчазної згоди не було предметом розгляду відповідача, і такий не ставиться під сумнів у прийнятих державним кадастровим реєстратором повідомленнях про відмову у прийнятті заяв про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру, які оскаржуються позивачами.

Згідно з частинами першою та другою статті 79-1 ЗК України формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки, як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж і внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Формування земельних ділянок здійснюється:

- у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;
- шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;
- шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- шляхом інвентаризації земель державної чи комунальної власності у випадках, передбачених законом;
- за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).

Формування земельних ділянок (крім випадків, визначених у частинах шостій – сьомій цієї статті) здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюються за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

З огляду на аналіз положень частин п'ятої – десятої статті 79-1 ЗК України можна дійти висновку, що підставою для формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення, є технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

Аналогічний висновок сформовано Верховним Судом в постанові від 13 жовтня 2020 року у справі №2340/4242/18.

Отже, колегія суддів погоджується з висновками судів попередніх інстанцій, що державний кадастровий реєстратор відділу у Борщівському районі Головного управління Держгеокадастру у Тернопільській області правомірно відмовив у проведенні державної реєстрації відповідних земельних ділянок із включенням відомостей про них, оскільки відсутня одна з складових умов для реалізації такої можливості на поділ відповідної земельної ділянки.

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

4.32. Постанова ВС КАС від 23 грудня 2022 року у справі №803/1432/15-а (щодо моменту виникнення зобов'язання зі сплати нового розміру орендної плати)

Момент укладення тимчасового договору, а відтак і початок перебігу його дії і внесених змін щодо розміру орендної плати сторони визначили та пов'язали з моментом підписання договору.

Оскільки сторони у вказаних договорах оренди землі спеціально не обумовили інше, ця угода набувала чинності з дати досягнення сторонами домовленості про зміну договору, тобто дати її підписання сторонами.

Крім того, дата виникнення в орендаря обов'язку сплачувати новий розмір орендної плати не залежить від дати державної реєстрації додаткової угоди, оскільки чинним законодавством України прямо не передбачено таку залежність та таке не узгоджується з вищенаведеними нормами частини третьої статті 653 ЦК України.

4. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ

Такий зміст правового регулювання вищевказаних норм відповідає правовій позиції Верховного Суду, викладеній у справах №912/3295/18 (постанова від 02.10.2020) та №927/75/20 (постанова від 15.04.2021), де суд вказував, що реєстрація прав на оренду землі, як зазначалося, є офіційним визнанням і підтвердженням факту виникнення прав на землю; саме право оренди виникає з моменту реєстрації цього права; земля вважається переданою з моменту державної реєстрації права оренди. Натомість це не свідчить про те, що сам договір, для якого визначені загальні правила набрання чинності, набирає чинності з моменту реєстрації права.

Дійсно, орендар не може до реєстрації права оренди реалізувати законно своє право оренди, проте реєстрація права є у зоні відповідальності орендаря, який, уклавши договір оренди, що набрав чинності за загальним правилом після підписання (якщо сторони не передбачили іншого в договорі), самостійно реєструє своє право та отримує всі повноваження користувача земельної ділянки на підставі договору оренди.

І хоча наведені висновки Верховного Суду стосуються укладення договору оренди землі, а не додаткової угоди до нього, аналогічний підхід щодо співвідношення дат підписання угоди та державної реєстрації відомостей про змінений розмір орендної плати за нею цілком і повністю має бути застосований і до додаткової угоди до договору оренди землі.

Відтак Колегія суддів погоджується з висновками судів попередніх інстанцій, що для визначення початку перебігу дії саме цього договору (тимчасовий договір від 10.11.2009) має значення момент його підписання, а не момент вчинення реєстраційних дій, і розмір орендної плати слід вважати зміненим з дня підписання цього договору.

Разом з тим суди обох інстанцій не звернули увагу на те, що у пункті 43 договору 14.09.2012 початком перебігу його дії сторони визначили підписання цього договору та його нотаріальне посвідчення і державну реєстрацію відповідно до статті 18 Закону №161-XIV. Тобто цим договором оренди передбачено, що він набуває чинності після підписання сторонами та його державної реєстрації.

Так само суди не надали належної оцінки доводу позивача, що орендну плату він декларував і сплачував за фактичне використання землі площею 35,56 гектара на підставі договору від 10.11.2009, укладеного за участі, у тому числі, СТОВ "Верхнячка-Агро".

Як встановлено матеріалами справи, за умовами вказаного договору земельна ділянка загальною площею 37,3907 гектара перебувала у спільному користуванні на умовах оренди у ТОВ "НВП "ЕКО-ТЕХНОЛОГІЯ" та СТОВ "Верхнячка-Агро", орендну плату за земельну ділянку орендарі зобов'язані були сплачувати за згодою сторін щомісяця до 1-го числа наступного місяця. Тобто цей договір мав багатосторонній характер, був укладений за участі двох співорендарів, які мали спільні права та обов'язки щодо орендованої земельної ділянки площею земельну ділянку 37,3907 гектара, у тому числі щодо сплати орендної плати у визначеному договором розмірі.

Ураховуючи порядок укладення багатосторонніх договорів, приписи частини п'ятої статті 11 ЦК України, підстави, з яких виникають права та обов'язки за договором оренди земельної ділянки у сторін договору, передбачений положеннями КАС України обов'язок суду встановити наявність або відсутність обставин (фактів), що обґрунтовують вимоги і заперечення учасників справи, та інші обставини, що мають значення для правильного вирішення справи, Верховний Суд зазначає, що для правильного вирішення спору у цій справі суди мали залучити до участі у справі СТОВ "Верхнячка-Агро", від цивільних прав і обов'язків якого залежала повнота декларування та сплата орендної плати за землю ТОВ "НВП "ЕКО-ТЕХНОЛОГІЯ" на підставі договору оренди земельної ділянки від 10.11.2009 та тимчасового договору від 01.07.2011, в яких сторонами (орендарями) виступали ТОВ "НВП "ЕКО-ТЕХНОЛОГІЯ" та СТОВ "Верхнячка-Агро".

Зважаючи на зміст і суб'єктний склад правовідносин за вказаними договорами, Колегія суддів вважає, що суди першої та апеляційної інстанцій дійшли передчасних висновків про те, що позивач використовував 37,3907 гектара, посилаючись на акти від 27.10.2009, якими були встановлені межі земельної ділянки в натурі, однак, які жодним чином не спростовували доводи позивача щодо використання ним землі площею 35,56 гектара.

Встановлення цих обставин впливає на визначення розміру орендної плати, який зобов'язаний був сплачувати позивач на підставі укладених договорів, та на правильність суми визначеного контролюючим органом грошового зобов'язання товариству згідно з податковим повідомленням-рішенням від 24.12.2014 №0000852200.

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>