



**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**  
**НАЦІОНАЛЬНИЙ ЮРИДИЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**  
**імені ЯРОСЛАВА МУДРОГО**

*Електронне видання*

**ЗЕМЕЛЬНІ СПОРИ:**  
**КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ**

**2022**

**Земельні спори: конспект лекцій** [електронний ресурс] / уклад.: М. В. Шульга  
І. В. Ігнатенко, Д. М. Данілік та ін. Харків: Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава  
Мудрого, 2022. 160 с.

У к л а д а ч і: М. В. Шульга,  
І. В. Ігнатенко,  
Д. М. Данілік,  
В. І. Гордєєв,  
Л. В. Лейба,  
Т. В. Лісова,  
О. М. Савельєва,  
С. В. Хомінець,  
А. О. Чирик,  
С. В. Шарапова

*ЗАТВЕРДЖЕНО*  
*на засіданні кафедри земельного та аграрного права*  
*Національного юридичного університету*  
*імені Ярослава Мудрого*  
*(протокол № 14 від 11.07.2022 р.)*

© Національний юридичний університет  
імені Ярослава Мудрого, 2022

## ВСТУП

Метою вивчення навчальної дисципліни «Земельні спори» є закріплення, розширення й поглиблення студентами спеціальних правових знань щодо: змісту норм законодавства, якими врегульовуються земельні правовідносини і які використовуються при розгляді земельних спорів; практичної діяльності спеціально уповноважених органів із вирішення земельних спорів; ролі інституту захисту земельних прав як комплексної системи юридичного інструментарію, що реалізується через судовий і позасудовий порядок вирішення земельних спорів, а також врегулювання земельних спорів шляхом медіації. Не менш важливими завданнями викладача є активізація аналітичної діяльності студентів, вироблення вмінь самостійного аналізу й тлумачення законодавства; правильне обрання способів захисту земельних прав і врахування правових позицій Верховного Суду щодо аналогічних правовідносин при вирішенні земельних спорів; набуття студентами комплексу системних і професійних знань, компетенцій у сфері правового регулювання використання земельних ділянок на різних юридичних титулах. Усе це дозволить проводити самостійні наукові дослідження й розробляти практичні рекомендації у відповідній сфері. Опанування дисципліною «Земельні спори» сприяє становленню сучасного правника як фахівця, який може забезпечити захист земельних прав та інтересів відповідних суб'єктів при вирішенні земельних спорів.

Запропонований курс входить до ядра освітньо-професійної програми за другим (магістерським) освітньо-кваліфікаційним рівнем вищої освіти і викладається задля кваліфікаційної підготовки магістрів, які володіють фундаментальними юридичними знаннями у сфері вирішення земельних спорів у спосіб і в рамках унормованих законодавцем процесуальних форм.

Відповідно до компонентів і дидактичної структури вивчення навчальної дисципліни «Земельні спори» має на меті: формування фахових і предметних

компетентностей, чого можна досягти завдяки ознайомленню з науково обґрунтованими концепціями і доктринами, розумінню основ правового регулювання розгляду земельних спорів; набуття умінь визначення особливостей правовідносин, що виникають при розгляді й вирішенні земельних спорів, і специфіки вирішення окремих категорій спорів, пов'язаних із земельними правовідносинами, у судах загальної юрисдикції, застосування неюрисдикційних форм і способів захисту земельних прав, систематизувати і класифікувати земельні спори; опанування прийомів аналізу правозастосовної практики розгляду і вирішення земельних спорів, переконливої аргументації, спираючись на норми права, і власної точки зору з тієї чи іншої проблеми, пов'язаної з розглядом і вирішенням земельного спору.

При вивченні навчальної дисципліни «Земельні спори» у студентів мають бути сформовані такі предметні компетентності, як: здатність здійснювати критичний та системний аналіз різних правових явищ, земельно-правових норм і юридичних фактів; системно розуміти правові проблеми вирішення земельних спорів і специфіку правового регулювання їх розгляду й вирішення; знання й розуміння юридичної природи категорій «земельні спори»; здатність тлумачити й застосовувати норми земельного права і законодавства у процесі роботи за юридичною спеціальністю; здатність планувати, організовувати і контролювати власну діяльність при вирішенні професійних завдань; уміння грамотно і точно обґрунтовувати свою позицію й прийняте рішення за конкретним завданням щодо вирішення земельних спорів; знання методів, засобів, прийомів, що використовуються відповідно до прийнятих правил при систематизації нормативно-правових актів земельного спрямування для забезпечення їх досконалості; здатність до застосування інформаційних технологій і баз даних при вирішенні науково-практичних проблем щодо розгляду й вирішення земельних спорів; здатність навчатися і безперервно поновлювати свої знання, уміння самостійно вирішувати науково-теоретичні й науково-практичні проблеми, що виникають при розгляді й вирішенні земельних спорів; уміння

професійно і точно формулювати й висловлювати свої позиції, враховувати думки інших членів команди, здатність демонструвати основні навички роботи у команді; уміння самостійно поповнювати свої знання й використовувати їх на практиці при застосуванні земельного законодавства; самостійно ознайомлюватися із законодавством ЄС щодо вирішення земельних спорів; володіти навичками визначення особливостей правовідносин, що виникають при розгляді й вирішенні земельних спорів; демонструвати знання щодо юридичних гарантій захисту земельних прав власників і користувачів земельних ділянок як комплексної системи юридичного інструментарію; визначати специфіку вирішення окремих категорій спорів, що виникають у зв'язку з реалізацією земельних правовідносин, у судах загальної, адміністративної та господарської юрисдикції і застосування належних способів захисту земельних прав; виробляти вміння аналізувати правозастосовну практику розгляду і вирішення земельних спорів щодо права власності і правові позиції Верховного Суду; кваліфіковано обґрунтовувати власну точку зору з тієї чи іншої проблеми, пов'язаної з розглядом земельного спору тощо; уміння складати правові документи із застосуванням відповідних прийомів при вирішенні завдань щодо розгляду й вирішення земельних спорів; здатність критично та системно аналізувати правові норми, вибудовувати правовідносини у професійній діяльності при вирішенні практичних завдань щодо розгляду й вирішення земельних спорів; уміння вчиняти юридичні дії відповідно до земельного законодавства.

Формування предметних компетентностей має сприяти досягненню результатів навчання, передбачених освітньо-професійною програмою другого (магістерського) рівня.

# **ТЕМА 1. ЗЕМЕЛЬНІ СПОРИ: ПОНЯТТЯ, СУТНІСТЬ ТА КЛАСИФІКАЦІЯ**

## **План**

- 1. Вирішення земельних спорів як одна із гарантій реалізації земельних прав.**
- 2. Поняття та зміст земельних спорів.**
- 3. Об'єктно-суб'єктний склад земельних спорів.**
- 4. Класифікація земельних спорів.**

### **1. Вирішення земельних спорів як одна із гарантій реалізації земельних прав**

Конституція України у ч. 1 ст. 14 визначає землю основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, що виявляється у забезпеченні раціонального використання земельних ресурсів, збереженні й відтворенні родючості ґрунтів, захисті їх від псування і забруднення, реалізації суб'єктами прав власності та землекористування відповідно до закону.

Реалізація земельних прав неможлива без належного юридичного забезпечення їх захисту. Права і свободи людини, інших учасників земельних відносин, забезпечують кожному громадянину можливість бути самостійним суб'єктом суспільного життя, реалізуючи своє суб'єктивне право в межах відповідних відносин. Держава зобов'язана забезпечити реалізацію і захист суб'єктивних земельних прав. При цьому ч. 1 ст. 152 Земельного кодексу України передбачає, що саме держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту. Конституція України закріплює та визнає право кожного захищати свої права і свободи, права і свободи інших людей від посягань, у тому

числі посягань від представників влади або посадових осіб.

Гарантії земельних прав в своїй основі ґрунтуються на конституційних принципах законності, рівності та ін. Вони завжди мають і практичну значущість в механізмі реалізації земельних прав, оскільки будь-який суб'єкт правовідносин при реалізації відповідних правомочностей щодо належної йому земельної ділянки, а також при будь-якому порушенні його права може скористатися встановленими гарантіями захисту.

В теорії права правові гарантії розглядаються як засоби, способи і умови, за допомогою яких забезпечується реальне здійснення наданих прав.

Конституція України встановлює не лише гарантії щодо реалізації земельних прав, а й передбачає їх різновиди – охоронні гарантії, гарантії захисту щодо зазначених прав та ін.

Загальні гарантії земельних прав визначені Конституцією України. Спеціальні юридичні гарантії визначаються правовими нормами, зокрема Земельного кодексу України, Закону «Про оренду землі» та інших нормативних актів.

Гарантії суб'єктивного права в широкому розумінні – це, перш за все, основні умови, способи і засоби, за допомогою яких кожний суб'єкт має можливість реалізувати, захистити чи відновити свої права.

З урахуванням цього гарантіями забезпечення земельних прав необхідно розглядати закріплені законом правові засоби та способи, які гарантують виникнення, здійснення, охорону і захист прав суб'єктів у якості самостійної системи.

Земельне законодавство містить певну систему гарантій, зокрема, регламентує певний порядок набуття і реалізації прав на землю, гарантуючи право власності та користування земельними ділянками; забезпечується право земельного сервітуту; визначається зміст добросусідства, регламентуються можливі обмеження прав на землю; визначаються способи захисту земельних прав і т. ін.

В системі спеціальних гарантій земельних прав можна умовно виокремити дві групи гарантій: реалізації земельних прав та їх захисту.

Що стосується першої групи гарантій – реалізація земельних прав – то в даному випадку такими гарантіями виступають визначені земельним законодавством відповідні умови, які надають можливість реалізації земельних прав суб'єктів. Мова йде про те, що на рівні Земельного кодексу України визначені конкретні підстави і порядок набуття права на землю (глава 19); підстави і порядок припинення права на землю (глава 22); порядок встановлення земельних сервітутів (ст. 100); порядок користування землями на умовах оренди встановлений Законом України „Про оренду землі”.

Стосовно другої групи гарантій земельних прав – їх захисту – то, як правило, він забезпечується інститутом вирішення земельних спорів. Правопорушення чи вчинення незаконних дій є найбільш типовими обставинами для виникнення правозахисних відносин, спрямованих на захист земельних прав громадян та юридичних осіб. Порухення земельних прав можуть виявлятися по-різному, зокрема, обмеження, перешкоджання у здійсненні такого права, заподіяння збитків землевласникам чи землекористувачам з боку інших осіб тощо. Разом з тим, характерним є й те, що деякі правомірні дії, які включають певні захисні заходи, можуть також сприяти виникненню правових відносин, спрямованих на захист земельних прав. Такими можуть бути дії державних органів, якими на законних підставах обмежуються або припиняються права землевласників та землекористувачів для суспільної чи державної необхідності. У будь-якому разі, незалежно від того, правомірні чи неправомірні такі дії, земельні права осіб порушуються, а відтак, виникає право на захист.

Захист земельних прав здійснюється, як правило, у формі вирішення земельних спорів. Вирішення земельних спорів у системі гарантій земельних прав суб'єктів стоїть на щабель вище від інших гарантій. Це пояснюється тим, що у більшості випадків, наприклад, захист земельних прав, а також відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам фактично



неможливо здійснити без вирішення земельного спору.

То ж в сучасних умовах інститут вирішення земельних спорів можна визначити як „гарантію гарантій”. Такий висновок ґрунтується на тому, що нормативно-правові гарантії щодо реалізації земельних прав, закріплені Конституцією України, нормативно-правовими актами земельного законодавства, а також забезпечуються іншими – організаційно-правовими гарантіями. Тобто реалізація земельних прав може здійснюватися, перш за все, у відповідності до норм, визначених земельним законодавством. А належну реалізацію таких прав мають забезпечити інституції (судові, державні та ін.), які Конституцією України наділені статусом „гаранта”, а у разі необхідності мають захистити земельні права суб’єктів.

Захист земельних прав застосовується у випадку, коли відповідне земельне право (право власності чи право користування землею, використання земель на умовах оренди тощо) вже порушене або є небезпека його порушення, тобто захист спрямовується також на усунення негативних для власників земельних ділянок чи землекористувачів наслідків, протиправних дій чи бездіяльності.

Про те, що вирішення земельного спору є однією з найважливіших гарантій земельних прав зайвий раз свідчить і те, що Земельним кодексом України (ст. 152) визначаються способи захисту, а також названі органи (ст. 158), які наділені повноваженнями вирішувати земельні спори, а отже, гарантувати захист земельних прав.

Крім того, згідно з ч. 1 ст. 152 Земельного кодексу України держава забезпечує громадянам і юридичним особам рівні умови захисту права власності на землю. Друга частина вказаної статті встановлює як для власників, так і для землекористувачів гарантію вимоги 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.

Звернення до суду за захистом земельних прав сторони при вирішенні земельних спорів гарантується, як уже підкреслювалося, Конституцією України

(ст. 55). Одночасно необхідно наголосити, що незважаючи на те, що земельне законодавство передбачає можливість вирішення окремих земельних спорів у позасудовому порядку, це не означає, що ці спори не можуть вирішуватися у суді. Така гарантія також встановлена Основним законом України (ст. 124), відповідно до якої юрисдикція судів поширюється на всі правовідносини, що виникають у державі.

Таким чином, інститут захисту земельних прав як комплексна система юридичного інструментарію, виходячи з конституційних положень (ст. 55) фундаменталізується з точки зору їх реальної реалізації через судовий та позасудовий порядок вирішення земельних спорів.

## **2. Поняття та зміст земельних спорів**

Захист земельних прав застосовується у випадку, коли відповідне земельне право (право власності чи право користування землею, використання земель на умовах оренди тощо) вже порушене або є небезпека його порушення, тобто захист спрямовується також на усунення негативних для власників земельних ділянок чи землекористувачів наслідків, протиправних дій чи бездіяльності.

Поняття земельного спору, його сутність та юридична природа пов'язані з таким багатоаспектним терміном як правовий спір.

Правовий спір – це особливий вид правових відносин, в основі яких знаходяться розбіжності відповідних суб'єктів права.

Спірні відносини можуть виникати в різних сферах соціального буття. Так, відомі спори майнові, трудові, сімейні, господарські, цивільно-правові та інші. Самостійне місце серед них займають і земельні спори. Всім названим спорам притаманні певні спільні риси. Головна з них полягає в тому, що вони так чи інакше пов'язані з правами і обов'язками сторін. У зв'язку з цим їх можна віднести саме до правових спорів. Для виокремлення того чи іншого конкретного

спору із усієї їх сукупності необхідно виділити ті загальні складові елементи, які є юридичною характеристикою будь-якого спору про право.

Виникнення спору про право пов'язано з суб'єктивною оцінкою сукупності взаємних прав та обов'язків. У суб'єктивній оцінці й усвідомленні сторонами останніх велику роль відіграє індивідуальне праворозуміння. Це пов'язано, перш за все, з тим, що суб'єктивна оцінка в деяких випадках може бути необ'єктивною і не відповідати нормам, закріпленим у чинному законодавстві.

Індивідуальне праворозуміння – це певною мірою, суб'єктивна оцінка людьми своїх правомірних чи неправомірних дій. Вона не завжди може співпадати із суспільним праворозумінням, або взагалі знаходитися з ним у певному протиріччі. Спір про право не повинен визначатись окремою суб'єктивною оцінкою. Хоча така оцінка і впливає на сутність спору, а іноді навіть передує йому, все ж таки спір про право – це явище об'єктивної реальності, розв'язання якого належить до компетенції тих чи інших уповноважених органів.

Земельний спір виникає з приводу дійсного або можливого порушення конкретних земельних прав суб'єкта. Причому в останньому випадку розгляд спору продовжується до фактичного з'ясування обставин, які підтверджують наявність чи відсутність дійсного (або можливого) порушення земельного права.

В будь-якому правовому спорі (в тому числі і земельному) обов'язково існує припущення суб'єкта про порушення його суб'єктивних прав та інтересів. Вирішення спору і полягає саме в розв'язанні колізії інтересів та визначенні, які з них є превалюючими і підлягають обов'язковому задоволенню, а які залишаються незадоволені. Іншими словами, вирішення правового спору передбачає: 1) встановлення дійсних взаємовідносин суб'єктів спору; 2) правову характеристику їх взаємовідносин; 3) побудову оптимальної правової моделі правовідносин; 4) визначення способів реалізації цієї моделі.

Дії, які можуть в тій чи іншій мірі впливати на суб'єктивні права та

інтереси осіб і виступати причиною спору, можливі як з боку самих носіїв земельних прав, державних та інших органів, посадових осіб, так і з боку сторонніх осіб. Вони можуть бути пов'язані, скажімо, із самовільним зайняттям земельної ділянки, створенням перешкод при її використанні, порушенням меж земельних ділянок, необґрунтованою відмовою в наданні земельної ділянки чи передачі її у власність тощо. Такі дії порушують суб'єктивні земельні права: право власності, право землекористування та інші. Порушуватися може одне або декілька земельних прав громадянина, підприємства (установи, організації), територіальної громади, що є власником земельної ділянки або її землекористувачем. Але незалежно від конкретних обставин у будь-якому випадку ці права повинні бути чітко визначеними та індивідуалізованими. Самі порушення за своїм характером можуть бути дійсними або передбачуваними, але вони завжди стосуються лише конкретних земельних прав відповідних суб'єктів.

Незважаючи на те, що серед чисельних спорів про право земельні спори становлять значну питому вагу, їх поняття в чинному законодавстві не наводиться. Разом з тим всебічне визначення поняття цієї правової категорії має не тільки важливе теоретичне, а й практичне значення. Так, на підставі теоретичних положень, які характеризують сутність земельних спорів та визначають їх ознаки, можна було б на законодавчому рівні закріпити відповідне визначення поняття земельного спору.

З урахуванням визначення спору про право можна прийти до висновку, що земельні спори – це особливий вид правових відносин, в основі яких знаходяться розбіжності суб'єктів, що проявляються у процесі виникнення, реалізації, зміни чи припинення земельних прав, їх охорони (захисту), у зв'язку з порушенням прав та законних інтересів (чи їх визнанням) власників земельних ділянок та землекористувачів, а також інших суб'єктів земельних правовідносин.

Запропоноване визначення стосується земельних спорів у вузькому сенсі, тобто суто земельних спорів. Разом з тим, крім суто земельних спорів існують майнові спори, пов'язані з земельними відносинами (включаючи спори про

відшкодування збитків і визначення їх розмірів) та ін.

### 3. Об'єктно-суб'єктний склад земельних спорів

Будь-який спір, і в тому числі земельний, характеризується своїми ознаками: певним, тільки йому притаманним об'єктним та суб'єктним складом, а також відповідною, регламентованою на законодавчому рівні, процесуальною процедурою вирішення.

Для визначення об'єктного складу земельного спору доцільно приймати за основу принципові положення ч. 3 ст. 2 Земельного кодексу України. Об'єктом земельних відносин ця норма визначає землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).

Певною мірою об'єкт земельних відносин визначає об'єктний склад спору та обумовлює змістовне наповнення і специфіку предмета земельних спорів. Однак слід підкреслити, що об'єкт земельних відносин і предмет земельних спорів не співпадають. Ці категорії в певній мірі взаємозалежні, взаємопов'язані, але не тотожні.

В якості предмета спору необхідно розглядати найбільш суттєві властивості та ознаки об'єкта правовідносин, що мають визначальне значення для вирішення спору по суті.

Таким чином, об'єкт земельних правовідносин визначає об'єктний склад земельного спору і слугує в якості підстави, з приводу чого виникає земельний спір. Коли ж йдеться про *предмет земельного спору, то треба мати на увазі заявлену вимогу суб'єкта даних правовідносин до компетентного органу щодо забезпечення реалізації належних йому суб'єктивних земельних прав, а в деяких випадках – щодо зобов'язання інших суб'єктів спору дотримання обов'язків, визначених земельним законодавством.*

Одночасно необхідно підкреслити, що об'єктний склад земельних спорів

певною мірою впливає не лише на зміст предмету земельного спору, але й на спосіб його вирішення.

Наступною ознакою земельних спорів прийнято вважати їх конкретний *суб'єктний склад*. Наявність суб'єктного складу – обов'язковий елемент спору. Суб'єктний склад того чи іншого спору визначається тим колом осіб, які беруть участь у справі щодо вирішення спору. З огляду на суб'єктний склад земельні спори можуть виникати між громадянами, юридичними особами, територіальними громадами, адміністративно-територіальними одиницями, між громадянами та юридичними особами, спори за участю державних та інших органів, які наділені повноваженнями щодо вирішення земельних спорів. Земельні спори можуть мати і міждержавний характер. У зв'язку з цим певний інтерес викликає питання щодо суб'єктного складу учасників вирішення земельного спору.

Розглядаючи питання щодо суб'єктного складу учасників земельного спору, слід звернути увагу на таку обставину. Інститут права власності на землю закріплює право власності на землю суб'єктів, коло яких визначає Конституція України: громадяни, юридичні особи, територіальні громади і держава. Земельний кодекс України до цього переліку включає також органи місцевого самоврядування та органи державної влади (ч. 2 ст. 2) та іноземні держави. Між тим відповідно до ст. 13 Конституції України названі органи здійснюють права власника на землю, як і на інші природні ресурси, від імені Українського народу. Межі компетенції цих органів визначаються Конституцією. Органи державної влади та органи місцевого самоврядування лише наділені владною компетенцією, яку вони реалізують у встановленому порядку, і власниками землі не виступають. Вони можуть безпосередньо використовувати конкретні земельні ділянки, наприклад, для розміщення будівель, в яких функціонують ці органи. В цьому випадку вони на загальних підставах, будучи землекористувачами, здійснюють використання земельних ділянок. Тут вони як землекористувачі можуть виступати суб'єктами земельних спорів. В той же час слід мати на увазі,

що державні органи та органи місцевого самоврядування можуть брати участь в якості суб'єктів земельних спорів і як органи управління у сфері використання та охорони земель.

Як бачимо, суб'єкти земельних спорів досить неоднорідні і можуть належати до різних категорій. Дана обставина може суттєво впливати і на зміст спору, а також на спосіб його вирішення.

Таким чином, враховуючи наведене, можна виокремити об'єктно-суб'єктні ознаки, які притаманні лише земельним спорам. По-перше, визначальною ознакою земельних спорів є те, що дані спори прямо чи опосередковано стосуються території України, земельної ділянки, прав на неї, у тому числі на земельну частку (пай). Об'єкт земельних правовідносин визначає об'єктний склад земельного спору і є саме тією підставою, з приводу якої виникає земельний спір. Предметом же земельного спору виступає заявлена вимога суб'єкта даних правовідносин до компетентного органу щодо забезпечення реалізації суб'єктивних земельних прав, а в деяких випадках – щодо зобов'язання інших суб'єктів спору дотримання обов'язків, визначених земельним законодавством.

По-друге, учасниками земельно-правових спорів можуть виступати суб'єкти земельно-правових відносин. До них слід відносити: громадян, юридичних осіб, територіальні громади, державу, Український народ, органи місцевого самоврядування та органи державної влади, а також іноземні держави.

#### **4. Класифікація земельних спорів**

Щоб структурувати будь-яку класифікацію, необхідно вичленити конкретні критерії, у відповідності з якими можна було б розділити конкретні явища на окремі групи. Тобто для поділу земельних спорів необхідно знайти ту загальну рису, яка змогла б об'єднати ті чи інші спори в одну групу, або, навпаки,

вказати на виокремлення певної групи спорів з урахуванням їх різноманіття.

Сенс будь-якої класифікації полягає у розмежуванні певних явищ за родовими ознаками, далі за ознаками певної групи і т.д. Не є виключенням і таке складне явище як земельні спори.

Зокрема, в земельно-правовій літературі були запропоновані такі критерії для класифікації земельних спорів: (1) за підвідомчістю спорів залежно від суб'єктного складу учасників; (2) залежно від правового титулу використання земельних ділянок; (3) залежно від категорії земель, які використовуються суб'єктами земельних правовідносин; (4) залежно від порядку набуття і реалізації прав на землю та ін.

Враховуючи об'єктний та суб'єктний склад спорів їх також можна класифікувати на окремі групи. Так, земельні спори можна класифікувати *за їх суб'єктним складом*.

З урахуванням такого критерію як суб'єктний склад, земельні спори можуть виникати: між громадянами, юридичними особами, територіальними громадами, адміністративно-територіальними одиницями, між громадянами та юридичними особами, спори за участю державних та інших органів, які наділені повноваженнями щодо вирішення земельних спорів.

З урахуванням *об'єкта земельних спорів* можна виділити: по-перше, спори, об'єктом яких виступають *землі в межах території України*. Зокрема, це спори, які стосуються розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей, а також спори щодо розмежування меж районів у містах та ін. По-друге, спори, об'єктом яких є *земельна ділянка або її частина*. Це такі спори, які виникають у сфері реалізації права власності на земельну ділянку чи права землекористування. Зокрема, до цієї групи належать спори з приводу володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб; спори про додержання громадянами правил добросусідства; спори, пов'язані з орендою землі тощо. По-третє, спори, об'єктом яких виступають *права на земельну ділянку, її частину чи земельну*



*частку (пай)*. Такі спори, як правило, пов'язані з набуттям, припиненням чи визнанням земельних прав. Зокрема, це спори про право громадян на земельну частку (пай) при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств; про встановлення та припинення дії земельних сервітутів; про визнання недійсною відмови у розгляді заяв громадян про безоплатну передачу у власність земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського й особистого селянського господарства та ін.; про примусове припинення права на земельну ділянку з передбачених Земельним кодексом підстав; про повернення самовільно зайнятої земельної ділянки чи про звільнення земельної ділянки особою, що займає її без належних підстав; про визнання недійсними угод купівлі-продажу, дарування, застави, обміну земельних ділянок тощо.

Земельні спори також можна класифікувати на групи *в залежності від того, до компетенції якого органу* віднесене вирішення того чи іншого земельного спору. Оперуючи правовими приписами, викладеними у ст. 158 та ст. 158-1 Земельного кодексу України, можна виокремити групи земельних спорів в залежності від того, які органи їх вирішують. З урахуванням цього критерію усі земельні спори можна розділити на три групи: 1) земельні спори, які вирішуються судом; 2) земельні спори, які вирішуються органами місцевого самоврядування та 3) врегульовуються шляхом медіації. Тобто йдеться про судовий та позасудовий порядок вирішення земельних спорів.

При цьому до складу першої групи спорів в свою чергу входять земельні спори, які вирішуються судами загальної юрисдикції та земельні спори, які вирішуються господарськими та адміністративними судами.

Слід також враховувати, що земля є не тільки територіальним базисом і основним засобом виробництва, але й складовою єдиної екологічної системи. Тому земельний спір в певних випадках можна вважати різновидом еколого-правового спору. На цій підставі всю сукупність земельних спорів за своєю спрямованістю можна розділити на дві групи: *суто земельні спори* та *земельні*

*спори екологічного спрямування.*

До першої групи належать спори щодо порушення вимог раціонального використання земель, прав і законних інтересів власників землі, землекористувачів, у тому числі й орендарів.

Виникнення спорів другої групи пов'язане з негативним впливом на стан земель як елемента довкілля. Це спори з приводу псування сільськогосподарських та інших земель, забруднення їх хімічними та радіоактивними речовинами, виробничими відходами, стічними водами та деякі інші.

Наведена класифікація не є вичерпною і остаточною, а отже, земельні спори можна розподілити й за іншими ознаками.

## **ТЕМА 2. СПОСОБИ ЗАХИСТУ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ ТА ЇХ КЛАСИФІКАЦІЯ ПРИ РОЗГЛЯДІ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ**

### **План**

- 1. Поняття способів захисту земельних прав.**
- 2. Способи захисту земельних прав.**
- 3. Класифікація способів захисту земельних прав.**

### **1. Поняття способів захисту земельних прав**

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. Усунення порушень та відновлення земельних прав здійснюється шляхом застосування способів захисту земельних прав, що закріплюються в законодавстві.

Поняття «спосіб захисту суб'єктивного права» є важливою складовою усього правового механізму захисту суб'єктивних прав. Між тим, не зважаючи на це, ані цивільне або земельне законодавство не дає визначення цього терміну. Питанням визначення «способів захисту земельних прав» у науці земельного права приділяли увагу багато представників науки земельного права. Аналізуючи поняття «способи захисту земельних прав», науковці розглядали їх через певні категорії: 1) як «правовий засіб» впливу на суспільні відносини з метою захисту суб'єктивного права; 2) через категорію «захід»; 3) через категорію «дія»; 4) як особливий «прийом», за допомогою якого здійснюється захист права; 5) як «правова конструкція» або «правова модель».

Під поняттям способи захисту земельних прав іноді розуміють дії

державних органів у межах їхньої компетенції, які безпосередньо спрямовані на захист земельних прав громадян (наприклад, визнання права на землю судом, розгляд земельних спорів радою, опротестування прокуратурою акту органу державної влади, що порушує земельні права тощо). З цього визначення вбачається, що способи захисту земельних прав визначаються автором фактично через компетенцію органів державної влади чи місцевого самоврядування у сфері захисту прав, підвідомчістю цих органів (чи формами захисту земельних прав – судовою, адміністративною тощо), а не власне з тими характеристиками, що їх містить ч. 3 ст. 152 ЗК України.

Інше тлумачення поняття способів захисту земельних прав зводиться до передбачених або санкціонованих законом заходів, спрямованих на припинення порушення за допомогою усунення перешкод у здійсненні земельного права шляхом примусового впливу на зобов'язану особу. У судовій практиці також надається поняття способу захисту прав. Так, Верховний Суд України у постанові від 31 жовтня 2012 р. вказав, що під способами захисту суб'єктивних цивільних прав розуміють закріплені законом матеріально-правові заходи примусового характеру, за допомогою яких проводиться поновлення (визнання) порушених (оспорюваних) прав та вплив на порушника. Таким чином, судова практика визначає способи захисту земельних прав через заходи примусового характеру.

Отже, на основі аналізу висловлених наукових думок можливо сформулювати визначення поняття способів захисту земельних прав, як умовну матеріально-правову модель захисту суб'єктивного земельного права, в межах якої визначається потенційна можливість застосування до правопорушника примусових заходів, вчиняються дії осіб – учасників матеріальних правовідносин та/або компетентних державних чи недержавних органів, спрямованих на відновлення порушених суб'єктивних земельних прав учасника правовідносин, та настають правові наслідки у вигляді відновленого порушеного права.

Аналіз змісту глави 23 Земельного кодексу України дозволяє стверджувати, що способи захисту гарантій земельних прав передбачені для юридичних і фізичних осіб незалежно від того, чи виступають вони власниками земельної ділянки або ж землекористувачами. Наприклад, Закон України «Про оренду землі» закріплює, що орендареві забезпечується захист його права на орендовану земельну ділянку нарівні з захистом права власності на земельну ділянку відповідно до закону. Тому для визначення способу захисту земельних прав не має значення титул приналежності землі певному суб'єкту.

## **2. Способи захисту земельних прав**

Загальний перелік способів захисту суб'єктивних цивільних прав ( у тому числі і земельних) закріплюється у ст.16 ЦК України, якою передбачено, що кожна особа має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу.

Способами захисту цивільних прав та інтересів можуть бути: 1) визнання права; 2) визнання правочину недійсним; 3) припинення дії, яка порушує право; 4) відновлення становища, яке існувало до порушення; 5) примусове виконання обов'язку в натурі; 6) зміна правовідношення; 7) припинення правовідношення; 8) відшкодування збитків та інші способи відшкодування майнової шкоди; 9) відшкодування моральної (немайнової) шкоди; 10) визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб.

Вказаний перелік не є вичерпним, а тому суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом. Таким чином, цивільне законодавство закріплює певну систему способів захисту земельних прав, яка є не обмеженою.

В ЗК України (ст.152) також закріплюється система способів захисту прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки. Захист земельних прав здійснюється шляхом: визнання земельних прав; відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобіганню вчинення 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; а також застосування інших передбачених законом, способів.

Співвідношення способів захисту закріплених цивільним законодавством та передбачених Земельним кодексом України дозволяє стверджувати про необхідність застосування способів, які в першу чергу передбачені земельним законодавством. Виходячи з завдань земельного законодавства та співвідношення його з цивільним законодавством, необхідним є визначення у земельному законодавстві лише тих способів захисту земельних прав, які відображають їх специфіку у порівнянні з захистом прав у цивільних правовідносинах. Ті способи захисту земельних прав, які є загальними як для захисту земельних, так і цивільних прав, повинні бути відображені у положеннях цивільного законодавства.

Основні способи захисту земельних прав відображаються в земельному законодавстві і вони повинні застосовуватися при розгляді та вирішенні земельних спорів. Так, визнання земельних прав як способів захисту може бути застосований при порушенні прав будь-якого суб'єкта, при оспорюванні, або невизнанні іншою особою чужих земельних прав. Необхідність у визнанні земельних прав виникає, наприклад, при відсутності в особи, яка заявляє про наявність суб'єктивного права на земельну ділянку, і яке ставиться під сумнів іншими суб'єктами, необхідних правовстановлюючих документів на землю. Метою такого способу захисту земельних прав є усунення невизначеності у суб'єктивному праві на землю, належному особі, а також створення сприятливих умов для реалізації права на землю.

Наприклад, при розгляді позовів фермерських господарств про визнання права постійного землекористування у разі смерті засновника фермерського господарства, самостійним способом захисту прав на землю є відновлення стану земельної ділянки, якій існував до порушення прав. Цей спосіб пов'язаний з відновленням суб'єктивного права, а тому для його застосування необхідно, щоб це право не було припинене. Він передбачає приведення земельної ділянки у придатний для використання стан, включаючи знесення самовільно побудованих будівель і споруд на земельній ділянці. Застосування вказаного способу можливо як при порушенні договірних відносин, так і у випадку самовільного заняття і використання земельної ділянки. Різновидом відновлення стану земельної ділянки вважається рекультивація порушених земель, яка передбачена ст.166 Земельного кодексу України та ст. 52 Закону України «Про охорону земель».

Згідно з Постановою Пленуму Верховного суду України від 16.04.2004 р. № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ», при розгляді позовів про відшкодування шкоди, заподіяної псуванням чи забрудненням землі, судам слід з'ясувати наявність у відповідача можливості провести роботи по відновленню її попередньої якості. Якщо така можливість є, суд може відповідно до ст. 1192 ЦК, з урахуванням думки позивача, зобов'язати відповідача відшкодувати шкоду в натурі, встановивши для цього відповідний строк (п.17).

Специфічним способом захисту земельних прав є запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав. Цей спосіб може бути застосований через заборону вчиняти певні дії. При цьому, слід мати на увазі, що дії, які порушують права та створюють небезпеку порушення прав, мають бути активними. Запобігання передбачає заборону конкретному суб'єкту вчиняти дії, що перешкоджають або обмежують можливість власника земельної ділянки та землекористувача здійснювати належні їм правомочності.

Самостійним способом захисту земельних прав виступає визнання угоди недійсною, якщо вона порушує права та законні інтереси юридичних і фізичних

осіб, а в окремих випадках інтереси держави або територіальних громад. Відповідно до ЗК України (ст.210), угоди, укладенні з порушенням встановленого законом порядку купівлі-продажу, ренти, дарування, застави, обміну земельних ділянок, визнаються недійсними за рішенням суду. Аналогічні положення закріплюються і Законом України «Про оренду землі», згідно зі ст.15 якого, відсутність у договорі оренди істотних умов, передбачених цією статтею, а також порушення статей 4-6, 17, 19 цього Закону є підставою для визнання договору недійсним, відповідно до закону.

Одним з найпоширеніших і важливих способів захисту земельних прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки є визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування. Видання незаконного акту порушує права особи щодо володіння, користування та розпорядження земельної ділянкою. Додатково в Земельному кодексі України закріплюються наслідки визнання недійсними рішень вказаних органів. Так, відповідно до ст. 155 Земельного кодексу України, збитки, завданні власникам земельних ділянок внаслідок видання зазначених актів, підлягають відшкодуванню в повному обсязі органом, який видав акт.

Захист земельних прав здійснюються також шляхом повернення самовільно зайнятих земельних ділянок власникам та землекористувачам. Повернення проводиться за рішенням суду (ст.212 ЗК). Це, однак, не виключає добровільного повернення правопорушником земельної ділянки та приведення її у придатний для використання стан.

Законами України передбачаються і інші способи захисту земельних прав. Суб'єкти земельних прав можуть самостійно обирати способи захисту прав з метою досягнення найбільшого ефекту у відновленні порушеного права і припинення дій, що порушують земельні права. Здійснюючи правосуддя, суд захищає права, свободи та інтереси фізичних юридичних осіб, державні та суспільні інтереси у спосіб, визначений законом або договором.

Цивільно-процесуальний кодекс України встановлює, що у випадку, коли



закон або договір не визначають ефективного способу захисту порушеного, невизнаного або оспорюваного права, свободи чи інтересу особи, яка звернулася до суду, суд відповідно до викладеної в позові вимоги такої особи може визначити у своєму рішенні такий спосіб захисту, який не суперечить закону (ч.2 ст.5 ЦПК України). Крім того, суди при розгляді справи керуються принципом верховенства права, а також застосовують Конвенцію про захист прав людини і основоположних свобод 1950 року і протоколи до неї та Практику Європейського суду з прав людини як джерело права.

Крім того, Велика Палата Верховного Суду неодноразово звертала увагу на те, що застосування конкретного способу захисту цивільного права залежить як від змісту права чи інтересу, за захистом якого звернулася особа, так і від характеру його порушення, невизнання або оспорення. Такі право чи інтерес мають бути захищені судом у спосіб, який є ефективним, тобто таким, що відповідає змісту відповідного права чи інтересу, характеру його порушення, невизнання або оспорення та спричиненим цими діями наслідкам. Подібні висновки сформульовані, зокрема, у постановках Великої Палати Верховного Суду від 05 червня 2018 року у справі № 338/180/17 , від 04 червня 2019 року у справі № 916/3156/17 .

Визнання недійсними державних актів на право власності на землю вважається законним, належним та окремим способом поновлення порушених прав у судовому порядку. Державні акти на право власності на земельні ділянки є документами, що посвідчують право власності й видаються на підставі відповідних рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень. У спорах, пов'язаних з правом власності на земельні ділянки, недійсними можуть визнаватися як зазначені рішення, на підставі яких видано відповідні державні акти, так і самі акти на право власності на земельні ділянки. Визнання недійсними державних актів на право власності вважається законним, належним та окремим способом поновлення порушених прав у судовому порядку. Відповідну правову позицію

викладено в постанові ВП ВС від 12.12.2018 у справі № 2-3007/11

Процесуальним законом господарському суду надано право здійснювати захист порушених прав і законних інтересів у земельних правовідносинах іншими, ніж передбачено у статті 152 Земельного кодексу України, способами захисту виходячи із їх ефективності. З огляду на встановлені статтею 152 Земельного кодексу України способи захисту прав на земельні ділянки та визначені статтею 5 ГПК України вимоги щодо ефективності способу захисту права, позивач у спорі про захист прав на земельну ділянку може пред'явити будь-яку позовну вимогу, яка не передбачена законом або договором, а суд може захистити порушене право у заявленій спосіб, у тому числі й шляхом визнання відсутнім права, але за умови, що такий спосіб захисту прав на земельну ділянку, обраний позивачем, відновлює (захищає) порушене право позивача або нівелює негативні для нього наслідки у зв'язку з порушенням права, тобто, є ефективним способом захисту і виключає у подальшому необхідність пред'явлення інших позовів для захисту (відновлення) порушеного права. Відповідну правову позицію викладено в постанові КГС ВС від 22.06.2020 у справі № 922/2155/18

В юридичній літературі особливо підкреслюється значення способів захисту земельних прав. З урахуванням поділу способів захисту земельних прав можливо виділяти матеріальне-правове та процесуальне-правове їх значення.

Так, відповідно ст. 4 Земельного кодексу України, завданням земельного законодавства є регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель. Визначення мети земельного законодавства допомагає осмислити його необхідність і значущість у системі земельного законодавства. Досягнення мети є кінцевим результатом діяльності загального механізму реалізації земельного законодавства. Правильно поставлена мета земельного законодавства в його широкому розумінні надасть змогу організувати його ефективне застосування та реалізацію. Способи захисту земельних прав є складовою частиною механізму реалізації земельного

законодавства, а тому, вони по-перше, забезпечують та сприяють реалізації мети, завдань земельного права, як самостійної галузі права, та земельного законодавства. По-друге, вони сприяють процесуальній економії, яка забезпечує ефективність судочинства та впливає на якість правосуддя при розгляді судових справ. Тому в цьому аспекті прослідковується процесуальне значення способів захисту земельних прав.

В земельному законодавстві застосуються різні терміни для забезпечення захисту суб'єктивних земельних прав: «способи захисту», «засоби захисту», «форми захисту», «захист прав», «охорона прав».

Спосіб захисту земельних прав розглядається як: 1) вид вимоги; 2) матеріально-правовий захід; 3) порядок відновлення права; 4) належна дія порушника; 5) дія суб'єкта захисту. Натомість поняття правових засобів (у тому числі засобів захисту земельних прав та законних інтересів) постає як загальне, таке, що відображає інструментальний аспект будь-якого правового явища і має трактуватися найширшим чином – як будь-який засіб підтвердження або відновлення будь-якого права. Засобом захисту земельних прав виступає безпосередня початкова реакція суб'єкта земельних правовідносин на порушення або оспорювання його земельних прав: позов, скарга, заява, клопотання, заперечення. Тому, ототожнення понять «способи захисту» та «засоби захисту» є некоректним: перші є різновидом других й існують на найнижчому (за абстракцією цілей та рівня спільності інтересів суб'єктів) рівні ієрархії правових засобів.

Спосіб захисту суб'єктивного земельного права може бути визначений як правозахисна за спрямованістю юридична конструкція (правова модель) – система законних (визначених чи допущених законом) дій суб'єктів захисту (уповноважених осіб та/або юрисдикційних органів) та матеріально-правового юридичного ефекту цих дій (тобто виникнення, зміни чи припинення відповідних прав та обов'язків), яка дає можливість тим чи іншим чином попередити, усунути чи компенсувати наслідки порушення, невизнання або

оспорювання суб'єктивного земельного права чи охоронюваного законом інтересу.

Захист земельних прав шляхом застосування способів захисту здійснюється в певній формі. Тому виникає необхідність з'ясування співвідношення «способів захисту» з «формою захисту». Форми захисту земельних прав – це варіанти звернення громадян за захистом свого порушеного, оспорюваного або невизнаного права, обумовлені особливостями правового становища органів державної влади та інших інституцій і реалізації ними функцій та повноважень у сфері забезпечення захисту суб'єктивних земельних прав. Захист земельних прав може здійснюватися у неюрисдикційній та юрисдикційній формах. Форма захисту земельних прав визначає порядок діяльності юрисдикційних органів, які не є учасниками спірних правовідносин щодо здійснення заходів захисту прав. Таким чином, форми захисту земельних прав варто розуміти як встановлений законом процесуальний або процедурний порядок застосування способів захисту суб'єктивних прав при вирішенні земельних спорів.

### **3. Класифікації способів захисту земельних прав**

Способи захисту земельних прав за своїм змістом та умовами застосування неоднорідні. Між тим, вони можуть бути класифіковані на окремі самостійні групи. В юридичній літературі, в першу чергу, в залежності від особливостей характеру земельних правовідносин виділяють речово-правові, зобов'язально-правові та спеціальні способи захисту земельних прав.

*Речово-правові способи захисту земельних прав* передбачають захист суб'єктивного права власності на земельні ділянки чи право землекористування. При цьому суб'єкти на момент порушення їх прав не знаходяться у зобов'язальних відносинах з особою, яка порушує земельне законодавство. До

цих способів захисту відносять: визнання земельних прав; відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобіганню вчинення дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; витребування земельної ділянки з чужого незаконного володіння (віндикаційний позов); вимоги про усунення порушення у здійсненні їх прав, які не пов'язані з позбавленням володіння земельною ділянкою (негаторний позов) та інші.

**Зобов'язально-правові способи захисту земельних прав** мають на меті захист суб'єктивного права власника чи землекористувача, як учасника зобов'язальних відносин, і розраховані на випадки порушення цих прав особою, яка знаходиться в договірних чи інших зобов'язальних відносинах. До цих способів захисту належать: повернення власникові земельної ділянки після припинення договору оренди; поновлення дії договору оренди земельної ділянки; відшкодування збитків, заподіяних невиконанням або неналежним виконанням умов та обов'язків, передбачених у договорах (відчуження, придбання, оренди земельної ділянки) та деякі інші.

**Спеціальні способи захисту земельних прав** стосуються особливих випадків порушення суб'єктивних прав власників земельних ділянок та землекористувачів. Вони обумовлені специфічним колом суб'єктів владних повноважень та надзвичайними обставинами.

До спеціальних способів захисту належать: визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, якими порушуються права суб'єктів земельних правовідносин; визнання недійсними угод (купівлі-продажу, ренти, дарування, застави, обміну земельних ділянок), укладених з порушенням встановленого законом порядку.

Існують різні критерії поділу способів захисту земельних прав. Так, в юридичній літературі вказуються наступні критерії поділу способів захисту земельних прав: 1) *за сферою застосування* (загальні (універсальні) і спеціальні (специфічні) способи захисту); 2) *згідно усталеної класифікації позовів* (визнання прав, присудження або перетворення відносин); 3) *за формою*

*реалізації* (юрисдикційні, позаюрисдикційні (неюрисдикційні) та змішані способи захисту прав; 4) *за критерієм особи*, уповноваженої на застосування способу захисту (судові, адміністративні, нотаріальні та третейські способи захисту суб'єктивних земельних прав); 5) *за критерієм конкретно-цільової спрямованості* (припинювальні, відновлювальні та компенсаційні способи захисту суб'єктивних земельних прав); 6) *залежно від можливості та характеру поєднання* з іншими способами захисту (виключні, альтернативні та похідні способи захисту земельних прав).

Також пропонується класифікація способів захисту земельних прав на правові та неправові. При цьому правовими є ті, використання яких дозволено законом при захисті суб'єктивних прав у окремих правовідносинах. В свою чергу неправовими способами захисту є ті, використання яких при захисті земельних прав у певних правовідносинах не допускається.

## **ТЕМА 3. ЮРИСДИКЦІЯ (ПІДВІДОМЧІСТЬ) ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ**

### **План**

- 1. Юрисдикційна форма захисту прав. Підвідомчість земельних спорів.**
- 2. Позасудовий порядок вирішення земельних спорів.**

### **1. Юрисдикційна форма захисту прав. Підвідомчість земельних спорів**

Інститут юрисдикції є основоположною умовою реалізації права на судовий захист. Існують юрисдикційна та неюрисдикційна форми захисту прав. Юрисдикційна форма захисту – це діяльність уповноважених державою органів щодо захисту порушених або оспорюваних прав. Різновидами юрисдикційної форми захисту прав є: судовий захист, адміністративний захист, нотаріальний захист. Але головною юрисдикційною формою захисту прав є саме судовий захист.

Земельні спори вирішують уповноважені органи у порядку, встановленому законом. До таких органів ч. 1 ст. 158 Земельного кодексу України відносить: суди, органи місцевого самоврядування.

Порядок, організаційно-правові форми та процедури вирішення земельних спорів у суді регулюються Цивільним процесуальним, Господарським процесуальним кодексом та Кодексом адміністративного судочинства України. В сучасних умовах судовий захист земельних прав є найбільш ефективним.

Належному захисту права у судовому порядку сприяє чітко регламентована процедура розгляду спору. Земельні спори у судах вирішуються у позовному провадженні. Ця обставина також підсилює гарантованість належного вирішення спору. В процесуальній літературі була обґрунтована і

висловлена думка, що позов є універсальним засобом захисту права. Така позиція обґрунтовувалася тим, що 1) позов може бути використаний для захисту як оспорюваних, так і порушених прав; 2) позов може бути поданий будь-якою заінтересованою особою; 3) процесуальні норми, які регламентують позовне провадження, мають характер загальних правил для цивільного судочинства; 4) позов є засобом захисту права у будь-яких юрисдикціях.

Вищенаведене певною мірою вказує на пріоритетність і більшу ефективність судового захисту порушених прав. Частина 2 ст. 158 Земельного кодексу України передбачає, що окрему категорію земельних спорів мають розглядати виключно суди. Зокрема, судовому вирішенню підлягають земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей. Цей перелік є вичерпним. Земельні спори вирішуються в порядку цивільного, господарського та адміністративного судочинства. При цьому актуальним, і навіть проблемним питанням, що потребує подальшого додаткового вивчення і роз'яснення, залишається визначення підвідомчості окремих категорій земельних спорів. Розмежування повноважень між судами щодо розгляду земельних спорів здійснюється на підставі положень процесуальних кодексів.

Так, згідно з ч. 1 ст. 19 Цивільного процесуального кодексу України суди розглядають у порядку цивільного судочинства справи, що виникають з цивільних, земельних, трудових, сімейних, житлових та інших правовідносин, крім справ, розгляд яких здійснюється в порядку іншого судочинства. Зокрема, *в порядку цивільного судочинства* вирішуються такі види земельних спорів: 1) з приводу володіння, користування, розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб; 2) щодо визнання права громадян на земельну частку (пай) при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, використання при цьому земельних ділянок із меліоративними системами;



3) щодо розподілу несільськогосподарських угідь при ліквідації сільськогосподарських підприємств, установ, організацій; 4) спори, що пов'язані з орендою земельних ділянок; 5) спори щодо встановлення та припинення дії земельних сервітутів; 6) спори, щодо проведення розвідувальних робіт на землях, що перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб; 7) майнові спори, що пов'язані із земельними відносинами, в тому числі про відшкодування власникам і землекористувачам збитків, заподіяних вилученням (викупом) визначених угідь, обмеженням їхніх прав або порушенням земельного законодавства; 8) щодо визнання недійсними угод купівлі-продажу; дарування, застави, міни, укладених із порушенням встановленого законом порядку; 9) щодо повернення самовільно зайнятої земельної ділянки чи щодо звільнення земельної ділянки особою, що займає її без належних на те підстав.

Відповідно до ст. 20 Господарського процесуального кодексу України господарським судам підвідомчі справи у спорах, що виникають при укладанні, зміні, розірванні і виконанні правочинів у господарській діяльності. Зокрема, *в порядку господарського судочинства* вирішуються спори щодо набуття та реалізації юридичними особами (як приватного так і публічного права) та фізичними особами-підприємцями прав на земельні ділянки. Серед юридичних осіб особливе місце посідають органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади. Зокрема господарським судам підвідомчі справи у спорах щодо укладення, виконання та припинення договорів оренди земельних ділянок; спори щодо внесення плати за користування земельною ділянкою; спори щодо встановлення земельних сервітутів; спори щодо права власності чи іншого речового права на землю, а також справи у спорах щодо майна, що є предметом забезпечення виконання зобов'язання, сторонами якого є юридичні особи та (або) фізичні особи – підприємці, спори про захист права власності та користування земельними ділянками та ін.

Стосовно компетенції адміністративного суду, то слід керуватися ст. 19 Кодексу адміністративного судочинства України, в якій зазначається, що

юрисдикція адміністративних судів поширюється на справи у публічно-правових спорах. А у ст. 4 зазначеного кодексу наводиться поняття публічно-правового спору, під яким необхідно розуміти спір, у якому: (1) хоча б одна сторона здійснює публічно-владні управлінські функції, в тому числі на виконання делегованих повноважень, і спір виник у зв'язку із виконанням або невиконанням такою стороною зазначених функцій; або (2) хоча б одна сторона надає адміністративні послуги на підставі законодавства, яке уповноважує або зобов'язує надавати такі послуги виключно суб'єкта владних повноважень, і спір виник у зв'язку із наданням або ненаданням такою стороною зазначених послуг. Кожна особа має право в порядку, встановленому Кодексом адміністративного судочинства, звернутися до адміністративного суду, якщо вважає, що рішенням, дією чи бездіяльністю суб'єкта владних повноважень порушені її права, свободи або законні інтереси, і просити про їх захист шляхом: 1) визнання протиправним та нечинним нормативно-правового акта чи окремих його положень; 2) визнання протиправним та скасування індивідуального акта чи окремих його положень; 3) визнання дій суб'єкта владних повноважень протиправними та зобов'язання утриматися від вчинення певних дій; 4) визнання бездіяльності суб'єкта владних повноважень протиправною та зобов'язання вчинити певні дії; 5) встановлення наявності чи відсутності компетенції (повноважень) суб'єкта владних повноважень. Наприклад, оскарження дій чи бездіяльності Центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин – Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру щодо відмови у реєстрації земельної ділянки.

Однак на практиці проблеми розмежування юрисдикції різних судів – особливо господарських і адміністративних – щодо земельних спорів залишаються не до кінця вирішеними. Зокрема, проблемними є питання підвідомчості справ, що виникають з матеріальних правовідносин тих галузей, які містять як норми приватноправового, так і публічного характеру. Під час розгляду судами земельних спорів саме питання щодо співвідношення

публічного та приватного у земельному праві викликає ряд проблем розмежування компетенції господарських та інших судів щодо вирішення таких спорів. Це пов'язано з тим, що законодавством не було враховано, що деякі земельні правовідносини водночас містять складові як публічно-правового, так і приватного характеру.

Юрисдикція загальних судів розповсюджується на спори у разі, якщо хоча б однією зі сторін у справі є громадянин, а господарським – на спори за участю підприємств, установ, організацій, інших юридичних осіб, а також громадян, що здійснюють підприємницьку діяльність без створення юридичної особи і в установленому законом порядку набули статусу суб'єкта підприємницької діяльності.

Пленум Вищого адміністративного суду України в п. 2 постанови від 20 травня 2013 р. № 8 «Про окремі питання юрисдикції адміністративних судів» роз'яснив, що для розгляду спору адміністративним судом необхідно встановити його публічно-правовий зміст (характер). Для з'ясування характеру спору суди повинні враховувати, що протилежним за змістом є приватноправовий спір. Це означає, що в основі розмежування спорів лежить поділ права на публічне та приватне.

Також на вирішення завдання щодо розмежування повноважень судів були спрямовані положення Постанови Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» № 7 від 16 квітня 2004 р. зі змінами згідно Постанови Верховного Суду України № 2 від 19 березня 2010 р., відповідно до якої розмежування між судами загальної юрисдикції підвідомчості земельних і пов'язаних із земельними відносинами майнових спорів здійснюється залежно від суб'єктного складу їх учасників. *Загальним судам* підвідомчі спори, в яких хоча б одним із учасників є громадянин, *а господарським* – за участю підприємств, установ, організацій, інших юридичних осіб, а також громадян, що здійснюють підприємницьку діяльність без створення юридичної особи й у встановленому порядку набули

статусу суб'єкта підприємницької діяльності. В порядку адміністративного судочинства повинні вирішуватись спори щодо оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів владних повноважень при реалізації ними управлінських функцій у сфері земельних правовідносин.

Певні роз'яснення щодо вирішення земельних спорів в порядку господарського судочинства наводяться у Постанові Пленуму Вищого господарського Суду України від 17 травня 2011 р. № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» (в редакції Постанови Пленуму Вищого господарського Суду України №14 від 26 грудня 2011 р.).

Позиція з цього приводу Вищого господарського суду України (далі — ВГСУ) зводиться до наступного: не підвідомчі господарськими судам справи, у спорах, що виникають з публічно-правових відносин, у яких держава та територіальні громади через свої органи беруть участь з метою реалізації владних повноважень, а також справи, пов'язані з оскарженням правових актів, спрямованих на здійснення повноважень управління у земельних відносинах.

Правовідносини у сфері використання і охорони земель, врегульовані розділами VI та VII ЗК України, можуть мати як приватноправовий, так і публічно-правовий характер (глави 29, 30, 33 ЗК), а тому спори, що виникають з відповідних правовідносин, можуть, у залежності від їх правового характеру та складу учасників, вирішуватися за правилами адміністративного або господарського судочинства.

Виходячи з цього, визначається й підвідомчість справ зі спорів, пов'язаних із здійсненням державного контролю та нагляду за господарською діяльністю суб'єктів господарювання у сфері земельних відносин – за використанням і охороною земель (частина третя статті 19 ГК України). Такі справи підлягають розглядові господарськими судами, оскільки стосуються об'єктів цивільних відносин – земельних ділянок та інших природних ресурсів, цивільних прав суб'єктів господарювання на ділянки і зазначені ресурси, зокрема, у спорах про:

визнання недійсними правочинів стосовно земельних ділянок, звільнення самовільно зайнятих земельних ділянок, відшкодування збитків, завданих землям і природним ресурсам господарською діяльністю, стягненням заборгованості з орендної плати за договорами оренди землі державної та комунальної форм власності тощо.

Нарешті проблема розмежування юрисдикції господарських і адміністративних судів стала предметом розгляду Конституційним Судом України (далі – КСУ).

Юридичну природу та конкретний зміст повноважень органів місцевого самоврядування і органів виконавчої влади в галузі земельних відносин необхідно визначати з урахуванням Рішення КСУ № 10-рп/2010, ухваленого 1 квітня 2010 р. у справі № 1-6/2010 за поданням Вищого адміністративного суду України щодо офіційного тлумачення положень частини першої статті 143 Конституції України, пунктів «а», «б», «в», «г» ст. 12 ЗК України, п. 1 ч. 1 ст. 17 Кодексу адміністративного судочинства України.

Судді КСУ дійшли висновку, що вирішення земельних спорів фізичних та юридичних осіб з органом місцевого самоврядування як суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень (нормативно-правових актів чи правових актів індивідуальної дії), дій чи бездіяльності належить до юрисдикції адміністративних судів. Виняток становлять публічно-правові спори, для яких законом прямо встановлений інший порядок.

Важливу роль щодо у встановленні підвідомчості земельних спорів виконують і постанови Великої Палати Верховного Суду, серед яких слід виокремити наступні: а) Постанова Великої палати Верховного Суду від 03 квітня 2019 року у справі № 621/2501/18 (про визнання незаконним та скасування наказів, визнання недійсними договорів оренди та суборенди земельних ділянок, скасування їх державної реєстрації, повернення земельних ділянок); б) Постанова Великої палати Верховного Суду від 11 лютого 2020 року у справі № 922/614/19 (про визнання незаконним та скасування наказів, визнання

недійсними договорів оренди земельних ділянок та їх повернення); в) Постанова Великої палати Верховного суду від 13 березня 2018 року у справі № 306/2004/15-ц (про визнання недійсними рішень місцевої ради та договору купівлі-продажу і припинення права власності на земельні ділянки); г) Постанова Великої палати Верховного суду від 19 лютого 2020 року у справі № 626/1055/17 (про визнання незаконним і скасування наказу, визнання недійсними договорів, скасування їх державної реєстрації); д) Постанова Великої палати Верховного суду від 26 травня 2020 року у справі № 908/299/18 (про поновлення договору оренди землі); е) Постанова Великої палати Верховного суду від 12 червня 2019 року у справі № 487/10128/14-ц (про визнання незаконними та скасування окремих пунктів рішення міської ради, визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку та повернення земельної ділянки) тощо.

На підставі вищевикладеного можна дійти такого висновку. Слід розрізняти справи, у яких органи влади виступають суб'єктами владних повноважень і справи, у яких вони реалізують повноваження власника землі. Фактично йдеться про виділення та відокремлення публічно-правових і приватноправових елементів у земельних відносинах як комплексних правових відносинах. Однак на практиці зробити це досить важко. Ситуація ускладнюється тим, що органи влади свої повноваження власника землі здійснюють насамперед через видання як відповідних актів індивідуальної дії, так і нормативно-правових актів (рішення сесії, рішення, розпорядження тощо). І лише потім на підставі цих актів укладаються відповідні договори, наприклад оренди земельної ділянки. У цьому випадку може виникнути спір про право (приватноправові відносини), але саме це право виникає лише після видання відповідного адміністративного акта (публічно-правові відносини). Типовий приклад таких ускладнень – спори, пов'язані з пролонгацією договорів оренди землі. Розмежувати ці відносини у наведеній категорії спорів досить складно. Фактично йдеться про договірні, тобто приватноправові, відносини. При цьому,

судова практика у цій царині є неоднорідною. Так, відповідно до постанови ВГСУ від 16.03.2010 р. у справі № 11/103, від 13.04.2010 р. у справі № 11/119-09 вирішення цього питання належить до виключної компетенції сесій місцевих рад, тобто до публічно-правових відносин. Позиція Великої Палати Верховного Суду є іншою. Остання, зазначаючи, що критеріями розмежування судової юрисдикції, тобто передбаченими законом умовами, за яких певна справа підлягає розгляду за правилами того чи іншого виду судочинства, є суб'єктний склад правовідносин, предмет спору та характер спірних матеріальних правовідносин у їх сукупності, вказує на ознаки господарського спору. Так, йдеться про: участь у спорі суб'єкта господарювання; наявність між сторонами господарських відносин, врегульованих Цивільним кодексом України, Господарським кодексом України, іншими актами господарського і цивільного законодавства, і спору про право, що виникає з відповідних відносин; наявність у законі норми, що прямо передбачала б вирішення спору господарським судом; відсутність у законі норми, що прямо передбачала б вирішення такого спору судом іншої юрисдикції. Отже, спори про поновлення договорів оренди повинні розглядатися в порядку господарського судочинства (Постанова Великої палати Верховного суду від 26 травня 2020 року у справі № 908/299/18).

## **2. Позасудовий порядок вирішення земельних спорів**

Відповідно до ч. 1 ст. 158 Земельного кодексу України до системи органів, які можуть вирішувати земельні спори, крім судів, відносяться також органи місцевого самоврядування.

Земельний кодекс України закріпив основні положення, які стосуються процедури, що застосовується при вирішенні земельних спорів уповноваженими органами (ст. 159). Повноваженнями щодо вирішення земельних спорів наділені ради усіх рівнів.

Так, Земельний кодекс України (ст.8) до *повноважень обласних рад* у галузі земельних відносин включає і вирішення земельних спорів.

Стаття 12 кодексу відносить вирішення земельних спорів до *повноважень сільських, селищних, міських рад*.

Органи місцевого самоврядування вирішують лише ті спори у межах відповідних населених пунктів, які ввійшли до переліку ч. 3 ст. 158 Земельного кодексу. Цей перелік включає спори у межах *території територіальних громад щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, обмежень у використанні земель та земельних сервітутів, дотримання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах*.

Аналіз повноважень місцевих рад при вирішенні земельних спорів свідчить, що вони обмежуються головним чином місцем знаходження земельних ділянок, стосовно яких виник земельний спір. Закон підкреслює, що такий спір може стосуватися лише земельної ділянки, яка розташована в межах території територіальної громади. Фактично йдеться, насамперед, про землі, що є об'єктом недержавної власності, тобто про спори, які стосуються земель комунальної та приватної власності.

Таким чином, земельні спори, які вирішують органи місцевого самоврядування, характеризуються певними ознаками. По-перше, місцеві ради наділені повноваженнями щодо вирішення земельних спорів, які виникають лише в межах території територіальних громад (підвідомчих територій). По-друге, ці спори стосуються вичерпного кола суб'єктів, тобто спори, які виникають головним чином за участю фізичних осіб. По-третє, земельні ділянки, з приводу яких виникають спори, незалежно від їх цільового призначення, повинні знаходитися у власності чи користуванні конкретних громадян.

Серед суб'єктів правовідносин у сфері розгляду земельних спорів в адміністративному (позасудовому) порядку прийнято розрізняти з урахуванням мети та функціонального призначення три групи. Перша група – суб'єкти, які



безпосередньо заінтересовані у вирішенні спору. Йдеться, зокрема, про заявника та відповідача або відповідним чином уповноважених ними представників. До складу другої групи відносяться суб'єкти, наділені повноваженнями щодо вирішення спору. При вирішенні земельних спорів у позасудовому порядку такими суб'єктами виступають органи місцевого самоврядування. Цей перелік є вичерпним. Нарешті до третьої групи належать суб'єкти, безпосередньо не заінтересовані в розгляді спору, але їхня участь необхідна для розгляду справи (експерти, свідки та ін.).

Згідно з чинним земельним законодавством вирішення земельного спору пов'язане з дотриманням певної процесуальної форми. Вона реалізується в межах наступних стадій: 1) порушення провадження щодо розгляду та вирішення земельного спору; 2) підготовка до розгляду; 3) розгляд та вирішення земельного спору по суті; 4) оскарження рішення (за наявності підстав, передбачених законом); 5) виконання рішення.

Започаткування розгляду земельного спору пов'язане із подачею відповідної заяви особою, яка вважає свої земельні права та законні інтереси порушеними. Заяви про вирішення земельного спору подаються до уповноваженого органу в письмовій формі особисто заявником або його представником та реєструються в спеціальному журналі. В заяві зазвичай наводяться відповідні підстави, які на думку заявника, обґрунтовують необхідність вирішення спору.

При поданні заяви про вирішення земельного спору надаються такі документи:

- копія паспорта заявника або осіб представника чи іншого документу, що посвідчує особу, завірена особистим підписом заявника або його представника;
- копія документу, який підтверджує повноваження представника заявника, завірена особистим підписом представника заявника;
- копія документу, що посвідчує право на земельну ділянку, завірена особистим підписом заявника;

- кадастровий план земельної ділянки із відображенням зон обмежень (обтяжень) прав на земельну ділянку та наявність земельних сервітутів;
- порівняльний план із відображенням меж, кількісних характеристик земельної ділянки;
- копії документів, які підтверджують зміни, що відбулися у правовому режимі земельної ділянки;
- копія витягу із Реєстру прав власності на нерухоме майно, завірена особистим підписом заявника;
- копії правостановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна, завірені особистим підписом заявника;
- копії матеріалів з технічної інвентаризації нерухомого майна (копії технічних паспортів), завірені особистим підписом заявника;
- копії рішень органів місцевого самоврядування або судових органів щодо вирішення земельних спорів, якщо такі мали місце.

Земельні спори розглядаються органами місцевого самоврядування на підставі заяви однієї із сторін у тижневий строк з дня подання заяви за участю зацікавлених сторін, які повинні бути завчасно повідомлені про час і місце розгляду спору.

Земельний спір розглядається в присутності сторін, за винятком випадків, коли сторона ухиляється від участі в розгляді спору. У разі відсутності однієї із зацікавлених сторін при першому розгляді земельного спору і відсутності офіційної згоди цієї сторони на розгляд питання розгляд спору переноситься. Повторне відкладення розгляду спору може мати місце лише з поважних причин відсутності сторони. Відсутність однієї із сторін без поважних причин при повторному розгляді земельного спору не зупиняє його розгляд і прийняття рішення.

Ст. 160 ЗК України визначає права і обов'язки сторін при розгляді земельних спорів. Згідно з цією нормою сторони, які беруть участь у земельному спорі, мають право знайомитися з матеріалами щодо цього спору, робити з них

виписки, брати участь у розгляді земельного спору, подавати документи та інші докази, порушувати клопотання, давати усні і письмові пояснення, заперечувати проти клопотань та доказів іншої сторони, одержувати копію рішення щодо земельного спору, і, у разі незгоди з цим рішенням, оскаржувати його.

Кожна сторона при розгляді земельного спору в адміністративному порядку повинна довести ті обставини, на які вона посилається як на підставу своїх вимог або заперечень.

Матеріалами, зібраними по земельному спору, вважаються такі докази, які мають значення для вирішення конкретного спору. Вони або надані сторонами, або виявлені чи витребувані тим компетентним органом, який вирішує земельний спір. Доказами при розгляді земельного спору вважаються будь-які фактичні дані, на підставі яких встановлюється наявність або відсутність обставин, що обґрунтовують вимоги і заперечення зацікавлених сторін, та інших обставин, які мають значення для вирішення спору.

Порядок ознайомлення сторін із матеріалами спору, чинним законодавством не визначений. Можливість сторін ознайомитись із матеріалами спору може бути реалізована або в ході засідання, або шляхом подання клопотання про ознайомлення з матеріалами спору.

За результатами розгляду спору приймається рішення, яке викладається у письмовій формі та вступає в силу з моменту його прийняття. Воно може бути оскаржене до адміністративного суду. При цьому згідно із законом оскарження рішення в суді призупиняє його виконання. Крім того, термін виконання рішення може бути продовжений судом.

Стадія виконання рішення щодо земельного спору має самостійне значення. Вона пов'язана із здійсненням органом, який прийняв це рішення, необхідних дій. Саме такі дії мають забезпечувати фактичне відновлення порушених прав і законних інтересів власників землі та землекористувачів. Виконання рішення не звільняє порушника від відшкодування збитків або втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва внаслідок

порушення земельного законодавства.

Чинним Земельним кодексом України стадія виконання рішення по земельному спору не врегульована. Лише ч. 4 ст. 159 Земельного кодексу України передбачено, що порядок виконання рішення має визначатися в самому рішенні. Між тим порядок виконання рішення має бути врегульований нормами Земельного кодексу України.

Правове регулювання стадії виконання рішень по земельних спорах здійснюється згідно з нормами Закону України «Про виконавче провадження».

Земельні спори також може бути врегульовано шляхом медіації відповідно до Закону України «Про медіацію» від 16 листопада 2021 р., № 1875-IX, проте у даному випадку йдеться про неюрисдикційну форму захисту прав. Відповідно до ст. 1 Закону України «Про медіацію» останньою є позасудова добровільна, конфіденційна, структурована процедура, під час якої сторони за допомогою медіатора (медіаторів) намагаються запобігти виникненню або врегулювати конфлікт (спір) шляхом переговорів. Примиренню сторін земельного спору сприяють органи, передбачені статтею 158 Земельного кодексу України. Договір про проведення медіації та угода за результатами медіації у земельних спорах укладаються в письмовій формі. При цьому у разі невиконання чи неналежного виконання угоди за результатами медіації сторони мають право звернутися для розгляду земельного спору до органів, що вирішують земельні спори.

## **ТЕМА 4. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ, ЯКІ ВИРІШУЮТЬСЯ СУДАМИ**

### **План**

- 1. Правові засади вирішення земельних спорів.**
- 2. Характеристика земельних спорів, які вирішуються судами.**
- 3. Земельні спори, які не підлягають судовому розгляду із урахуванням практики Верховного Суду.**

### **1. Правові засади вирішення земельних спорів**

Правовими засадами вирішення земельних спорів є положення Конституції України, що закріплені у ст. 8 (про пряму дію конституційних норм), ст. 14 (про гарантованість права власності на землю), ст. 124 (про поширення судової юрисдикції на всі правовідносини, що виникають у державі) та деякі інші вимоги Основного закону країни. Зазначені конституційні положення знайшли свій подальший розвиток у чинному Земельному кодексу України, що містить відокремлену групу норм, які визначають умови і порядок розгляду та вирішення земельних спорів. Вони одержали своє закріплення в главі 25 Земельного кодексу.

Законодавчі засади розгляду і вирішення земельних спорів є суттєвою гарантією захисту суб'єктивних прав і законних інтересів власників землі та землекористувачів.

Чинним законодавством передбачено два основні шляхи врегулювання земельних спорів – судовий, та в окремих випадках - можливість їх позасудового вирішення.

Зокрема, статтею 158 Земельного кодексу України визначені такі органи,

що уповноважені вирішувати земельні спори: суд, органи місцевого самоврядування.

Виключно судом вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей.

Підкреслимо, що у Земельному кодексі 2001 року не лише відбулася структурна зміна розташування норм про земельні спори, а й переглянуті підстави класифікації їх на певні види. Зміст відповідного розділу дозволяє розподіляти всі спори на чотири види:

- спори з приводу володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, що власне і являють собою земельні спори;
- спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей, які по суті є адміністративно-територіальними спорами;
- спори щодо меж земельних ділянок, порушення правил добросусідства, а також встановлення обмежень у використанні земель та земельних сервітутів;
- інші спори, що пов'язані із земельними відносинами.

До спорів, пов'язаних із земельними відносинами, можна віднести, наприклад, майнові спори, що пов'язані із землеволодінням або землекористуванням; спори щодо відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам; спори, пов'язані з платою за землю, та деякі інші спори. Чинний Земельний кодекс не виділяє вказані спори в окремі різновиди, однак це не означає, що вони зникли чи втратили своє значення. Навпаки, зазначені спори на практиці залишаються поширеними, а їх вирішення викликає значні труднощі.

Вирішення земельного спору в судах є частиною відповідного процесу, який практично водночас формується та регулюється нормами Цивільного процесуального кодексу, Господарського процесуального кодексу чи Кодексу

адміністративного судочинства України, тому першою проблемою перед стороною в земельному спорі, що звертається до суду з позовом про захист прав, постає визначення підсудності відповідної справи. Незважаючи на численні роз'яснення вищих спеціалізованих судів України щодо того, у порядку якого саме судочинства необхідно здійснювати розгляд того чи іншого земельного спору, на практиці триває правова дискусія щодо юрисдикції (підвідомчості) таких справ. Дана дискусія триває роками у правовій спільноті України, тому доповнюється новими правовими стандартами і підходами.

Підвідомчість і підсудність земельних спорів судовим органам нині досить поширена, що підтверджується кількістю судових справ. Земельні спори в судових органах розглядаються в порядку цивільного, господарського та адміністративного судочинства.

Згідно з п. 2 постанови пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 р. № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ», розмежування підвідомчості земельних та пов'язаних із земельними відносинами майнових спорів між судами за загальним правилом відбувається залежно від суб'єктного складу їх учасників. Так, загальним судам підвідомчі земельні спори в разі, якщо хоча б однією з осіб, які беруть участь у справі, є громадянин.

В порядку цивільного судочинства розглядаються справи щодо захисту порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів, що виникають із цивільних, житлових, земельних, сімейних, трудових відносин (ст. 2 ЦПК України).

В порядку господарського судочинства розглядаються справи за зверненнями підприємств, установ, організацій, інших юридичних осіб (у тому числі іноземних), громадян, які здійснюють підприємницьку діяльність без створення юридичної особи і в установленому порядку набули статусу суб'єкта підприємницької діяльності, за захистом своїх порушених або оспорюваних прав і охоронюваних законом інтересів, а також для вжиття передбачених ГПК

України заходів, спрямованих на запобігання правопорушенням. У випадках, передбачених законодавчими актами України, до господарського суду мають право також звертатися державні та інші органи, фізичні особи, що не є суб'єктами підприємницької діяльності ( ГПК України).

Особливості вирішення господарськими судами спорів у сфері земельних відносин відображені в Постанові Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011р. № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин».

В порядку адміністративного судочинства розглядаються спори фізичних чи юридичних осіб із суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень, дій чи бездіяльності, а також спори за зверненням суб'єкта владних повноважень у випадках, встановлених законом (ст.5 КАС України).

## **2. Характеристика земельних спорів, які вирішуються судами**

Земельним кодексом України в ч. 2 ст. 158 дається чітке визначення категорій спорів, які розглядають виключно суди в залежності від суб'єктів – суди загальної юрисдикції чи господарські, адміністративні.

До складу цих спорів відносяться, зокрема, спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей.

Як бачимо, зазначені спори неоднорідні. Перший різновид пов'язаний з реалізацією правомочності власності на землю. Характерною особливістю другого різновиду є те, що в них присутній елемент, притаманний адміністративно-територіальному поділу.

У першому випадку йдеться про порушення права власності на земельну ділянку, тобто про порушення прав на володіння, користування чи



розпорядження нею, які складають зміст права власності.

При цьому слід звернути увагу на одну важливу обставину. Частина 2 ст. 158 Земельного кодексу, окреслюючи суб'єктний склад власників земельних ділянок і включаючи до нього громадян та юридичних осіб, залишає відкритим питання про комунальну форму власності на землю, яка забезпечується виключно судовим захистом. Очевидно, що виключення з цього правила складає в першу чергу державна власність на землю. Ні громадяни, ні юридичні особи не можуть виступати суб'єктами державної власності на землю.

Спори щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою – це спори, що виникають при реалізації власником своїх правомочностей щодо належної йому земельної ділянки між ним і будь-якою іншою особою, якщо діями останньої порушуються чи іншим чином обмежуються права та охоронювані законом інтереси. До цієї групи належать також спори між співвласниками однієї земельної ділянки щодо визначення порядку володіння, користування та розпорядження нею. Спільна власність передбачає, що кожному співвласнику належить право власності на всю земельну ділянку. Співвласниками спільної власності можуть бути як фізичні, так і юридичні особи (ст. 86 ЗК), тому ця правова форма притаманна лише праву приватної та комунальної власності. Проте, відповідно до ч. 2 ст. 86 ЗК суб'єктами права спільної власності на земельну ділянку можуть бути громадяни та юридичні особи, територіальні громади, а також держава.

У постанові Пленуму Верховного Суду України «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» № 7 від 16 квітня 2004 р. *надається перелік справ, які підвідомчі судам, за заявами, зокрема:* з приводу володіння, користування, розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб, і визнання недійсними державних актів про право власності та право постійного користування земельними ділянками; про право громадян на земельну частку (пай) при приватизації земель державних і комунальних

сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, використання при цьому земельних ділянок із меліоративними системами; про розподіл несільськогосподарських угідь при ліквідації сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; про визнання недійсною відмови у розгляді заяв громадян про безоплатну передачу у власність (приватизацію) земельних ділянок із земель державної власності для ведення фермерського й приватного селянського господарства, садівництва, будівництва й обслуговування житлового будинку та індивідуального гаража; про визнання недійсною відмови в наданні у постійне користування земельних ділянок юридичним особам; про визнання незаконною відмови у продажу земельних ділянок із земель державної або комунальної власності громадянам і юридичним особам, які мають право на набуття цих ділянок у власність, а також іноземним державам; про вирішення спорів, пов'язаних з орендою землі; про примусове припинення права на земельну ділянку з передбачених Земельним кодексом підстав; про недійсність відмови у розгляді заяви про погодження місця розташування об'єкта, щодо якого порушується питання про вилучення (викуп) земельної ділянки; про вирішення спорів щодо проведення розвідувальних робіт на землях, що перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб; про вирішення майнових спорів, пов'язаних із земельними відносинами, в тому числі про відшкодування власникам і землекористувачам збитків, заподіяних вилученням (викупом) визначених угідь, обмеженням їхніх прав або порушенням земельного законодавства; про відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва; про визнання недійсними угод купівлі-продажу, дарування, застави, обміну земельних ділянок, укладених із порушенням встановленого законом порядку; про повернення самовільно зайнятої земельної ділянки чи про звільнення земельної ділянки особою, яка займає її без належних на те підстав; про вирішення спорів стосовно розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей; про вирішення земельного спору, що відповідно до їх компетенції розглядався

органом місцевого самоврядування чи органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів (на той час), з рішенням якого одна зі сторін у земельному спорі не погоджується.

Відповідно до Постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011р. № 6 «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» у порядку господарського судочинства вирішенню підлягають такі категорії спорів:

- щодо набуття, здійснення та припинення прав юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців, територіальних громад та держави на земельні ділянки (крім спорів, передбачених частиною першою статті 16 Закону України "Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності");

- пов'язані із захистом права на земельні ділянки (в тому числі відновлення порушеного права третьої особи, яка на підставі рішень державних органів або органів місцевого самоврядування претендує на спірну земельну ділянку);

- про визнання незаконними рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади та органів місцевого самоврядування з питань передачі земельних ділянок у власність чи надання їх у користування, припинення права власності на земельні ділянки, вилучення цих ділянок з користування і про зобов'язання названих органів залежно від характеру спору виконати певні дії, як цього вимагають приписи чинного законодавства;

- про повернення самовільно зайнятих земельних ділянок;

- про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою;

- пов'язані з набуттям, зміною та припиненням права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);

- що виникають з укладення, зміни, розірвання, виконання договору оренди земельних ділянок, інших договорів користування земельними

ділянками, в тому числі спори про стягнення заборгованості з орендної плати за договорами на користування земельною ділянкою;

- про стягнення шкоди, у тому числі упущеної вигоди, завданої порушеннями прав власників, у тому числі держави та територіальних громад, і користувачам земельних ділянок;

- інші спори, пов'язані з правами і охоронюваними законом інтересами суб'єктів господарювання та інших юридичних осіб на земельні ділянки.

Підкреслимо, що Верховним Судом сформовано чимало правових позицій при вирішенні справ – щодо скасування державної реєстрації права власності, визнання незаконним, скасування рішень та зобов'язання вчинити певні дії; щодо визнання договорів оренди земельних ділянок недійсними, припиненими, а також про їх розірвання та повернення земельної ділянки; щодо визнання укладеними, поновленими договору оренди земельної ділянки, його переукладання, та додаткових угод до договору оренди землі; щодо безпідставно набутого майна (коштів), стягнення заборгованості з орендної плати, стягнення збитків від неoderжаного доходу за користування землею; щодо усунення перешкод в користуванні та визначення порядку користування земельною ділянкою; щодо визнання права власності на земельну ділянку в порядку спадкування за законом; щодо інших земельних спорів.

Тобто у разі, якщо вирішення земельного спору здійснюється у судовому порядку, при виборі і застосуванні норми права до спірних правовідносин, суд враховує висновки щодо застосування норм права, викладені в постановках Верховного Суду.

Таким чином, вирішення земельних спорів у судовому порядку здійснюється в сучасних умовах за принципом єдності судової практики.

### **3. Земельні спори, які не підлягають судовому розгляду із урахуванням практики Верховного Суду**

*Вимоги у справах, що не підлягають судовому розгляду:*

1. Не підлягають судовому розгляду позовні вимоги про визнання протиправним та скасування рішення органу державної влади про затвердження акта щодо визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, а також розміру таких збитків, завданих внаслідок користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів, як такого, що немає безпосереднім наслідком порушення суб'єктивних прав та інтересів та охоплюються спором про відшкодування завданих збитків:

Постанова ВП Верховного Суду від 12 грудня 2018 року у справі № 802/2474/17-а <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78589538> аналогічний висновок у Постанові Верховного Суду від 27 березня 2019 року у справі № 917/902/18 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80806729>

2. *Позовні вимоги про зобов'язання розробника документації із землеустрою виправити технічну документацію на земельну ділянку не підлягають судовому розгляду:* Постанова Верховного Суду від 24 квітня 2019 року у справі № 128/3751/14-а. <https://verdictum.ligazakon.net/document/81841935>

3. *Позовні вимоги органу місцевого самоврядування про визнання незаконними дій прокурора щодо звернення до господарського суду з позовом до органу місцевого самоврядування (про оскарження повноважень прокурора на звернення до суду) не підлягають судовому розгляду:*

Постанова ВП Верховного Суду від 11 квітня 2018 року у справі № 820/583/16 <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73500770>.

*Саме по собі звернення прокурора до суду з позовом не є спором за своєю правовою природою, оскільки таке звернення не породжує зобов'язань, які виникають із владних управлінських функцій, для позивача, а є реалізацією права суб'єкта владних повноважень на звернення до суду.*

*4. Вимоги про зобов'язання голови селищної ради внести до порядку денного чергової сесії після вступу рішення суду в законну силу питання щодо прийняття рішення про передачу земельної ділянки та зобов'язання селищної ради прийняти рішення про передачу зазначеної земельної ділянки не підлягають судовому розгляду як зобов'язання виконати рішення суду шляхом ухвалення нового судового рішення.*

Постанова ВП Верховного Суду від 16 січня 2019 року у справі № 686/23317/13-а <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/79365485>.

## **ТЕМА 5. ОСОБЛИВОСТІ ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ ЩОДО НАБУТТЯ, РЕАЛІЗАЦІЇ ТА ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ**

### **План**

- 1. Особливості земельних спорів щодо набуття права власності на земельні ділянки.**
- 2. Земельні спори щодо реалізації права власності на земельні ділянки.**
- 3. Особливості вирішення земельних спорів щодо припинення права власності на земельні ділянки.**

### **1. Особливості земельних спорів щодо набуття права власності на земельні ділянки**

У процесі реформування земельних відносин у період незалежності України з переходом до багатосуб'єктності права власності на землю законодавчо закріплені державна, комунальна і приватна власність на цей об'єкт. Державна й комунальна власність є публічною, до якої зокрема відноситься і право власності на землю Українського народу. Аналіз чинного законодавства свідчить, що виникнення названих форм власності характеризується певною специфікою, зумовленою належністю землі конкретним суб'єктам. Первісне виникнення цього права в Українського народу й держави пов'язано з набуттям країною незалежності. Юридичними підставами виникнення права власності на землю, наприклад, Українського народу виступають факти прийняття Декларації про державний суверенітет України, Закону України «Про власність» і Конституції України, в яких закріплено природне право цього суб'єкта на землю та інші природні ресурси.

Особливості виникнення права публічної власності на землю зумовлені різними процедурами, які і складають порядок виникнення земельних прав. Так, процедура виникнення права державної й комунальної власності полягає в наявності передбаченого спеціальним законом, наприклад, розмежування земель.

Підставою виникнення права власності на землю є юридичний факт, з яким закон пов'язує виникнення такого права. До юридичних фактів, на підставі яких виникає, наприклад, право приватної власності на землю, належать: рішення органу влади про передачу земельної ділянки громадянину у приватну власність; цивільно-правова угода; успадкування земельної ділянки та ін.

За українським земельним законодавством земля може перебувати у приватній власності громадян та юридичних осіб, які набувають права власності земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених Земельним кодексом України або за результатом аукціону. Набуття даного права здійснюється шляхом передачі земельних ділянок цим особам.

Право на земельну ділянку може виникати у громадян в результаті її безоплатної передачі:

а) приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян;

б) одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

в) одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених цим Кодексом.

Процедура безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами встановлена ст. 118 ЗК України. Частиною 10 цієї статті передбачено, що відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду можуть



бути оскаржені до суду. Це означає, що особа, яка вважає свої права на отримання земельної ділянки у приватну власність порушеними, може оскаржити до суду відмову уповноваженого органу у передачі земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду. При цьому згідно з ч. 11 ст. 118 ЗК України у разі відмови органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду питання вирішується в судовому порядку. Судовий спір у такому випадку вирішується з урахуванням усіх фактичних обставин. (Приклад: Постанова ВП ВС від 22.01.2019 р. у справі № 371/957/16-а; Постанова ВП ВС від 08.05.2018 р. у справі №910/137/17; Постанова ВП ВС від 23.06.2020 р. у справі № 689/1220/17; Постанова ВП ВС від 06.02.2019 р. у справі № 346/2888/16-а). Всі названі постанови різні. Але вони стосуються виникнення права власності на земельну ділянку громадян або юридичних осіб.

Земельний кодекс встановив, що незалежно від форми право власності на земельну ділянку виникає з моменту його державної реєстрації. Право власності на земельну ділянку оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Право приватної власності громадян на земельні ділянки може виникати за давністю користування (ст. 119 Земельного кодексу України).

Розміри земельних ділянок, на безоплатну передачу яких громадяни України мають право встановлено ст. 121 Земельного кодексу України такими:

для ведення фермерського господарства – в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство;

для ведення особистого селянського господарства – не більше 2,0 га;

для ведення садівництва – не більше 0,12 га;

для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах – не більше 0,25 га, селищах – не

більше 0,15 га, в містах – не більше 0,10 га;

для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,10 га;

для будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 га.

Загальні положення щодо переходу права на земельну ділянку при переході права на будівлю і споруду визначено ст. 120 Земельного кодексу.

У разі приватизації громадянами житла та нежитлових приміщень у багатоквартирному жилому будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування об'єднанню власників. При цьому порядок використання земельних ділянок, на яких розташовано багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками. Розмір зазначених земельних ділянок визначається на підставі проектів розподілу території кварталу, мікрорайону та відповідної землевпорядної документації (ч. 2-4 ст. 42 Земельного кодексу України).

Право власності на земельну ділянку може виникати в результаті продажу земельної ділянки на конкурентних засадах.

Процедура продажу земельних ділянок на конкурентних засадах, яка спрямована на виникнення права власності, передбачена ст. ст. 134 – 139 ЗК України. Згідно з ч. 2 ст. 138 ЗК України за певних умов земельні торги можуть бути скасовані або визнані такими, що не відбулися чи їх результати можуть бути визнані судом недійсними. (Приклад: Постанова КГС ВС від 25.09.2018 р. у справі № 18/268-08; Постанова КГС ВС від 14.08.2018 р. у справі №914/1964/17).

Право власності на земельну ділянку може виникати у разі набуття права на жилий будинок, будівлю або споруду (ст. 120 ЗК України). (Приклад: Постанова ВП ВС від 04.12.2018 р. у справі № 910/18560/16; Постанова ВП ВС від 16.06.2020 р. у справі № 689/26/17; Постанова ВП ВС від 05.06.2018 р. у справі № 920/717/17).

## 2. Земельні спори щодо реалізації права власності на земельні ділянки

Вихідними принципами здійснення права власності в Україні, які дозволяють власнику в повній мірі здійснювати правомочності щодо належного йому об'єкта права власності, виступають закріплені в Конституції України відповідні положення. Йдеться про те, що усі суб'єкти права власності рівні перед законом (ст. 13), кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Отже на підставі викладеного можна зробити висновок, що у теоретичному аспекті усі суб'єкти права власності, у тому числі довірчої і спільної, є рівноправними. Водночас слід мати на увазі, що обов'язковість використання земельної ділянки за цільовим призначенням фактично обмежує права її власника.

Реалізація права власності на земельну ділянку фактично зумовлена реалізацією прав власниками земельних ділянок, основний перелік яких закріплений ст. 90 Земельного кодексу України. Згідно з названою нормою власники земельних ділянок мають право: а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину;

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

Якщо в процесі реалізації права власності права власників земельних ділянок порушуються, вони підлягають відновленню в порядку, встановленому законом.

Відновлення порушених, невизнаних чи оспорюваних прав власників

земельних ділянок здійснюється в тому числі і в судовому порядку шляхом вирішення відповідних земельних спорів.

Судова практика свідчить, що одним із поширених способів захисту права власності є звернення власника земельної ділянки до суду з негативним позовом.

Негативний позов подається у випадках, коли власник земельної ділянки має її у володінні, але дії інших осіб перешкоджають йому вільно її використовувати або розпоряджатися нею. Характерною рисою негативного позову є його спрямованість на захист права від порушень, не пов'язаних з позбавленням володіння ділянкою, а саме у разі протиправного вчинення третьою особою перешкод власнику у реалізації ним повноважень розпорядження та користування належною йому земельною ділянкою.

Предмет негативного позову становить вимога володіючого ділянкою власника до третіх осіб про усунення порушень його права власності, що перешкоджають йому належним чином користуватися, розпоряджатися цією ділянкою чи іншими способами.

Право власності на земельну ділянку як абсолютне право має захищатися лише при доведенні самого факту порушення.

Підставою для подання негативного позову є вчинення третьою особою перешкод власнику в реалізації ним повноваження або (та) користування належною йому земельною ділянкою. Однією з умов подання такого позову є триваючий характер правопорушення і наявність його в момент подання позову. Характерною ознакою негативного позову є протиправне чинення перешкод власникові у реалізації ним повноважень розпорядження або (та) користування земельною ділянкою.

Чинний Земельний кодекс України встановлює, що виключно судами вирішуються земельні спори щодо: володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб. Отже, в даному випадку йдеться передовсім про земельні спори, які стосуються права власності на земельну ділянку, яка належить громадянину або юридичній

особі.

Подібні вимоги передбачені ст. 77 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» – спори про поновлення порушених прав юридичних і фізичних осіб, що виникають в результаті рішень, дій чи бездіяльності органів або посадових осіб місцевого самоврядування, вирішуються в судовому порядку.

### **3. Особливості вирішення земельних спорів щодо припинення права власності на земельні ділянки**

Припинення права власності на земельну ділянку здійснюється за наявності закріплених законом підстав, умов та з дотриманням відповідної процедури. Загальні підстави та порядок припинення права власності на земельну ділянку встановлені нормами глави 22 ЗК України.

Серед підстав припинення права власності на земельну ділянку ст 140 Земельного кодексу України виокремлює наступні:

добровільна відмова власника від права на земельну ділянку;

смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;

відчуження земельної ділянки за рішенням власника;

примусове звернення стягнень на земельну ділянку по зобов'язаннях власника цієї земельної ділянки на вимогу кредитора;

відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності;

конфіскацію за рішенням суду;

невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених Земельним кодексом;

примусове вилучення земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності.

Добровільна відмова власника земельної ділянки від права приватної

власності на землю проводиться за його письмовою заявою і тільки на користь держави чи територіальної громади.

У разі згоди на одержання права власності на земельну ділянку органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування укладають угоду про передачу права власності на земельну ділянку, яка підлягає нотаріальному посвідченню. При добровільній відмові від права приватної власності на землю передача земельної ділянки державі чи територіальній громаді проводиться безкоштовно.

Власник земельної ділянки може за своїм власним волевиявленням здійснити відчуження земельної ділянки. Відчуження можливе в результаті продажу, міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод.

Разом з тим відчуження земельної ділянки чи права на неї може бути і примусовим. Примусове припинення прав на земельну ділянку здійснюється лише у судовому порядку. Підстави для примусового припинення прав на земельну ділянку визначені у ст. 143 Земельного кодексу України:

використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;

неусунення допущених порушень законодавства (забруднення земель радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, забруднення земель бактеріально-паразитичними і карантинно-шкідливими організмами, засмічення земель забороненими рослинами, пошкодження і знищення родючого шару ґрунту, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, порушення встановленого режиму використання земель, що особливо охороняються, а також використання земель способами, які завдають шкоди здоров'ю населення) в строки, встановлені приписами органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель;

конфіскації земельної ділянки;

примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності;

примусового звернення стягнень на земельну ділянку по зобов'язаннях власника цієї земельної ділянки.

Підставою для припинення права приватної власності землі може слугувати відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності згідно із Законом 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».

Примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості на підставі та в порядку, встановлених законом.

Власника земельної ділянки за рішенням суду може бути позбавлено права на земельну ділянку у разі примусового звернення стягнень на земельну ділянку по зобов'язаннях її власника. Це можливо у випадку, коли власник земельної ділянки (права на земельну ділянку) передав свою власність у заставу згідно зі статтею 133 Земельного кодексу України та Закону України «Про заставу», чи отримав іпотечний кредит, згідно з Законом України «Про іпотеку», і не виконав забезпеченого заставою зобов'язання чи не виконав забезпеченого іпотекою зобов'язання, а кредитор (заставодержатель чи іпотекодержатель) звернувся до суду з метою одержання задоволення своїх вимог з вартості заставленого майна чи за рахунок предмета іпотеки.

Земельна ділянка, що перебуває у приватній власності може бути конфіскована за рішенням (вироком) суду відповідно до закону. Іноземні особи та особи без громадянства у випадку не відчуження ними земельної ділянки у встановлений строк у випадках, визначених Земельним кодексом України, за рішенням суду також позбавляються права власності на земельні ділянки.

Аналіз практики правозастосування свідчить, що мають місце випадки, коли земельна ділянка, яка перебуває у власності громадянина або юридичної

особи фактично вибуває із володіння особи і вона перестає використовувати цю земельну ділянку.

Відповідно до вимог статей 15, 16 Цивільного кодексу України, кожна особа має право на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання та має право звернутися до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу.

Згідно із законом власник земельної ділянки має право витребувати свою ділянку від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа нею. Йдеться про віндикаційний позов, з яким власник звертається до суду для відновлення своїх прав.

Віндикацією є передбачений законом спосіб захисту земельних прав та інтересів власника земельної ділянки, який полягає у відновленні становища, що існувало до порушення, шляхом повернення земельної ділянки як об'єкта права власності у володіння власника з метою відновлення права використання власником усього комплексу правомочностей. (Приклад: Постанова ВП ВС від 29.05.2019 р. у справі № 367/2022/15-ц; Постанова ВП ВС від 14.11.2018 р. у справі № 183/1617/16.



## **ТЕМА 6. ОСОБЛИВОСТІ ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ ЩОДО РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВА ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ**

### **План**

- 1. Право на постійне користування землею: поняття, об'єкти, суб'єкти, зміст, набуття, реалізація, припинення.**
- 2. Особливості порядку розгляду та вирішення спорів у сфері постійного користування земельними ділянками.**
- 3. Виключні правові проблеми у сфері постійного землекористування у практиці Верховного Суду.**

### **1. Право на постійне користування землею: поняття, об'єкти, суб'єкти, зміст, набуття, реалізація, припинення**

*Право постійного користування земельною ділянкою* – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку (ч. 1 ст. 92 Земельного кодексу України). Будучи самостійним правовим титулом використання земель, воно являє собою специфічне речове право, яке характеризується обмеженим суб'єктним і об'єктним складом. Отже постійному землекористувачу належать лише правомочності володіння і користування земельною ділянкою державної або комунальної власності; правомочності розпорядження земельною ділянкою він не має (зокрема, продавати або іншим чином відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину).

Це право має виключний, постійний, первинний та оплатний характер. Згідно із законом (ч. 1 ст. 92 ЗК України) право постійного користування

земельною ділянкою може набуватися лише за рахунок земель, що перебувають у державній або комунальній власності. Перелік таких земель визначається ст. ст. 83, 84 Земельного кодексу України.

*Об'єктом права постійного землекористування* виступає певна, індивідуально визначена і юридично відокремлена земельна ділянка (або її частина), яка перебуває у державній чи комунальній власності, закріплена за конкретним державним, комунальним або іншим підприємством, установою чи організацією для використання згідно з її цільовим призначенням, тобто надана для конкретної мети. Такі земельні ділянки надаються з усіх категорій земель, що належать до державної чи комунальної власності. Вони зазвичай не підлягають передачі у приватну власність і призначені для забезпечення публічних інтересів.

Суб'єктами цього права можуть бути юридичні особи, перелік яких визначений у ч. 2 ст. 92 ЗК України.

*Суб'єктами, що можуть набути право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності, законом визначені:* а) органи державної влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності; б) громадські організації осіб з інвалідністю України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації; в) релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності; г) публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування»; г) заклади освіти незалежно від форми власності; д) співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових

приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку; е) оператор газотранспортної системи, оператор газосховища та оператор системи передачі; є) господарські товариства в оборонно-промисловому комплексі, визначені частиною першою статті 1 Закону України «Про особливості реформування підприємств оборонно-промислового комплексу державної форми власності».

Водночас існує сьогодні право постійного користування землею інших суб'єктів, яке виникло до набрання чинності ЗК України від 25 жовтня 2001 р., зберігається за фізичними та недержавними і некомунальними юридичними особами. Законодавча вимога щодо обов'язковості переоформлення такими суб'єктами права постійного користування на право власності або право оренди, встановлена п. 6 розділу Х «Перехідні положення» ЗК України, була визнана неконституційною рішенням КСУ (Рішення Конституційного Суду України № 5-рп/2005 від 22 вересня 2005 р.). На момент введення в дію чинного ЗК України (01 січня 2002 р.) у складі суб'єктів права постійного користування земельною ділянкою були названі лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності. Чинним цивільним законодавством державним підприємством визнається таке, що діє на основі державної власності, а відповідно комунальними – на основі комунальної власності. У подальшому коло суб'єктів постійного користування законодавцем було розширене.

Згідно з ч. 3 ст. 92 ЗК України право постійного користування земельними ділянками може вноситися державою до статутного капіталу публічного акціонерного товариства залізничного транспорту, утвореного відповідно до Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування» від 23 лютого 2012 р. Відповідно до ст. 6 ЗК України повноваженнями Верховної Ради України як суб'єкта публічного управління у галузі земельних відносин виступає, серед іншого, погодження питань, пов'язаних із припиненням права постійного користування особливо цінними землями відповідно до положень ЗК України.

Набуття права користування земельними ділянками із земель державної та комунальної власності стало можливим і недержавними та некомунальними суб'єктами. Таким правом були наділені, зокрема, громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації. Створення необхідних умов, які дають можливість інвалідам ефективно реалізувати права та свободи людини і громадянина та вести повноцінний спосіб життя згідно з індивідуальними можливостями, здібностями й інтересами, у т. ч. й набуття громадськими організаціями інвалідів України, їх підприємствами (об'єднаннями), установами та організаціями права постійного користування земельними ділянками передбачено спеціальними Законами України («Про основи спеціальної захищеності інвалідів в Україні» від 21 березня 1991 р. та «Про реабілітацію інвалідів в Україні» від 6 жовтня 2005 р.).

Коло постійних землекористувачів було розширене шляхом доповнення ч. 2 ст. 92 ЗК України згідно із Законом України від 15 січня 2009 р., 23 лютого 2012 р. та 1 липня 2014 р. Йдеться, зокрема, про релігійні організації України, щодо яких законодавством встановлені певні вимоги, а саме: статuti (положення) релігійних організацій повинні бути зареєстровані у встановленому законом порядку, а земельна ділянка може надаватися в постійне користування виключно для будівництва й обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності. Законом України від 23 квітня 1991 р. «Про свободу совісті та релігійні організації» до релігійних організацій в Україні віднесено: релігійні громади, центри, монастирі, релігійні братства, місіонерські товариства (місії, духовні навчальні заклади), а також об'єднання, що складаються з вищезазначених релігійних організацій. Релігійні об'єднання представляються своїми центрами (управліннями). При цьому суб'єктами права постійного користування земельними ділянками можуть виступати лише релігійні організації, що є юридичними особами.

Право постійного користування земельними ділянками із земель державної та комунальної власності може набувати й публічне акціонерне

товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування». Правовий статус цього акціонерного товариства визначено цим законом. З огляду на те, що товариство залізничного транспорту загального користування створене у формі акціонерного товариства, ч. 3 ст. 92 ЗКУ встановлено, що право постійного користування земельними ділянками може вноситися державою до статутного капіталу публічного акціонерного товариства залізничного транспорту, утвореного відповідно до названого Закону. Крім того згідно із Законом України «Про вищу освіту» від 01 липня 2014 р. земельні ділянки передаються вищим навчальним закладам незалежно від форми власності у постійне користування у порядку, передбаченому ЗК України.

Постійними землекористувачами земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, визнані співвласники багатоквартирного будинку. Передача в постійне користування земельних ділянок названим суб'єктам здійснюється в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

Чинним законодавством за колом постійних землекористувачів щодо окремих земель встановлені спеціальні обмеження. Так, згідно зі ст. 59 ЗК України землі водного фонду у постійне користування надаються: а) державним водогосподарським організаціям для догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами, а також ведення аквакультури тощо; б) державним підприємствам для розміщення та догляду за державними об'єктами портової інфраструктури; в) державним рибогосподарським підприємствам, установам і організаціям для ведення аквакультури.

Ч. 2 ст. 85 Водного кодексу України передбачено, що у постійне користування землі водного фонду надаються військовим частинам Державної прикордонної служби України з метою забезпечення національної безпеки і оборони для будівництва, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій, водогосподарським спеціалізованим організаціям, іншим підприємствам, установам і організаціям, в яких створено спеціалізовані служби по догляду за водними об'єктами, прибережними захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами та підтриманню їх у належному стані.

Щодо земель лісогосподарського призначення коло постійних землекористувачів обмежене державними або комунальними лісогосподарськими підприємствами та іншими державними і комунальними підприємствами, установами і організаціями, у яких створено спеціалізовані підрозділи для ведення лісового господарства (ст. 17 Лісового кодексу України, ст. 57 Земельного кодексу України). Спеціалізовані лісогосподарські підприємства функціонують у формі державних лісогосподарських підприємств та державних лісопромислових господарств. Держлісгоспи та держліспромгоспи, будучи підприємствами, одночасно здійснюють і певні державні функції. Так, посадові особи цих підприємств уповноважені накладати адміністративні стягнення за лісопорушення (ст. 241 КУпАП).

До державних і комунальних підприємств, установ та організацій, у яких створено спеціалізовані підрозділи, які можуть набувати земельні ділянки лісогосподарського призначення на праві постійного користування, належать, зокрема, природоохоронні установи (природні заповідники, національні парки тощо).

До здійснення державної реєстрації, але не пізніше 1 січня 2027 року, державними та комунальними лісогосподарськими підприємствами, іншими державними та комунальними підприємствами й установами

права постійного користування земельними ділянками лісогосподарського призначення, які надані їм у постійне користування до набрання чинності Земельним кодексом України, таке право підтверджується планово-картографічними матеріалами лісовпорядкування.

Згідно із законом право постійного користування земельними ділянками здійснюється суб'єктами цього права шляхом реалізації цих правомочностей. Правомочність володіння земельною ділянкою полягає в тому, що конкретна особа – постійний землекористувач – набуває можливості здійснювати господарське панування над цією земельною ділянкою. Право постійного користування – це визнана і гарантована законом можливість використання постійним користувачем земельної ділянки її корисних властивостей для задоволення власних матеріальних та інших потреб. Конкретний зміст правомочностей володіння і користування постійного землекористування визначається законом.

Набуття права постійного користування земельними ділянками за рахунок земель державної або комунальної власності здійснюється шляхом надання їх у користування за рішенням уповноважених органів державної влади та місцевого самоврядування. Повноваження цих органів у зазначеній сфері визначені ст. 122, 149, 159 ЗК України.

Порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у постійне користування передбачений ст. 123 ЗК України. Цією нормою встановлено, що земельні ділянки державної та комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна, що перебувають у державній та комунальній власності, передаються підприємствам, установам та організаціям, що належать до державної та комунальної власності, лише на праві постійного користування.

Виникнення права постійного користування земельними ділянками ст. 125 ЗК України пов'язує з державною реєстрацією цього права. Оформлення речового права на земельну ділянку, яка надається у постійне користування за

рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, здійснюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Право постійного землекористування, будучи самостійним правовим титулом, який надає юридичним особам суб'єктивне право використовувати земельну ділянку за обсягом повноважень постійних землекористувачів, належить до «повного» права землекористування. Воно виключає можливість користування земельною ділянкою іншими особами на іншому «повному» праві, у т. ч. власником землі (державою або територіальною громадою). Обсяг користування земельною ділянкою у цьому випадку дорівнює обсягу користування власника.

Право постійного користування земельними ділянками за відношенням до права власності вважається первинним. Його виникнення пов'язане з безпосереднім волевиявленням власника землі (держави або територіальної громади). Таке право реалізується на оплатних засадах. Постійні користувачі зобов'язані своєчасно сплачувати земельний податок.

*Підставами припинення права постійного користування земельними ділянками є наступні:* а) добровільна відмова; б) вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених ЗК України; в) припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій; г) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; д) систематична несплата земельного податку; е) набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці; є) використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини.

Припинення права постійного користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови постійного землекористувача здійснюється за його заявою до власника земельної ділянки, тому що у цьому випадку власник відомий. На підставі заяви землекористувача власник земельної ділянки приймає рішення



про припинення права користування земельною ділянкою, про що повідомляє органи державної реєстрації прав на землю. Примусовий порядок припинення права постійного землекористування закріплений у єдиній нормі ЗК України (ст. 143), що охоплює як припинення права власності на землю, так і припинення права користування земельною ділянкою. В інших нормах детально регламентуються особливості умов їх реалізації для кожного способу припинення права земельної власності та права землекористування. Оскільки примусове припинення суб'єктивних прав на землю здійснюється не з волі її власника або землекористувача, загальною для примусових підстав, що припиняють право власності на землю та право землекористування, є рішення суду.

Припиненню права постійного користування земельними ділянками особливо цінних земель властива своя специфіка. Так, згідно з ч. 2 ст. 150 ЗК України припинення права постійного користування земельними ділянками особливо цінних земель, зокрема, земель, наданих в постійне користування НВАО «Масандра» та підприємствам, що входять до його складу; земель дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів; земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення, з підстави добровільної відмови від користування ними або шляхом їх вилучення здійснюється за погодженням з Верховною Радою України.

Припинення права постійного користування земельними ділянками особливо цінних земель, а саме природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного призначення, з підстави добровільної відмови від користування ними або шляхом їх вилучення здійснюється за погодженням з Верховною Радою України.

Земельні ділянки, надані у постійне користування із земель державної та комунальної власності, можуть вилучатися для суспільних та інших потреб за рішенням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів

Автономної Республіки Крим, органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, що здійснюють розпорядження земельними ділянками відповідно до повноважень, визначених ст. 122 ЗК України з урахуванням вимог ст. 150 цього Кодексу.

Вилучення земельних ділянок здійснюється за письмовою згодою землекористувачів, а в разі незгоди землекористувачів – у судовому порядку. Справжність підпису на документі, що підтверджує згоду землекористувача на вилучення земельної ділянки, засвідчується нотаріально.

## **2. Особливості порядку розгляду та вирішення спорів у сфері постійного користування земельними ділянками**

Наразі, судова практика у сфері права постійного землекористування сформувала *ряд ключових правових позицій щодо права постійного землекористування* (зокрема спадкування, застосування статті 120 Земельного кодексу України, перехід права від громадянина до фермерського господарства, правонаступництво щодо права постійного користування та ін.), які, втім, потребують подальшого розвитку та уточнення.

Так, Конституційний Суд України дійшов до висновку, що закони, інші нормативно-правові акти, які визначають порядок реалізації встановлених Конституцією України та міжнародними договорами прав та свобод людини і громадянина, в тому числі порядок набуття права власності, не повинні звужувати, заперечувати чи в будь-який інший спосіб обмежувати ці права і свободи. Суд дійшов висновку визнати такими, що не відповідають Конституції України (є неконституційними), положення: пункту 6 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо зобов'язання переоформити право постійного користування земельною ділянкою на право власності або право оренди без відповідного законодавчого, організаційного та фінансового

забезпечення та пункту 6 Постанови Верховної Ради України «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 р. №563-ХІІ з наступними змінами в частині щодо втрати громадянами, підприємствами, установами і організаціями після закінчення строку оформлення права власності або права користування землею раніше наданого їм права користування земельною ділянкою.

Обов'язок переоформлення права користування земельною ділянкою, передбачений пунктом 6 Перехідних положень ЗК України, визнано неконституційним на підставі Рішення Конституційного Суду України від 22.09.2005 р. № 5-рп/2005 (у справі № 1-17/2005) за конституційним поданням щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень статті 92, пункту 6 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України (справа про постійне користування земельними ділянками). Отже право користування земельною ділянкою, набуте у встановленому порядку до 01.01.2002 р. (набрання чинності ЗК України, прийнятого 25.10.2001 р.), не втрачається внаслідок його не переоформлення підприємством, яке за положеннями чинного ЗК України не може набувати права постійного землекористування, а зберігається за ним до приведення прав і обов'язків щодо такої земельної ділянки у відповідність до вимог чинного законодавства, у тому числі за правонаступником такого землекористувача (правова позиція викладена у постанові Верховного Суду України від 26.09.2011 у справі № 6-14цс11).

Узагальнення судової практики, пов'язаної з реалізацією права постійного користування земельними ділянками дозволяє виділити *основні різновиди спорів у сфері постійного землекористування*, а саме:

1) щодо припинення права постійного землекористування особи, яка (на думку органів прокуратури або органів місцевого самоврядування) втратила таке право, а за чинною редакцією Земельного кодексу України (ст. 92) вже не може його отримати;

2) щодо розповсюдження інституту правонаступництва на право постійного землекористування. Зокрема ті, що стосуються права

правонаступника на постійне користування земельними ділянками, особливо в ситуації, якщо у передавальному акті про таке право не йдеться;

3) перехід права постійного користування до фермерських господарств після його створення на підставі державного акта на постійне користування, виданого фізичній особі;

4) з приводу спадкування права постійного землекористування;

5) перехід права постійного користування при реорганізації, зміні організаційно-правової форми, правонаступництві юридичних осіб;

б) спори щодо стягнення безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати з осіб, які мають право постійного користування та ін.

Донедавна відповідь на питання, чи може переходити право постійного користування земельною ділянкою до іншої особи, у тому числі у порядку спадкування за законом була однозначною – ні, право постійного користування не переходить до іншої особи та не може успадковуватися. Цей підхід до правовідносин ґрунтувався на тому, що право постійного користування земельною ділянкою не передбачає наявності у фізичної особи-користувача права на розпорядження землею (продаж, дарування, передача в спадок і т.д.), а тому постійне користування припиняється одночасно зі смертю фізичної особи – засновника фермерського господарства.

Ідентичну позицію займав Верховний Суд України (Верховний Суд) при розгляді справ про визнання права постійного користування на земельні ділянки в порядку спадкування за законом (постанови Верховного Суду України від 05.10.2016 р. у справі №6-2329цс16, від 23.11.2016 р. у справі № 6-3113цс15). Дещо пізніше Велика Палата Верховного Суду (ВП ВС) в постанові від 23.06.2020 р. у справі № 179/1043/16-ц відступила від правових позицій ВСУ та зробила ряд важливих правових висновків, чим кардинально змінила правозастосовну практику з розгляду питань, що стосуються права постійного користування земельною ділянкою, які були у свій час надані фізичним особам

– засновникам (громадянам України) для цілей створення фермерського господарства (ФГ).

По-перше, ВП ВС зазначила, що для реєстрації юридичної особи ФГ засновнику необхідно було попередньо оформити право постійного користування земельною ділянкою для створення селянського (фермерського) господарства згідно чинного на момент виникнення спірних правовідносин Закону України «Про селянське (фермерське) господарство». Таким чином оформлення права постійного користування земельною ділянкою передувало створенню та реєстрації ФГ як юридичної особи. Тобто, з моменту державної реєстрації селянського (фермерського) господарства як юридичної особи відбувається автоматичний перехід права постійного користування земельною ділянкою до ФГ.

По-друге, з урахуванням того факту, що до ФГ в автоматичному порядку переходить право постійного користування земельною ділянкою, а тому таке право не може вважатися припиненим зі смертю засновника цього ФГ, не входить до складу спадщини та не може бути успадкованим спадкоємцями. Тобто, враховуючи правову позицію ВП ВС у справі № 179/1043/16-ц, постійні користувачі земельних ділянок для створення (ведення) ФГ отримали можливість зареєструвати в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно перехід права постійного користування земельними ділянками від фізичних осіб – засновників до ФГ як юридичної особи. Можливість заміни особи постійного користувача земельної ділянки з фізичної особи – засновника ФГ на ФГ як юридичну особу, може дозволити мінімізувати ризики користування та переходу права постійного користування на земельну ділянку та убезпечить ФГ від потенційних судових спорів з органами державної влади (місцевого самоврядування) щодо визнання права постійного користування на земельну ділянку.

Можливість реалізації громадянином права на здійснення підприємницької діяльності у вигляді фермерського господарства безпосередньо

пов'язана з наданням (переданням) громадянину земельних ділянок відповідного цільового призначення. Адже у земельному законодавстві встановлено законодавчі обмеження щодо використання земельної ділянки інакше, аніж за її цільовим призначенням, тому надана громадянину в установленому порядку для ведення фермерського господарства земельна ділянка з огляду на правовий режим є такою, що підлягає використанню лише для здійснення підприємницької діяльності, а не для задоволення особистих потреб.

Виходячи з норм Закону України «Про фермерське господарство», можна зробити висновок, що після отримання земельної ділянки фермерське господарство має бути зареєстроване в установленому законом порядку та з дати реєстрації набуває статусу юридичної особи. І після цього землекористувачем виступає не особа, яка отримала відповідну земельну ділянку, а фермерське господарство. На момент виходу особи зі складу селянського фермерського господарства (СФГ) право громадян і приватних юридичних осіб на використання земельних ділянок на підставі права постійного користування законодавством не передбачено. Пунктом 6 розд. X «Перехідні положення» Земельного кодексу (у редакції Закону від 25.10.2001 р., на момент виходу із СФГ особи), який діяв з 01.01.2002 р. до 22.09.2005 р., було встановлено, що громадяни та юридичні особи, які набули земельні ділянки на праві постійного користування до 01.01.2002 р., але згідно з Земельним кодексом України не можуть мати їх на такому праві, повинні до 01.01.2008 р. переоформити право постійного користування на право власності або право оренди. Проте Конституційний Суд Рішенням № 5-рп/2005 від 22.09.2005 р. визнав це положення неконституційним. Отже Велика Палата Верховного Суду вважає, що з моменту державної реєстрації селянського (фермерського) господарства (фермерського господарства) та набуття ним прав юридичної особи таке господарство на підставі норм права набуває як правомочності володіння й користування, так і юридичні обов'язки щодо використання земельної ділянки. ВП ВС вже зазначала, що у відносинах, а також спорах з іншими суб'єктами

голова фермерського господарства є не самостійною фізичною особою, власником, користувачем чи орендарем земельної ділянки, а представником (головою, керівником) фермерського господарства (постанова Великої Палати Верховного Суду від 20.03.2019 р. у справі № 615/2197/15-ц).

Щодо підстав припинення права користування земельною ділянкою, то в постанові від 05.11.2019 р. у справі № 906/392/18 Велика Палата Верховного Суду зазначила, що право постійного землекористування є безстроковим і може бути припинене лише з підстав, передбачених у ст. 141 Земельного кодексу України, перелік яких є вичерпним. Законом, чинним на момент створення СФГ, також не передбачено такої підстави припинення права користування земельною ділянкою, як смерть засновника фермерського господарства. І в чинному на сьогодні Земельному кодексі України такої підстави теж немає.

Верховний Суд визначив, що правове становище СФГ як юридичної особи та суб'єкта господарювання, зокрема і його майнова основа, повинні залишатися стабільними, незалежно від припинення участі в його діяльності засновника такого господарства як через об'єктивні причини (смерті, хвороби тощо), так і на підставі вільного волевиявлення в разі виходу зі складу фермерського господарства.

Отже, ВП ВС зауважила, що дії органів державної влади, спрямовані на припинення права користування земельною ділянкою поза межами підстав, закріплених у земельному законодавстві, є такими, що порушують право користування земельною ділянкою. А тому Верховний Суд погодився із судом першої інстанції про наявність правових підстав для визнання наказу ГУ Держгеокадастру недійсним.

### **3. Виключні правові проблеми у сфері постійного землекористування у практиці Верховного Суду**

Окрім вище наведених прикладів розгляду земельних спорів щодо постійного землекористування на сьогоднішній день Верховним Судом встановлено виключні правові проблеми щодо:

1) переходу права на земельну ділянку у зв'язку з набуттям іншими особами права власності на частину будівель військового майна в контексті положень статті 120 ЗК України, статті 377 ЦК України;

2) визначення розміру таких земельних ділянок;

3) процедури автоматичного переходу права користування земельною ділянкою до власника об'єкта нерухомості, розташованої на ній, чи необхідності отримання відмови Кабінету Міністрів України від вказаних земель з метою реалізації такого права;

4) процедури розпорядження земельними ділянками, які мають статус земель оборони, у разі встановлення обставин неправомірного набуття іншими особами такої земельної ділянки;

5) визначення особи, на користь якої повинна витребуватися спірна земельна ділянка.

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 знаходить свій вияв у правилах ст. 120 ЗК України, ст. 377 ЦК України, інших положеннях законодавства. До того ж якщо перехід права на будівлю і споруду є однією із законних підстав виникнення прав на землю в набувача об'єкта нерухомості, то можливість реалізації ним таких прав не може залежати від того, чи додержав попередній землекористувач процедур й порядку припинення землекористування, подавши заяву про відмову від права постійного користування, позаяк юридичними



підставами для такого переходу виступають закон, договір, рішення суду, інші обставини, що мають юридичне значення.

## **ТЕМА 7. ОСОБЛИВОСТІ ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ ЩОДО ДОГОВІРНОЇ ФОРМИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НА УМОВАХ ОРЕНДИ**

### **План**

- 1. Поняття та юридичні ознаки договору оренди землі.**
- 2. Об'єкти, суб'єкти та істотні умови договору оренди землі.**
- 3. Особливості укладення договору оренди землі.**
- 4. Земельні спори та правові позиції Верховного Суду щодо договірної форми використання земельних ділянок на умовах оренди.**

### **1. Поняття та юридичні ознаки договору оренди землі**

Відповідно до ст. 93 ЗК України, ст. 1 Закону України «Про оренду землі» право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Системний аналіз законодавства про оренду земель вказує, що право оренди земельної ділянки характеризується такими юридичними ознаками:

1) оренда – це окрема форма землевикористання, тобто форма експлуатації земель для задоволення інтересів відповідних суб'єктів;

2) це договірна форма використання земель; договірний характер відносин передбачає добровільність укладення договору;

3) об'єктом права оренди за договором виступає певна земельна ділянка, що перебуває у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності. Право оренди земельної ділянки може бути реалізовано лише після державної реєстрації права власності на відповідну земельну ділянку.

Орендні відносини оформлюються договором, який за своїм цільовим

спрямуванням є земельно-правовим. Такий характер договору обумовлюється сутністю і особливостями землі як його об'єкта. Саме об'єкт договору оренди землі виводить його з числа цивільно-правових договорів. З цього випливає, що відносини в сфері орендного землекористування є предметом передусім земельного законодавства. Що ж стосується цивільно-правових норм, то вони можуть застосовуватися до земельних відносин тільки в тих випадках, коли останні не врегульовані земельним законодавством. Якщо об'єктом договору виступає земельна ділянка, то його предметом – орендні земельні відносини, які регулюються земельним, а не цивільним правом.

Договір оренди землі в ринкових умовах виступає важливою правовою формою задоволення взаємних земельних інтересів договірних суб'єктів. Коли ж ці інтереси соціальними суб'єктами ігноруються, то роль договору істотно знижується.

Відповідно до ст. 13 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. 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.

Хоча договірним суб'єктам надана певна свобода дій при оформленні своїх відносин, проте це не виключає необхідності певного державного правового регулювання таких відносин.

По-перше, специфічні характеристики об'єкта договору – земельні ділянки вимагають державного втручання на рівні правового регулювання договірних відносин. По-друге, в орендних відносинах нерідко бере участь й сама держава через свої уповноважені органи, оскільки в цих відносинах часто зачіпаються державні інтереси. По-третє, державою видаються нормативні акти по регулюванню орендних відносин з диспозитивним спрямуванням, які забезпечують правову можливість суб'єктам оренди землі обирати конкретні варіанти оформлення своїх взаємовідносин.

Договір оренди земельної ділянки характеризується певними особливостями: 1) є підставою виникнення конкретних земельних правовідносин у разі взаємного волевиявлення обох сторін; 2) сторонами цього договору можуть бути тільки особи, які спеціально передбачені у законі і наділені встановленими правомочностями; 3) якщо земельна ділянка передається в оренду зі зміною цільового призначення або якщо межі земельної ділянки не визначені в натурі, то договір оренди земельної ділянки може породжувати конкретні земельні правовідносини, лише якщо він поєднаний з проектом відведення земельної ділянки; 4) договір, на відміну від інших підстав виникнення, зміни і припинення земельних правовідносин, є правочином про надання земельної ділянки і порядок її використання, у якому концентруються спеціальні права і обов'язки, що покладаються на визначених у ньому суб'єктів права землевикористання, відповідно до мети, для якої вони вступають у ці земельні правовідносини; 5) договір має строковий характер; 6) договір є оплатним; 7) спеціалізований характер договору, спрямований на забезпечення конкретного виду діяльності; 8) включення умови раціональності землевикористання як гарантія належного виконання договору оренди земельної ділянки.

До юридичних ознак договору оренди земельної ділянки відносяться: 1) платність; 2) строковість; 3) консенсуальність; 4) двосторонність. До спеціальних ознак договору оренди землі слід віднести: 1) особливий предмет – земельна ділянка; 2) використання земельної ділянки виключно у відповідності з її цільовим призначенням; 3) встановлення мінімального строку оренди для певних категорій земель; 4) можливість відчуження права оренди земельної ділянки; 5) необхідність дотримання спеціальної процедури - державної реєстрації права оренди земельної ділянки.

## 2. Об'єкти, суб'єкти та істотні умови договору оренди землі

Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземцям і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам.

Об'єктами оренди виступають земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності. Орендодавцями земельних ділянок визначені громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у спільній власності територіальних громад, є районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом.

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, визначені законом органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування.

Орендарями земельних ділянок закон визнає юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою.

Орендарями земельних ділянок можуть бути: а) районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом; б) сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом; в) громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави.

Істотними умовами договору оренди землі виступають:

1 Об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки).

2. Дата укладення і строк дії договору оренди землі, який не може перевищувати 50 років. У разі створення індустріального парку на землях державної чи комунальної власності земельна ділянка надається в оренду на строк не менше 30 років. Строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства не може бути меншим як 7 років. Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, не може бути меншим як 10 років (ст. 93 ЗК України).

3. Орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату. Орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі. Розмір, умови 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). Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди.

Орендна плата справляється у грошовій формі. За згодою сторін розрахунки щодо орендної плати за приватну землю можуть здійснюватися у натуральній формі. Розрахунок у натуральній формі має відповідати грошовому еквіваленту вартості товарів за ринковими цінами на дату внесення орендної

плати. Розрахунки щодо орендної плати за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, здійснюються виключно у грошовій формі.

У разі якщо договором оренди землі передбачено здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

Договір оренди може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок, що перебувають у власності одного орендодавця (а щодо земель державної та комунальної власності – земельних ділянок, що перебувають у розпорядженні одного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування).

У разі укладення договору оренди (суборенди) в порядку обміну правами користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, у такому договорі зазначається договір, взамін якого він укладений.

Договір оренди земельної ділянки під полезахисною лісовою смугою має також містити умови щодо утримання та збереження таких смуг і забезпечення виконання ними функції агролісотехнічної меліорації.

У договорі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом також зазначаються: розмір орендної плати за водний об'єкт; об'єм та площа водного об'єкта (водного простору), у тому числі рибогосподарської технологічної водойми; перелік гідротехнічних споруд, лінійних споруд, мостових переходів, а також інших об'єктів інфраструктури, розташованих на земельній ділянці (за наявності), їх характеристики та стан; зобов'язання орендаря щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта, експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених в установленому порядку режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами та права спеціального водокористування. Невід'ємною складовою договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом є паспорт водного об'єкта.

### **3. Особливості укладення договору оренди земельної ділянки**

Процедура укладення договору оренди земельної ділянки має свою специфіку залежно від форми власності на земельну ділянку, а також від підстави набуття права на укладення договору оренди землі.

Відповідно до ст. 124 ЗК України передача 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 їх повноваженнями.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів (у даному разі підставою для укладення договору оренди є результати аукціону), крім випадків, встановлених ч. 2, ч. 3 ст. 134 ЗК України.

Зокрема не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) права на земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі: розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб; надання земельних ділянок в оренду для реконструкції кварталів застарілої забудови, для будівництва соціального та доступного житла, якщо конкурс на його будівництво вже проведено; поновлення договорів оренди землі; передачі в оренду, концесію майнових комплексів або нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках державної, комунальної власності та ін.

Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, громадянам, юридичним особам, визначеним ч. 2, ч. 3 ст. 134 ЗК України, здійснюється в порядку, встановленому ст. 123 ЗК України, яка визначає порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування.



Порядок організації та проведення земельних торгів регламентується ст.ст 134-139 ЗК України.

Постановою Кабінету Міністрів України від 22 вересня 2021 року № 1031 «Деякі питання підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису)», затверджені Вимоги щодо підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суперфіцію, емфітевзису).

Державне підприємство «Прозорро.Продажі», що належить до сфери управління Міністерства економіки, визнано адміністратором електронної торгової системи.

Земельні торги проводяться у формі електронного аукціону в режимі реального часу в мережі Інтернет, за результатами проведення якого укладається договір купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки з переможцем земельних торгів, який запропонував найвищу ціну за земельну ділянку, що продається, або найвищу ціну за придбання прав емфітевзису, суперфіцію, або найвищий розмір орендної плати, зафіксовані під час проведення земельних торгів (далі - цінова пропозиція).

Земельні торги проводяться в електронній торговій системі, що перебуває у державній власності.

Учасником земельних торгів вважається фізична або юридична особа, яка розмістила в електронній торговій системі документи, зазначені в частині сьомій ст. 137 ЗК України, сплатила реєстраційний та гарантійний внески, зробила закриту цінову пропозицію і відповідно до закону може набувати право власності чи користування земельною ділянкою, виставленою на земельних торгах.

Переможцем земельних торгів вважається учасник, який подав найвищу цінову пропозицію за лот, у разі якщо ним зроблено щонайменше один крок торгів (крім випадку, встановленого абз. 3 ч. 5 ст. 138 ЗК України), у випадках,

встановлених частиною сімнадцятою ст. 137 ЗК України, - учасник з наступною за величиною ціною пропозицією за умови, що ним зроблено щонайменше один крок торгів, а в разі однакових цінових пропозицій - учасник, який подав раніше цінову пропозицію, за умови відсутності його відмови від очікування.

Закрита цінова пропозиція - це сума коштів, про намір та можливість сплати якої учасник земельних торгів повідомляє у своєму особистому кабінеті через оператора електронного майданчика в електронній торговій системі до закінчення кінцевого строку прийняття заяв про участь у земельних торгах. Закрита цінова пропозиція не може бути меншою, ніж розмір стартової ціни продажу лота.

Організатором земельних торгів законом визначено:

у разі продажу земельної ділянки - власник земельної ділянки, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, орган виконавчої влади, орган місцевого самоврядування, що здійснює реалізацію права державної чи комунальної власності на земельні ділянки відповідно до повноважень, визначених статтею 122 ЗК України;

у разі укладення договору оренди земельної ділянки - особа, яка відповідно до закону може виступати орендодавцем такої земельної ділянки;

Для проведення земельних торгів організатор земельних торгів укладає з оператором електронного майданчика, підключеного до електронної торгової системи, договір про організацію та проведення земельних торгів.

Організатор земельних торгів з продажу земельної ділянки зобов'язаний письмово повідомити про проведення таких торгів суб'єкта переважного права на її купівлю не пізніше ніж за 30 календарних днів до дня проведення земельних торгів. Справжність підпису на повідомленні засвідчується нотаріально. Земельні торги проводяться відповідно до договору між організатором земельних торгів та оператором електронного майданчика. Оператор електронного майданчика - юридична особа, що має право використовувати електронний майданчик та діє відповідно до договору, укладеного з

Адміністратором електронної торгової системи, істотні умови якого визначаються Кабінетом Міністрів України;

Процедура покрокового проведення земельного аукціону включає:

*Крок 1.* Укладення відповідного договору між організатором та оператором електронного майданчика.

*Крок 2.* Підготовка організатором лота до земельних торгів (розробка проекту землеустрою, реєстрація земельної ділянки в базі Державного земельного кадастру, реєстрація прав в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – Держреєстр прав), розробка звіту про експертну грошову оцінку та ін.). При цьому фінансування заходів з підготовки лота до земельного аукціону здійснюється за рахунок організатора. Один лот – це одна земельна ділянка (або права на неї) площею до 20 га (для земель державної або комунальної власності).

*Крок 3.* Прийняття організатором рішення про проведення земельного аукціону щодо земельних ділянок державної або комунальної власності або прав на них (з визначенням переліку таких земельних ділянок, їх кадастрових номерів, площ, стартової ціни лота, складанням проекту договору купівлі-продажу, оренди, емфітевзису або суперфіцію тощо). До завершення аукціону виставлені на нього лоти не можуть відчужуватися, передаватися в заставу, надаватися в користування.

*Крок 4.* Публікація організатором аукціону через особистий кабінет в електронній торгівій системі оголошення про проведення земельного аукціону, до якого додаються документи та матеріали на лот (документація із землеустрою, експертна грошова оцінка та ін.), та за бажанням – він може опублікувати цю інформацію в електронних або друкованих ЗМІ.

При цьому аукціон проводиться не раніше 30 та не пізніше 45 днів з дня оприлюднення оголошення.

*Крок 5.* Подання через особистий електронний кабінет особами, які бажають взяти участь в аукціоні, заяви про участь, документів, які

підтверджують сплату гарантійного та реєстраційного внесків, та інших необхідних документів. Заява та копії документів посвідчуються кваліфікованим електронним підписом. Якщо на земельних торгах відбувається продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення (прав на неї), тоді учаснику необхідно підтвердити відповідність вимогам, встановленим ст. 130 ЗК України.

*Крок 6.* Оператор електронного майданчика повідомляє особу, яка бажає взяти участь у земельному аукціоні, про зарахування на банківські рахунки гарантійного і реєстраційного внесків та підтверджує отримання такою особою статусу учасника.

*Крок 7.* Проведення земельного аукціону в електронній системі торгів здійснюється у режимі реального часу в мережі Інтернет. Мінімальний крок торгів для учасників встановлюється на рівні 1% стартової ціни за лот. Аукціон проводиться за наявності не менше двох зареєстрованих учасників, крім випадків визнання його таким, що не відбувся, за наявності лише одного учасника та сплати ним мінімальної ціни за лот.

*Крок 8.* Завершення земельного аукціону та формування протоколу про його результати та проекту договору за результатами проведення земельного аукціону (крім договору купівлі-продажу земельної ділянки).

*Крок 9.* Підписання переможцем земельного аукціону протоколу про результати земельних торгів та договору за результатами його проведення (крім договору купівлі-продажу земельної ділянки) протягом 3 робочих днів з дня, наступного за днем його формування електронною торговою системою.

Організатор земельних торгів підписує протокол про результати земельних торгів протягом 6 робочих днів з дня, наступного за днем його формування електронною торговою системою.

Слід зауважити, що на вимогу переможця аукціону протокол про його результати та/або договір за результатами його проведення, укладені шляхом накладення кваліфікованого електронного підпису організатором та переможцем

торгів, можуть бути підписані також у паперовій формі.

*Крок 10.* Укладення між організатором та переможцем земельного аукціону договору купівлі-продажу земельної ділянки, прав емфітевзису, суперфіцію, договорів оренди землі, емфітевзису, суперфіцію та реєстрація права власності (користування) в Держреєстрі прав.

Договір за результатами проведення земельного аукціону укладається між організатором та переможцем протягом 20 робочих днів з дня, наступного за днем формування протоколу про результати земельного аукціону.

*Крок 11.* Оприлюднення організатором в електронній торговій системі підписаного протоколу про результати земельного аукціону, договору купівлі-продажу земельної ділянки або прав на неї та відомостей про сплату переможцем торгів належної суми за придбаний лот та суми витрат на підготовку лота до продажу.

Відповідно до ч. 4 ст. 124 ЗК України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем. Підставою для укладення договору оренди може бути цивільно-правовий договір про відчуження права оренди. Для приватної форми власності на землю притаманним є укладення договору оренди землі відповідно до Типового договору, який було затверджено Постановою Кабінетом Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220.

Одне із важливих питань, яке пов'язане з укладення договору оренди земельної ділянки, полягає в ступені обов'язковості дотримання Типової форми договору землі. Відповідно до ч. 4 ст. 179 Господарського кодексу України при укладенні господарських договорів сторони можуть визначати зміст договору на основі типового договору, затвердженого Кабінетом Міністрів України, чи у випадках, передбачених законом, іншим органом державної влади, коли сторони не можуть відступати від змісту типового договору, але мають право конкретизувати його умови. Але дане положення буде застосоване лише в тому

випадку, якщо обидві сторони і орендар, і орендодавець земельної ділянки, є господарюючими суб'єктами. В договорах оренди земельної ділянки зі сторони орендаря, як правило, це завжди суб'єкт підприємництва. Але сторона орендодавця – це не завжди суб'єкт господарювання. В переважній більшості орендодавцями земельних ділянок приватної форми власності є громадяни України - фізичні особи без статусу суб'єкта фізичної особи-підприємця. Таким чином, договір оренди земельної ділянки укладений між ними та орендарем не матиме ознак господарського договору. А, отже, на ці договори не поширюється правило ч. 4 ст. 179 ГК України. Тому, робимо висновок, що дотримання відповідної форми Типового договору оренди землі для власників земельних ділянок, які не є суб'єктами господарювання, не є обов'язковим.

#### **4. Земельні спори та правові позиції Верховного Суду щодо договірної форми використання земельних ділянок на умовах оренди**

##### ***Спори, які виникають до моменту укладення договору оренди землі.***

Відсутність договірних відносин між сторонами до моменту укладення договору не означає, що на переддоговірній стадії сторони не мають жодних обов'язків щодо одна одної. Добросовісність та розумність належать до фундаментальних засад цивільного права (п. 6 ч. 1 ст. 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

29.09.2020 р. ВП ВС розглянула справу за позовом ОСОБА\_1 до Головного управління Держгеокадастру у Хмельницькій області, ОСОБА\_2, Шепетівської районної державної адміністрації Хмельницької області про визнання наказу про надання у користування земельної ділянки на умовах оренди протиправним та його скасування, визнання договору оренди землі недійсним і скасування

рішення про державну реєстрацію права оренди земельної ділянки за касаційною скаргою ОСОБА\_1 на рішення Апеляційного суду Хмельницької області від 31.03.2017 р., і прийняла постанову, в якій зазначила наступне:

За розпорядженням Шепетівської РДА Хмельницької області від 09.02.2012 р. № 58/2012-р ОСОБА\_1 отримав дозвіл на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки орієнтовною площею 25 га на території Судилківської сільської ради із земель сільськогосподарського призначення за рахунок земель резервного фонду з метою подальшої передачі в оренду для ведення фермерського господарства. Вказаний проєкт відведення земельної ділянки не був погоджений і затверджений відповідно до закону. Разом із тим 07.06.2013 р. за заявою позивача здійснена державна реєстрація земельної ділянки площею 25 га у Державному земельному кадастрі. Їй присвоєно кадастровий номер. 9 жовтня 2014 року у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зареєстроване право державної власності на цю земельну ділянку.

10.03.2015 р. ОСОБА\_2 звернувся до ГУ Держземагентства у Хмельницькій області з заявою про надання йому земельної ділянки площею 25 га в оренду для ведення фермерського господарства. Наказом ГУ Держземагентства у Хмельницькій області від 24.04.2015 р. № 22-3354-СГ ця земельна ділянка передана в оренду ОСОБА\_2 строком на 25 років. У подальшому ОСОБА\_2 розробив технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), а 01.07.2015 р. між ГУ Держземагентства у Хмельницькій області та ОСОБА\_2 укладений договір оренди землі № 6. Позивач вважав, що зазначений наказ прийнятий з порушенням вимог земельного законодавства, зокрема ст.ст. 122, 123, 124 ЗК України та ст. 55 Закону України «Про землеустрій». У зв'язку із цим підлягає визнанню недійсним договір оренди земельної ділянки від 01.07.2015 р. № 6, укладений між ГУ Держземагентства у Хмельницькій області та ОСОБА\_2 на підставі наказу від 24.04.2015 р. № 22-3354-СГ як такий, що суперечить

вимогам законодавства.

Оцінка суду. Порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування регулюється ст.ст. 123, 124 ЗК України. Передача в оренду земельної ділянки здійснюється на підставі зазначеного рішення шляхом укладення договору оренди земельної ділянки. Отже, правовідносини оренди виникають лише в момент укладення договору оренди. До цього моменту, починаючи з моменту звернення особи до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про надання дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, тривають переддоговірні відносини: сторони ведуть переговори щодо предмета договору, а саме – щодо можливості укладення договору оренди в майбутньому та визначення конкретної земельної ділянки на масиві земель державної або комунальної власності у встановленому законом порядку. Після цього сторони укладають договір оренди, в якому сторонами погоджується вже не тільки конкретна земельна ділянка, а і всі інші умови договору. З цього моменту виникають договірні правовідносини.

Водночас Велика Палата Верховного Суду звертає увагу, що відсутність договірних відносин між сторонами до моменту укладення договору не означає, що на переддоговірній стадії сторони не несуть жодних обов'язків по відношенню одна до одної. Добросовісність та розумність належать до фундаментальних засад цивільного права (п. 6 ч. 1 ст. 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.

Так, може кваліфікуватися як недобросовісна така поведінка власника земельної ділянки (в особі органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування), коли він необґрунтовано зволікає з наданням дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, не повідомляє чи несвоєчасно повідомляє про відмову у наданні дозволу або не



наводить вичерпні мотиви такої відмови, надає дозвіл на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, завідомо знаючи про перешкоди у наданні земельної ділянки в оренду, необґрунтовано зволікає з розглядом проєкту землеустрою щодо відведення, безпідставно відмовляє у його затвердженні і у той же час надає дозвіл на розробку проєкту землеустрою та затверджує цей проєкт щодо іншої особи. З іншого боку, якщо особа, отримавши дозвіл на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, сама зволікає з його розробкою та поданням на затвердження, вона цілком може очікувати, що земельна ділянка буде надана в користування іншій особі. Не вважатиметься добросовісною і поведінка особи, яка отримала дозвіл на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, розробила проєкт та подала його на затвердження, завідомо знаючи про перешкоди у наданні земельної ділянки в оренду.

Виходячи з викладеного Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що неможливо надати єдину універсальну відповідь на питання про те, чи є поведінка органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який надав дозвіл на розробку 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 виходячи з конкретних обставин справи. (Постанова ВП ВС від 29.09.2020 р. у справі № 688/2908/16-ц – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92137264>.)

### ***Спори, пов'язані з укладенням договору оренди землі.***

Переддоговірні відносини між сторонами з приводу розбіжностей щодо умов договору оренди землі можуть регулюватися положеннями статей 179, 181, 187 ГК України, оскільки, по-перше, це узгоджується з нормами статей 648, 649 ЦК України та ст. 2 Закону України «Про оренду землі».

По-друге, переддоговірні відносини, пов'язані з укладанням договорів оренди земельних ділянок, не врегульовано спеціальними нормами ЗК України

та Закону України «Про оренду землі».

03.11.2020 р. КГС ВС розглянув касаційну скаргу ПАТ "ОТІС" на постанову Північного апеляційного господарського суду від 01.09.2020 р. у справі за позовом ПрАТ "ОТІС" до Київської міської ради, за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору на стороні відповідача, -Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про визнання договору оренди земельної ділянки укладеним і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

Обставини справи. 18.02.2019 р. Департаментом земельних ресурсів КМДА складено на ім'я ПрАТ "ОТІС" лист № 0571-3784 "Про необхідність укладення договору", в якому третя особа повідомила позивача про ухвалення Київською міськрадою рішення щодо передачі ПрАТ "ОТІС" земельної ділянки. ПрАТ "ОТІС" звернулося до Департаменту земельних ресурсів КМДА з листом від 08.05.2019 р. № 38-юр, в якому повідомило, що проект договору ним отримано, проте Товариство не погоджується з певними його умовами, які, на його думку, суперечать законодавству та, посилаючись на ст.ст. 181, 184 ГК України, запропонував підписати договір з протоколом узгодження розбіжностей або ж шляхом врахування умов позивача безпосередньо у тексті договору. До листа було приєднано протокол узгодження розбіжностей до договору оренди земельної ділянки без підпису ПрАТ "ОТІС".

Протокол узгодження розбіжностей стосувався низки пунктів договору оренди та містив відповідні детальні коментарі з посиланням на норми чинного законодавства. У подальшому листування щодо розбіжностей продовжувалось .

Підсумовуючи фактичні обставини справи, місцевий та апеляційний господарські суди констатували, що учасники справи не надали доказів направлення та/або вручення одне одному перелічених вище листів (крім листа ПрАТ "ОТІС" від 08.05.2019 р. № 38-юр, на якому міститься відмітка про його реєстрацію 13.05.2019 р. за вхідним № 057/8401). Проте факти надходження зазначених листів жодним учасником провадження не заперечено і не

спростовано.

Оцінка суду. Згідно з ч. 1 ст. 187 ГК України спори, які виникають при укладанні господарських договорів за державним замовленням, або договорів, укладення яких є обов'язковим на підставі закону та в інших випадках, встановлених законом, розглядаються судом. Інші переддоговірні спори можуть бути предметом розгляду суду у разі якщо це передбачено угодою сторін або якщо сторони зобов'язані укласти певний господарський договір на підставі укладеного між ними попереднього договору. Схожі правові норми містяться у ст.ст. 648, 649 ЦК України, до яких прямо відсилає норма ст. 2 Закону України «Про оренду землі» у контексті правового регулювання відносин, пов'язаних з орендою землі.

За наявності заперечень щодо окремих умов договору сторона, яка одержала проект договору, складає протокол розбіжностей, про що робиться застереження у договорі, та у 20-денний строк надсилає другій стороні два примірники протоколу розбіжностей разом з підписаним договором. Сторона, яка одержала протокол розбіжностей до договору, зобов'язана протягом двадцяти днів розглянути його, в цей же строк вжити заходів для врегулювання розбіжностей з другою стороною та включити до договору всі прийняті пропозиції, а ті розбіжності, що залишились неврегульованими, передати в цей же строк до суду, якщо на це є згода другої сторони. Якщо сторона, яка одержала протокол розбіжностей щодо умов договору, заснованого на державному замовленні або такого, укладення якого є обов'язковим для сторін на підставі закону, або сторона - виконавець за договором, що в установленому порядку визнаний монополістом на певному ринку товарів (робіт, послуг), яка одержала протокол розбіжностей, не передасть у зазначений 20-денний строк до суду розбіжності, що залишились неврегульованими, то пропозиції другої сторони вважаються прийнятими. (ч. 4, 5, 7 ст. 181 ГК України).

Згідно з ч. 1 ст. 124 ЗК України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі

рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки.

Орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених ЗК України, ЦК України, цим та іншими законами України і договором оренди землі. Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону (стаття 6 Закону України «Про оренду землі»). Наведене узгоджується з положеннями статей 125 та 126 ЗК України, якими унормовано, що право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цього права та оформлюється відповідно до Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" (таку правову позицію викладено у постанові Великої Палати Верховного Суду від 10.12.2019 р. у справі № 906/961/17).

З моменту укладення між землекористувачем та органом місцевого самоврядування договору оренди землі припиняються адміністративні відносини між цими суб'єктами, та в подальшому виникають договірні відносини, які характеризуються рівністю їх учасників та свободою договору. Такі ознаки не притаманні адміністративним правовідносинам, натомість - притаманні цивільним правовідносинам, які з урахуванням суб'єктного складу можуть бути предметом судового розгляду у відповідному суді загальної юрисдикції або господарському суді (аналогічний правовий висновок викладено у постановках Великої Палати Верховного Суду від 30.05.2018 р. у справі № 150/928/14-а, 04.04.2018 у справі № 539/1957/16-а).

Таким чином, оскільки за змістом наведених положень чинного законодавства земельні відносини приватноправового характеру, які пов'язані з набуттям речового права (в тому числі права оренди) на земельну ділянку, виникають після укладення договору оренди землі та державної реєстрації відповідного речового права, Верховний Суд вважає, що переддоговірні відносини між сторонами з приводу розбіжностей щодо умов договору оренди землі можуть регулюватися положеннями ст.ст. 179, 181, 187 ГК України,

оскільки, по-перше, це узгоджується з нормами ст.ст. 648, 649 ЦК України та ст. 2 Закону України "Про оренду землі". По-друге, переддоговірні відносини, пов'язані з укладанням договорів оренди земельних ділянок, не врегульовано спеціальними нормами ЗК України, Закону України "Про оренду землі".

Верховний Суд погоджується також з доводами скаржника про те, що положеннями ЗК України та Закону України «Про оренду землі» як спеціальних нормативно-правових актів, не визначено (крім обов'язкової наявності рішення відповідної ради для укладання договору оренди земельної ділянки) порядку вирішення переддоговірних спорів між сторонами з приводу розбіжностей щодо умов договору оренди земельної ділянки та порядку погодження протоколів розбіжностей відносно умов договору оренди земельної ділянки, які безпосередньо пов'язані з укладанням договору оренди земельної ділянки, а тому до вказаних правовідносин підлягають застосуванню норми Гл. 20 ГК України, оскільки такі відносини не регулюються положеннями інших нормативно-правових актів. Отже, передчасним та зробленим всупереч викладеним вище правовим позиціям Верховного Суду є висновок суду апеляційної інстанції про те, що земельні відносини, які виникли між сторонами, не підлягають правовому регулюванню положеннями ГК України, оскільки такі відносини є переддоговірними. (Постанова КГС ВС від 03.11.2020 року у справі № 910/16771/19 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/92675755>. Постанова КГС ВС від 25 травня 2018 року 2019 у справі № 914/1744/17 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74411410>.)

## **ТЕМА 8. ОСОБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ ЩОДО ПРИПИНЕННЯ, ВНЕСЕННЯ ЗМІН ТА ПОНОВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

### **План**

**1. Підстави та наслідки припинення договору оренди земельної ділянки.**

**2. Особливості судової практики щодо підстав та порядку припинення договору оренди земельної ділянки.**

**3. Особливості земельних спорів щодо внесення змін до договору оренди земельних ділянок.**

**4. Особливості поновлення договору оренди земельної ділянки.**

**5. Правові позиції Верховного Суду щодо поновлення договору оренди землі.**

### **1. Підстави та наслідки припинення договору оренди земельної ділянки**

*Підстави припинення договору оренди землі – це законодавче закріплені обставини, які передбачають припинення договірних відносин. Закон України «Про оренду землі» закріплює, що договір оренди землі припиняється в разі: закінчення строку, на який його було укладено; викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом; поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря; смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у ст. 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки; ліквідації юридичної особи-орендаря; відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем; набуття права власності на житловий будинок, будівлю або*

споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці; припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства) (ст.31).

Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом. Договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором. Тому сторони при укладенні договору оренди земельної ділянки можуть передбачати односторонній порядок припинення договору. Договір оренди земельної ділянки також припинення у разі смерті власника земельної ділянки, у випадку коли така умова передбачена договором.

Дострокове припинення договору оренди землі здійснюється шляхом його розірвання. В цьому випадку сторони укладають додаткову угоду. На вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених ст.ст. 24 і 25 Закону «Про оренду землі» та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених ЗК України та іншими законами України. Наприклад, ст. 141 ЗК України передбачає припинення договору оренди у разі систематичної несплати орендної плати.

Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у тому числі в порядку спадкування), реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

Відповідно до ст. 32<sup>-1</sup> Закону України «Про оренду землі» передбачені

особливості розірвання договору оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності у разі необхідності надання її для суспільних потреб. В цьому випадку договір оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності може бути розірваний у разі прийняття рішення про використання земельної ділянки для розміщення об'єктів, визначених ч. 1 ст. 7 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 прийняття рішення про використання для суспільних потреб лише частини земельної ділянки може бути заявлена вимога про виділення такої частини в окрему земельну ділянку та розірвання договору оренди.

Вимога про розірвання договору оренди може бути пред'явлена органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, уповноваженими надавати земельні ділянки для суспільних потреб відповідно до ст. 122 ЗК України, а також однією із сторін цього договору.

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

В випадку недосягнення сторонами договору згоди щодо розірвання договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

У разі припинення або розірвання договору оренди землі орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. Орендар не має права утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог до орендодавця. При невиконанні орендарем обов'язку щодо умов повернення орендодавцеві земельної ділянки орендар зобов'язаний відшкодувати орендодавцю завдані збитки.



У разі розірвання договору оренди землі з ініціативи орендаря орендодавець має право на отримання орендної плати на землях сільськогосподарського призначення за шість місяців, а на землях несільськогосподарського призначення - за рік, якщо протягом зазначеного періоду не надійшло пропозицій від інших осіб на укладення договору оренди цієї ж земельної ділянки на тих самих умовах, за винятком випадків, коли розірвання договору було обумовлено невиконанням або неналежним виконанням орендодавцем договірних зобов'язань.

У разі розірвання договору оренди землі за погодженням сторін кожна сторона має право вимагати в іншій сторони відшкодування понесених збитків відповідно до закону.

## **2. Особливості судової практики щодо підстав та порядку припинення договору оренди земельної ділянки**

Верховний Суд постійно приймає правові позиції щодо правильного застосування підстав та порядку припинення договірних орендних відносин. Вказуємо окремі правові висновки Верховного Суду.

***1) Щодо визначення характеру позовних вимог про повернення земельної ділянки у зв'язку з припиненням дії договору оренди.***

Позовна вимога прокурора про зобов'язання повернути земельну ділянку у зв'язку з припиненням дії договору оренди має немайновий характер, оскільки є вимогою про виконання обов'язку в натурі (повернення належної орендодавцеві земельної ділянки), а вирішення спору не вплине на склад майна сторін спору та не змінить власника майна (постанова ВС від 02.12.2020 р. у справі № 905/105/20).

***2) Не цільове використання земельної ділянки.***

Використання орендарем земельної ділянки не за цільовим її

призначенням, визначеним договором оренди, є підставою про дострокове розірвання вказаного договору з поверненням земельної ділянки у розпорядження орендодавця (постанова ВС від 22.01.2020 р. у справі №468/1498/17-ц ).

### **3) Систематична несплата орендної плати.**

1) Систематична (два та більше випадки) несплата орендної плати, передбаченої договором, є підставою для розірвання договору оренди, а разове порушення умов договору оренди в цій частині не вважається систематичним і не може бути підставою для його розірвання (постанова ВС від 27.11. 2018 р. у справі № 912/13685/17).

2) Систематична несплата частини орендної плати у відробітковій (оранка, культивування земельної ділянки) та натуральній (поставка соломи до садиби орендодавця) формі є істотним порушенням умов договору оренди землі та є підставою для його розірвання (постанова ВС від 01.07.2020 р. у справі № 183/3653/16).

3) Сплата заборгованості за договором оренди земельної ділянки не спростовує факту систематичного порушення умов договору, а отже є підставою для його розірвання (постанова Верховного Суду від 31.07.2020 р. у справі № 479/1073/18 ).

### **4) Необхідність самостійної обробки землі.**

Саме лише бажання орендодавця самостійно обробляти належну йому земельну ділянку не є окремою підставою, визначеною законом або договором, для розірвання договору оренди землі ( постановова ВС від 19.03.2021 р. у справі № 198/1022/19).

**5) Підставою для розірвання договору оренди землі є настання події, передбаченої умовами договору.**

Посилання судів попередніх інстанцій на те, що від зміни керівника підприємства-орендаря позивач не зазнав шкоди та не позбувся того, на що розраховував при укладенні договору, на обґрунтованість позовних вимог не

впливають, оскільки орендодавець просив розірвати договір не у зв'язку з істотним порушенням договору орендарем, а у зв'язку з настанням події, яку сторони, на власний розсуд, керуючись принципом свободи договору, погодили як підставу для розірвання договору (постанова ВС від 16.06. 2021 р. у справі № 375/278/20).

### **3. Особливості земельних спорів щодо внесення змін до договору оренди земельних ділянок**

Зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін (ст. 30 ЗУ «Про оренду землі»). Оформлення змін відбувається шляхом укладення додаткової угоди до договору оренди земельної ділянки, яка набирає юридичної сили з часу державної реєстрації. При цьому зміна найменування сторін договору оренди землі, зокрема внаслідок реорганізації юридичної особи або зміни типу акціонерного товариства, не є підставою для внесення змін до договору оренди землі та/або його переоформлення.

У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку. Органи державної влади та місцевого самоврядування звертаються з позовами про внесення змін до договорів оренди землі шляхом визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди земельної ділянки.

Правова позиція Верховного суду України по цьому питанню викладена у постанові від 18.05.2016 р. у справі 6-325ц16 про внесення змін до договору оренди земельної ділянки: «нормативно грошова оцінка (НГО) земель є основою для визначення розміру орендної плати, а зміна НГО земельної ділянки є підставою для перегляду розміру орендної плати з часу затвердження нової нормативної грошової оцінки земель. Проте на практиці виникли питання з якого часу додаткова угода про внесення змін до договору оренди набирає юридичної

сили, а відповідно з якого часу орендар повинен сплачувати орендну плату у новому розмірі?

Верховний Суд в 2019 році змінив вказаний висновок, вказавши, що договір оренди землі вважається зміненим з дати набрання законної сили судовим рішенням (пункт 7.9 постанови від 11.12 2019 р. у справі № 922/1298/19).

ВП Верховного Суду підтвердила вказаний підхід та відступила від правового висновку Верховного Суду України від 18.05. 2016 р., визначивши, що, якщо договір оренди землі змінений судом, то договірне зобов'язання в частині розміру орендної плати, змінюється з моменту набрання рішенням суду законної сили, а не з моменту введення в дію нової нормативної грошової оцінки землі (постанова ВП ВС від 16.02.2021 р. у справі №921/530/18).

Розмір орендної плати за землі державної і комунальної власності не може бути меншим, ніж встановлено положеннями статті 288 Податкового кодексу України. У випадку коли розмір ставки є меншим, ніж це передбачено ст. 288 ПК України, то можливо внести зміни. Верховний Суд України вже розглядав справи цієї категорії та, зокрема, у постановах від 2 грудня 2014 (справа № 21-274a14), 7 квітня 2015 р. (справа № 21-117a15), сформулював правовий висновок, суть якого зводиться до того, що з набранням чинності ПК річний розмір орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, який підлягає перерахуванню до бюджету, має відповідати вимогам ст. 288 цього Кодексу та є підставою для перегляду встановленого розміру орендної плати. При цьому виходячи із принципу пріоритетності норм ПК над нормами інших актів у разі їх суперечності, який закріплений у п. 5.2 ст. 5 ПК України щодо відносин оподаткування, розмір орендної плати за землю в будь-якому разі не може бути меншим, ніж встановлений підпунктом 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 ПК.

#### **4. Особливості поновлення договору оренди земельної ділянки**

Закон України № 340-ІХ від 05.12.2019 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», який набрав юридичної сили 16 липня 2020 р. суттєво змінив підхід до продовження орендних відносин. Він чітко розмежовує зміст понять «поновлення договору оренди землі» та «преважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк».

Відповідно до ст. 32<sup>2</sup> Закону України «Про оренду землі» поновлення договорів оренди землі здійснюється в порядку, передбаченому статтею 126<sup>1</sup> ЗК України. ЗК України передбачає процедуру «автоматичного» поновлення договору оренди земельної ділянки та закріплює певні умови. По-перше, таке поновлення договору не може встановлюватися в договорі оренди землі щодо земельних ділянок державної та комунальної власності, крім випадків, якщо на таких земельних ділянках розташовані будівлі або споруди, що перебувають у власності користувача або набувача права користування земельною ділянкою.

По-друге, якщо договір містить умову про його поновлення після закінчення строку, на який його укладено, цей договір поновлюється на такий самий строк і на таких самих умовах. Поновленням договору вважається поновлення договору без вчинення сторонами договору письмового правочину про його поновлення в разі відсутності заяви однієї із сторін про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору. Вчинення інших дій сторонами договору для його поновлення не вимагається. Таким чином, законодавством не передбачається укладення додаткової угоди до договору оренди земельної ділянки.

Сторона договору, яка бажає скористатися правом відмови від поновлення договору не пізніше як за місяць до дати закінчення дії такого договору, подає до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно заяву про виключення з цього реєстру відомостей про поновлення договору.

У разі відсутності заяви про виключення з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про поновлення договору до дати закінчення дії такого договору після настання відповідної дати закінчення дії договору державна реєстрація речового права продовжується на той самий строк.

Стаття 33 Закону України «Про оренду землі» закріплює переважне право орендаря на продовження орендних відносин на новий строк. Воно полягає в тому, що після закінчення строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк.

Процедура реалізації переважного права передбачає алгоритм наступних дій.

1) Орендар, який має намір скористатися своїм переважним правом, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до закінчення строку дії договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше як за один місяць до закінчення строку дії договору оренди землі. До листа-повідомлення про укладення договору оренди землі на новий строк орендар додає проект договору.

2) Орендодавець у місячний строк розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом договору оренди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і в разі відсутності заперечень укладає договір оренди. За наявності заперечень орендодавця щодо укладення договору оренди землі на новий строк орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення.

Відмова, а також наявне зволікання в укладенні нового договору оренди землі можуть бути оскаржені в суді. Одночасно в законодавстві передбачаються окремі особливості щодо реалізації переважного права на укладання договору оренди землі на новий строк.

По-перше, у разі оренди земель державної та комунальної власності

укладення договору здійснюється на підставі рішення органу, уповноваженого здійснювати передачу земельних ділянок у власність або користування згідно із ст. 122 ЗК України.

По-друге, якщо орендодавець не пізніше ніж у 30-денний строк до закінчення строку дії договору з орендарем, який є інвестором із значними інвестиціями, з яким укладено спеціальний інвестиційний договір, не повідомив відповідним листом-повідомленням про не продовження дії договору та за умови, що орендар має намір продовжити користуватися земельною ділянкою, такий договір вважається поновленим на той самий строк на умовах, передбачених договором оренди землі, крім розміру орендної плати. Зміна розміру орендної плати оформлюється додатковим договором (угодою) до договору оренди землі.

В-третьє, при укладанні договору оренди землі на новий строк 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. Одночасно, у разі зміни меж або цільового призначення земельної ділянки вимоги ст.33 Закону України « Про оренду землі» статті не застосовуються.

## **5. Правові позиції Верховного Суду щодо поновлення договору оренди землі**

Правила, визначені статтею 126<sup>1</sup> ЗК України щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству", а поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення. А тому, прийнятті Верховним Судом правові позиції щодо поновлення договорів

оренди землі є актуальними. Звертаємо увагу на наступні правові висновки Верховного Суду.

### ***1. Щодо належного способу поновлення договору оренди землі.***

Визнання договору укладеним з викладенням його змісту у резолютивній частині судового рішення, як один із способів установлення господарських правовідносин, є належним способом захисту прав суб'єктів господарювання. Визначення позивачем предмета спору "про зобов'язання відповідача укласти договір у певній редакції" є письмовим волевиявленням позивача щодо вступу у зобов'язальні правовідносини шляхом укладення такого договору за рішенням суду про укладення договору відповідно до статті 187 ГК України. При цьому, тлумачення слів "спонукати" і "зобов'язати" є тотожними. Тобто якщо позивач просить суд зобов'язати/спонукати відповідача укласти договір у редакції, викладеній ним у позовній заяві, з посиланням на статтю 187 ГК України, то це означає звернення позивача про вступ у певні правовідносини — про визнання укладеним за рішенням суду договору в редакції, наданій позивачем, що відповідає вимогам частини другої статті 16 ЦК України та частини другої статті 20 ГК України і не вимагає зміни способу захисту цивільного права позивача згідно з статтею 5 ГПК України (постанова КГС ВС від 02.06.2021 у справі № 910/6139/20)

### ***2. Умови поновлення договору оренди землі на підставі ч. 6 ст. 33 ЗУ «Про оренду землі».***

Велика Палата ВС відступила від правового висновку Касаційного господарського суду у складі ВС щодо порядку поновлення договору оренди землі, визначивши, що для виникнення підстави поновлення договору, передбаченої частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі». Орендар зобов'язаний повідомити орендодавця про намір скористатися правом на поновлення договору оренди землі з надсиланням проекту додаткової угоди. Факт порушення орендодавцем місячного терміну для направлення орендареві листа-повідомлення про прийняте ним рішення у відповідь на вчасно надісланий



орендарем лист-повідомлення не має самостійного правового значення для вирішення питання про можливість поновлення договору оренди землі на підставі частини шостої статті 33 Закону України «Про оренду землі», якщо орендарем не дотримано процедури, встановленої, зокрема, частиною третьою статті 33 Закону України «Про оренду землі», а саме не надано до листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі проект додаткової угоди (постанова ВП Верховного Суду від 22.09.2020 р. у справі № 159/5756/18)

### ***3. Які юридичні факти підлягають встановленню для поновлення договору оренди землі.***

ВП Верховного Суду постійно зазначає, що для поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною шостою статті 33 Закону № 161-XIV, 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 користуватись виділеною земельною ділянкою; орендодавець упродовж місяця після закінчення строку договору оренди землі письмово не повідомив орендаря про заперечення у поновленні цього договору (постанови ВП Верховного Суду від 22.09.2020 р. у справах № 313/350/16-ц і № 159/5756/18).

### ***4. Додаткова угода до договору оренди землі.***

У постанові ВП Верховного Суду від 31.08 2021 р. у справі № 903/1030/19 підкреслюється, що без укладення додаткової угоди до договору оренди землі завершення процедури поновлення такого договору було неможливим. Така угода має ознаки не тільки зобов'язального, але й речового договору, оскільки засвідчує волю сторін на передання земельної ділянки у тимчасове володіння орендареві на новий строк. Тому зазначена додаткова угода згідно з пунктом 1 частини першої статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» є підставою для державної реєстрації

права оренди на новий строк. Саме з цією реєстрацією закон пов'язує виникнення права оренди (стаття 125 ЗК України). Тому не можна вважати, що поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною шостою статті 33 Закону № 161-XIV, є «автоматичною» пролонгацією орендних правовідносин.

#### ***5. Можливість поновлення договору оренди землі в силу закону.***

Відсутність протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі, підтверджує наявність в орендаря підстав розраховувати на можливість поновлення договору оренди землі в силу закону (Постанова Верховного Суду від 20.02.2019 р. у справі № 917/410/18)

#### ***6. Відсутність підстав для поновлення договору оренди земельної ділянки.***

Направлення пропозиції про продовження оренди, так само й продовження користування землею після закінчення терміну оренди, за умови отримання орендарем волевиявлення орендодавця про небажання продовження оренди та вимоги повернення землі, не може слугувати підставою для поновлення дії орендних відносин між сторонами ( постанова Верховного Суду від 17.10.2018 р. у справі № 379/338/16-ц).

#### ***7.Строк для реалізації переважного права на поновлення договору оренди.***

Строк для повідомлення орендодавця орендарем, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, встановлюється умовами договору. За відсутності домовленості між сторонами договору щодо такого строку та не закріплення його в договорі, цей строк визначено нормативно: не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі. Тому перевагу має договірний строк, визначений та встановлений сторонами в договорі оренди землі (постанова ВС від 03.02. 2021 р. у справі № 915/1003/20 ).

## **ТЕМА 9. ОСОБЛИВОСТІ ВИРІШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ ЩОДО ОКРЕМИХ ІНСТИТУТІВ ПРАВА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ**

### **План**

**1. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та для забудови (суперфіцій).**

**Загальна характеристика окремих титулів права землекористування.**

**2. Земельні спори та правові позиції Верховного Суду щодо особливостей інститутів емфітевзису та суперфіцію.**

**3. Проблеми встановлення та припинення земельних сервітутів.**

**1. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та для забудови (суперфіцій).**

**Загальна характеристика окремих титулів права землекористування**

Чинне вітчизняне законодавство регулює право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та для забудови (суперфіцій).

*Емфітевзис* – це право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (гл. 16<sup>1</sup> ЗК України та гл. 33 ЦК України). Відповідно до ч. 1 ст. 102<sup>1</sup> ЗК України та ч. 1 ст. 407 ЦК України, договір емфітевзису укладається між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Тобто суб'єктами емфітевзису є власник земельної ділянки та землекористувач (емфітевта). Земельна ділянка може перебувати у приватній, комунальній або державній власності.

Строк користування земельною ділянкою державної, комунальної та приватної власності для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) не може перевищувати 50 років. Особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису для вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду) та належно виконує свої обов'язки за договором, після спливу строку дії договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору емфітевзису щодо цієї земельної ділянки для вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду) на новий строк. Реалізація цього права здійснюється за правилами, встановленими ст. 33 Закону України «Про оренду землі».

Право користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу, крім випадків переходу права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок, інші будівлі та споруди) або у разі, коли право емфітевзису було набуто землекористувачем на земельних торгах.

Стороною відносин емфітевзису не може бути особа, якій земельна ділянка надана на умовах постійного користування. Земельна ділянка, що перебуває в оренді, теж не може бути передана її власником іншій особі на праві емфітевзису. Особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, має право передавати її в оренду на строк, що не перевищує строку договору емфітевзису. Однак договором емфітевзису може бути встановлено заборону на передачу емфітевтом такої земельної ділянки в оренду. Така заборона є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації у порядку, визначеному законом.

Праву емфітевзису притаманні наступні ознаки: 1) є правом на використання земельної ділянки лише для сільськогосподарських потреб; 2) платність користування земельною ділянкою. Розмір плати, її форми, умови,

порядок та строки виплати встановлюються договором за домовленістю сторін;  
3) є правом, яке успадковується.

Підставою виникнення емфітевзису на земельних ділянках державної та комунальної власності виступає договір, який укладається після продажу відповідного права на земельних торгах, які проводяться у формі аукціону.

На відміну від договору оренди земельної ділянки, істотні умови договору про емфітевзис земельним законодавством не визначені. Відповідно до ч. 1 ст. 638 ЦК України договір вважається укладеним, якщо його сторони у належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. До істотних умов договору відносяться умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Договір емфітевзису може укладатися у простій письмовій формі, проте на вимогу будь-якої із сторін він може бути нотаріально посвідчений. Встановлення (скасування) такої вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню. Названа вимога, будучи обтяженням речових прав на земельну ділянку, підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

Згідно зі ст. 182 ЦК України право емфітевзису підлягає державній реєстрації, а тому землекористувачу необхідно буде звернутися до відповідного органу із заявою про реєстрацію його права.

Договір емфітевзису має передбачати підстави та умови його припинення (ст. 102<sup>1</sup> ЗК України). Вони можуть мати місце у разі: поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача; спливу строку, на який було надано це право користування; відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності; прийняття уповноваженим органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб; припинення дії договору, укладеного в рамках

державно-приватного партнерства (щодо договорів емфітевзису, укладених у рамках такого партнерства), за згодою сторін договору емфітевзису.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (*суперфіцій*), будучи є речовим правом на земельну ділянку, врегульоване нормами глави 34 ЦК України та главою 16<sup>1</sup> ЗК України. Суперфіцій – це право на користування чужою земельною ділянкою для забудови (глава 16<sup>1</sup> ЗК України та глава 34 ЦК України). Таким чином, укладення договору суперфіцію є спеціальним способом надання права на користування земельними ділянками, що надаються або були надані з цільовим призначенням для забудови та експлуатації житлових будинків, будівель, споруд.

Оскільки забудова може здійснюватися на земельних ділянках різних категорій земель (промисловості, транспорту, житлової та громадської забудови тощо), то у суперфіцій можуть передаватися земельні ділянки такого цільового призначення, на яких земельним законодавством дозволяється будівництво вищезазначених об'єктів.

Суб'єктами суперфіцію випутає землевласник та землекористувач (суперфіціарій), якими можуть бути будь-які фізичні та юридичні особи.

Строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови (суперфіцій) не може перевищувати 50 років.

Власник земельної ділянки має право на одержання плати за користування на умовах суперфіцію. Розмір плати, її форми, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором. Цьому праву власника відповідає обов'язок землекористувача (ч. 4 ст. 415 ЦК України) вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом. Плата за користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності, визначена в договорі про надання права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), укладеному на земельних торгах, не може бути зменшена за згодою сторін протягом строку дії договору, а також у разі його поновлення.

Особливість суперфіцію полягає в тому, що таке право може відчужуватися землекористувачем або передаватися у порядку спадкування на підставі договору або заповіту. Земельна ділянка, що перебуває в оренді, не може бути передана її власником іншій особі на праві суперфіцію.

Право користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови (суперфіцій) не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу, крім випадків переходу права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок, інші будівлі та споруди) або у разі, коли право емфітевзису, суперфіцію було набуто землекористувачем на земельних торгах. Зазначені обмеження не застосовуються, якщо земельна ділянка перебуває у приватній власності.

Договір про встановлення суперфіцію допускає, що разом із суперфіціарієм земельною ділянкою продовжує користуватися і сам власник. Оскільки земельна ділянка має двох фактичних користувачів, у договорі про встановлення суперфіцію важливо чітко регламентувати їхні повноваження. Адже не тільки суперфіціарій, а й власник обмежений у своїй волі користування земельною ділянкою.

Згідно з ч. 2 ст. 414 ЦК України у договорі суперфіцію встановлюється обсяг повноважень власника щодо володіння й користування земельною ділянкою. Але договір суперфіцію не обмежує також й повноваження власника щодо розпорядження земельною ділянкою.

При укладенні договору суперфіцію власник земельної ділянки зобов'язаний повідомити землекористувача про всі права третіх осіб на цю земельну ділянку. Чинним законодавством встановлені різноманітні обмеження (обтяження) прав на землю (гл. 18 ЗК України). Передбачається можливість встановлення останніх як на всю земельну ділянку, так і на її частину.

Право землекористувача полягає у користуванні земельною ділянкою в обсязі, визначеному договором про встановлення суперфіцію. Землекористувач

набуває речових прав на майно, що складається із земельної ділянки та розташованої на ній зведеної будівлі (споруди). Причому на земельну ділянку в забудовника виникає обмежене за змістом і обсягом речове право, тоді як на зведену будівлю (споруду) – право власності (для режиму права власності на вказаний об'єкт характерні певні обмеження).

У договорі суперфіцію має бути зазначено, що: перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не впливає на обсяг права власника будівлі (споруди) щодо користування земельною ділянкою; особа, до якої перейшло право власності на будівлі (споруди), набуває право користування земельною ділянкою на тих же умовах та у тому ж обсязі, що мав і попередній власник будівлі (споруди).

Чинним законодавством не передбачено окремої форми договору про встановлення суперфіцію. Проте, враховуючи ту обставину, що такий договір не може бути виконано сторонами в момент його вчинення, він має бути лише письмовим. На вимогу будь-якої із сторін цей договір може бути нотаріально посвідчений.

Згідно зі ст. 182 ЦК України право суперфіцію підлягає державній реєстрації, а тому землекористувачу необхідно буде звернутися до відповідного органу із заявою про реєстрацію його права. Порядок реєстрації передбачений Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Договір суперфіцію має особливу правову природу, відмінну від договору оренди, тому положення законодавства про суперфіцій не підлягають застосуванню до правовідносин оренди. Зокрема, помилковим є застосування господарськими судами приписів ст. 416 ЦК України у вирішенні спорів про припинення права оренди земельної ділянки.

Відповідно до ст. 102<sup>1</sup> ЗК України право суперфіцію припиняється в разі:

- 1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
- 2) спливу строку, на який було надано право користування;
- 3) відчуження



земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності; 3-1) прийняття уповноваженим органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб; 4) невикористання земельної ділянки для забудови в разі користування чужою земельною ділянкою для забудови протягом трьох років; 5) припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договору суперфіцію укладеного у рамках такого партнерства); 6) за згодою сторін договору суперфіцію.

В разі припинення або розірвання договору землекористувач зобов'язаний повернути земельну ділянку на умовах, визначених договором, відповідно до положень ст. 417 ЦК України.

У разі припинення права користування земельною ділянкою та недосягнення домовленості між власником земельної ділянки та власником будівлі (споруди) власник земельної ділянки має право вимагати від останнього знесення зведеної будівлі (споруди) та приведення земельної ділянки до стану, в якому вона була до надання її у користування.

Якщо знесення будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці, заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки культурної спадщини тощо) або є недоцільним у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі (споруди) порівняно з вартістю земельної ділянки, суд може з урахуванням підстав припинення права користування земельною ділянкою постановити рішення про викуп власником будівлі (споруди) земельної ділянки, на якій вона розміщена, або про викуп власником земельної ділянки будівлі, або визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк.

У разі недосягнення сторонами договору згоди щодо розірвання зазначених договорів спір вирішується в судовому порядку. Припинення права забудови земельної ділянки (суперфіцію), як і його виникнення підлягає

державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у встановленому законодавством порядку.

## **2. Земельні спори та правові позиції Верховного Суду щодо особливостей інститутів емфітевзису та суперфіцію**

*1) Договір оренди земельної ділянки відноситься до зобов'язальних правовідносин, а договір емфітевзису – до речового права, тому відсутні підстави для застосування ст. 33 Закону України «Про оренду землі» щодо переважного права орендаря на укладення договору.*

10 січня 2019 р. Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду у справі № 573/624/17-ц сформулював позицію щодо відсутності переважного права орендаря на поновлення договору, зазначивши наступне. Ст. 13 Закону України «Про оренду землі» визначено, що 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. Відповідно до ч. 6 ст. 33 даного Закону 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. За змістом наведеної норми права такий спосіб поновлення договору оренди може мати місце лише тоді, коли сторони до закінчення строку дії договору не вчиняли будь-яких значимих юридичних дій, передбачених ч. 1-5 ст. 33 Закону України «Про оренду землі». Як встановлено судами, 18 січня 2017 р. орендодавець листом повідомив позивача про те, що він не має наміру поновлювати дію

договору оренди землі та залишає за собою право самостійно розпоряджатися земельною ділянкою. Скасовуючи рішення суду першої інстанції та відмовляючи у задоволенні позову ТОВ «Саан-Агро» з інших правових підстав, апеляційний суд виходив із того, що між ОСОБА\_5 та ФГ «Снігірьова О. А.» укладено не договір оренди земельної ділянки, а договір емфітевзису, який є іншим видом користування чужою земельною ділянкою, а тому позивач у такому випадку не мав переважного права на укладення договору перед іншими особами. Крім того, зазначений договір емфітевзису укладено після закінчення дії договору оренди від 2 січня 2007 р. Верховний Суд погодився з висновком суду апеляційної інстанції та зазначив, що між ТОВ «Саан-Агро» і Особа\_5 укладено договір оренди земельної ділянки, що відноситься до зобов'язальних правовідносин, а між Особа\_5 і ФГ «Снігірьова О. А.» – договір емфітевзису, що відноситься до речового права. А тому залишив касаційну скаргу без задоволення, а оскаржені судові рішення – без змін.

*2) Земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них підлягають продажу лише окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), а тому не можуть бути передані під забудову за договором суперфіцію.*

Рішенням міської ради 15 березня 2018 р. Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду у справі № 686/2424/16-ц, розглянувши касаційну скаргу Особа\_6 у справі за позовом Особа\_4 до Хмельницької міської ради, треті особи: Хмельницька ЖЕК №1, Особа\_5, Особа\_6, про визнання нечинним рішення Хмельницької міської ради від 17 вересня 2014 р. № 96, прийняв постанову, в якій виклав правовий висновок такого змісту. Ст. 413 ЦК України передбачено, що саме власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Таке право виникає на підставі договору або заповіту. Відповідно до ст. 134 ЗК України земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на

них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті. Відповідно до ч. 2,3 ст. 42 ЗК України земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками. Ухвалюючи рішення про задоволення позову, суди першої та апеляційної інстанцій дійшли обґрунтованого висновку про те, що міська рада, передаючи земельну ділянку щодо укладення договору суперфіцію землекористувачу Хмельницькій ЖЕК № 1, не врахувала інтереси територіальної громади міста, права та інтереси співвласників житлового будинку, надала згоду передати в користування під забудову прибудинкову територію з розміщеним на ній багатоквартирним будинком, не дотрималася процедури передачі земельної ділянки за договором суперфіцію, що свідчить про порушення прав та законних інтересів позивача.

*3) Обов'язок проведення земельних торгів для продовження договору суперфіцію не передбачений нормами земельного законодавства України.*

31 жовтня 2018 р. Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у справі № 925/1686/17, розглянувши касаційну скаргу Черкаської міської ради на постанову Київського апеляційного господарського суду від 17 липня 2018 р. у справі за позовом Черкаської міської ради до багатогалузевого об'єднання «Інтербуд» Української спілки ветеранів Афганістану, третя особа, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору,

на стороні позивача – КП «Черкасиінвестбуд» Черкаської міської ради, про визнання недійсною додаткової угоди до договору, прийняв постанову, в якій виклав правовий висновок такого змісту. У справі, що переглядалася, судами встановлено, що секретар міської ради підписав оспорюваний правочин від імені міської ради відповідно до наданих йому розпорядженням міського голови від 9 грудня 2014 р. № 296-р повноважень. Також встановлено, що на момент підписання оспорюваного правочину правовідносини за договором суперфіцію не припинилися, вказаний договір був дійсним та відповідачем вчинялися дії щодо його виконання. Водночас додаткова угода від 13 березня 2015 р. № 1 була підписана сторонами до закінчення дії договору суперфіцію. Відхиляючи доводи касаційної скарги щодо порушення ст. 134 ЗК України в частині вчинення оспорюваного правочину без проведення земельних торгів, Верховний Суд зазначає, що нормами ЗК України не передбачено порядку продовження договору суперфіцію лише за результатами земельних торгів. Відповідно до п. 2.1 постанови Пленуму Вищого господарського суду України від 29 травня 2013 р. № 11 «Про деякі питання визнання правочинів (господарських договорів) недійсними» роз'яснено, що вирішуючи спори про визнання правочинів (господарських договорів) недійсними, господарський суд повинен встановити наявність фактичних обставин, з якими закон пов'язує визнання таких правочинів (господарських договорів) недійсними на момент їх вчинення (укладення) і настання відповідних наслідків. Враховуючи зазначене, Верховний Суд вважав обґрунтованим висновок судів першої та апеляційної інстанцій про відсутність підстав для задоволення позовних вимог, зважаючи на недоведення позивачем факту недійсності додаткової угоди від 13 березня 2015 р. № 1.

*4) Спiр про визнання незаконним та скасування рiшення суб'єкта владних повноважень, яким вирiшено питання щодо права користування земельною дiлянкою за цивiльно-правовою угодою (договором суперфiцiю), має розглядатися в порядку цивiльної юрисдикцiї.*

У постанові від 22 серпня 2018 р., прийнятій за результатами розгляду справи № 500/1419/17, Велика Палата Верховного Суду дійшла таких висновків. До компетенції адміністративних судів належать спори фізичних чи юридичних осіб з органом державної влади, органом місцевого самоврядування, їхньою посадовою або службовою особою, предметом яких є перевірка законності рішень, дій чи бездіяльності цих органів (осіб), прийнятих або вчинених ними під час здійснення владних управлінських функцій, крім спорів, для яких законом установлений інший порядок судового вирішення. У справі, що переглядалася, виникнення спірних правовідносин, за якими судом апеляційної інстанції закрито провадження, обумовлено незгодою позивача з правомірністю укладення договору суперфіцію від 28 квітня 2015 р. без проведення відповідного аукціону. Зокрема, на думку Особа\_3, Ізмаїльська міськрада була зобов'язана здійснити передачу спірних земельних ділянок з урахуванням вимог ст. 116, 127, 134–137 ЗК України, тобто на конкурентних засадах за результатами проведення аукціону. Таким чином, предметом розгляду в цій справі є не стільки дії та спірні рішення Ізмаїльської міськради та її виконавчого органу як суб'єктів, наділених владно-управлінськими функціями, скільки незгода позивача з цивільно-правовою угодою - договором суперфіцію від 28 квітня 2015 р. земельних ділянок. Крім того, цей спір не може бути вирішено в порядку адміністративного судочинства, адже адміністративний суд позбавлений правових (законодавчих) можливостей установлювати (визнавати) належність права користування відповідно до цивільно-правової угоди. З огляду на викладене суд апеляційної інстанції, ураховуючи суть спірних правовідносин, дійшов обґрунтованого висновку про закриття провадження у справі у зв'язку з тим, що справа не підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства, та роз'яснив позивачу, що за захистом своїх прав слід звертатися до суду цивільної юрисдикції. Велика Палата Верховного Суду зазначила, що якщо порушення своїх прав особа вбачає в наслідках, спричинених рішенням, дією чи бездіяльністю суб'єкта владних повноважень, які вона вважає неправомірними,

і ці наслідки призвели до виникнення, зміни чи припинення цивільних правовідносин, мають майновий або пов'язаний із реалізацією її майнових або особистих немайнових інтересів характер, то визнання незаконними (протиправними) таких рішень є способом захисту цивільних прав та інтересів. Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що спір про визнання незаконним та скасування рішення суб'єкта владних повноважень, яким вирішено питання щодо права користування земельною ділянкою за цивільно-правовою угодою (договором суперфіцію), має розглядатися в порядку цивільної юрисдикції, оскільки виникає спір про право цивільне, а тому зазначена категорія спорів не належить до юрисдикції адміністративних судів.

### **3. Проблеми встановлення та припинення земельних сервітутів**

Поняття, зміст та підстави встановлення і припинення земельного сервітуту визначені гл. 32 ЦК України (ст. 401-406), гл. 16 ЗК України (ст. 98-102).

За змістом ч. 1 ст. 98 ЗК України земельний сервітут (крім особистого) може бути встановлений для власника або землекористувача сусідньої земельної ділянки. Відповідно вимоги особи, яка не є таким власником або користувачем, про встановлення сервітуту для проходу (проїзду) задоволенню не підлягають.

Види права земельного сервітуту визначає ст. 99 ЗК України, положення якої є такими, що встановлюють підстави, за наявності яких можливе звернення з вимогою про встановлення сервітуту. Зазначена стаття визначає конкретних суб'єктів, між якими виникають відносини щодо сервітуту. Вимагати встановлення земельних сервітутів можуть власники або землекористувачі земельних ділянок. Ініціатором встановлення земельного сервітуту може бути власник або користувач земельної ділянки, у яких є потреба у використанні

суміжної (сусідньої) земельної ділянки, щоб усунути недоліки своєї ділянки, зумовлені її місцем розташування або природним станом.

Відповідно до ч. 1 ст. 402 ЦК України та ч. 1 ст. 100 ЗК України суд може винести рішення про встановлення сервітуту, умови якого визначаються судом з урахуванням обставин справи.

Згідно з ч. 3 ст. 402 ЦК України спір про встановлення сервітуту вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту, у разі недосягнення домовленості про встановлення сервітуту та його умови. У зв'язку з цим суди враховують, що обов'язковою умовою звернення до суду з позовом про встановлення сервітуту є вжиття особою, яка вимагає такого встановлення, заходів щодо встановлення сервітуту за домовленістю з власником (володільцем) відповідної земельної ділянки.

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), суди відмовляють у задоволенні відповідних вимог у зв'язку з відсутністю у такої особи права вимагати встановлення сервітуту за рішенням суду.

Обов'язковою умовою встановлення земельного сервітуту є неможливість задоволення потреби особи, яка вимагає встановлення сервітуту, в інший спосіб. Під час розгляду справи у спорі про встановлення земельного сервітуту суди з'ясовують, з яких причин позивач не може використовувати належне йому майно. Не підлягають задоволенню позовні вимоги про встановлення земельного сервітуту, якщо судом визначено, що неможливість використання майна зумовлена діями самого позивача.

У вирішенні спорів про встановлення сервітуту суд враховує, що обов'язок обґрунтування площі і меж чужої земельної ділянки, встановлення сервітуту на яку вимагає позивач, а також виготовлення проекту технічного (кадастрового) плану спірної земельної ділянки покладається на позивача.



У разі якщо підставою позову про встановлення земельного сервіту є недосягнення сторонами згоди щодо окремих умов встановлення сервіту суд, встановлюючи сервітут своїм рішенням, не позбавлений права врахувати досягнуту сторонами домовленість щодо умов сервіту.

При визначенні умов сервіту необхідно враховувати витрати власника (володільця) земельної ділянки щодо сплати орендної плати земельного податку, утримання прибудинкової території і т.ін. в частині тієї площі, на якій встановлено земельний сервітут.

Складовою договору про встановлення земельного сервіту має бути план земельної ділянки. Користування сервітуарієм чужою земельною ділянкою без відповідної технічної документації та без визначення на місцевості меж дії земельного сервіту може бути підставою для визнання договору про встановлення земельного сервіту недійсним у судовому порядку.

Особливості встановлення земельного сервіту на землях державної, комунальної власності окремо зазначені у статті 124-1 ЗК України. Особа, заінтересована у встановленні земельного сервіту на землях державної, комунальної власності, звертається з клопотанням у разі, якщо: а) земельна ділянка не передана у користування або у разі необхідності встановлення земельного сервіту на землях, не сформованих у земельні ділянки, – до органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, що здійснює розпорядження земельною ділянкою державної, комунальної власності; б) земельна ділянка перебуває у користуванні – до органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування, що здійснює розпорядження земельною ділянкою державної, комунальної власності, або до землекористувача.

Укладення договору про встановлення земельного сервіту з органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування здійснюється на підставі рішення цього органу. У разі відмови в укладенні договору про встановлення земельного сервіту щодо сформованої земельної ділянки державної, комунальної власності такий договір визнається укладеним за рішенням суду.

Судова практика розгляду спорів про право користування чужою земельною ділянкою (сервітут):

*1) Втручання держави в право власності шляхом встановлення земельного сервітуту повинно відповідати критеріям правомірного втручання в право особи на мирне володіння майном у розумінні Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.*

16 квітня 2018 р. у справі № 302/1464/14-ц Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду зробив висновок, що втручання держави в право власності відповідача шляхом встановлення земельного сервітуту не відповідає критеріям правомірного втручання в право особи на мирне володіння майном, сформованим у сталій практиці ЄСПЛ, оскільки встановлення сервітуту для здійснення позивачкою підприємницької діяльності – проїзду, проходу, витягу лижників – унеможливує використання відповідачем належної їй на праві власності земельної ділянки за цільовим призначенням. Втручання в право власності, навіть якщо воно здійснюється згідно з національним законодавством і в інтересах суспільства, буде розглядатися як порушення ст. 1 Першого протоколу Конвенції, якщо не було дотримано справедливої рівноваги (балансу) між інтересами держави (суспільства), пов'язаними з втручанням, та інтересами особи, яка так чи інакше страждає від втручання. Відмовляючи в задоволенні позовних вимог про встановлення земельного сервітуту, апеляційний суд виходив із того, що рішенням апеляційного суду Закарпатської області від 29 липня 2014 р., яке набрало законної сили, встановлено, що позивачем неправомірно, без згоди та дозволу власника земельної ділянки встановлено на земельній ділянці відповідача два стовпи – опори канатної дороги, чим порушено право власності. Таким чином, опори гірськолижної канатної дороги позивачем встановлено незаконно, вони створюють відповідачу перешкоди у користуванні земельною ділянкою та підлягають знесенню. У разі встановлення постійного безоплатного земельного сервітуту в період із 01 грудня до 01 квітня поточних років для експлуатації і обслуговування двох наявних опор канатно-

буксирувального гірськолижного витягу буде встановлено земельний сервітут на всю земельну ділянку відповідача площею 0,1048 га, в той час, коли площі земельних ділянок позивача становлять по 0,0002 га, що повністю позбавить відповідача як власника пануючої земельної ділянки правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження належною їй земельною ділянкою.

*2) Якщо потреби позивача не можуть бути задоволені у менш обтяжливий спосіб ніж встановлення сервітуту, є правова підстава для задоволення позову.*

6 червня 2018 р. у справі № 539/1427/16-ц Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду, прийняв постанову, в якій акцентував увагу на тому, що у п. 22-2 постанови Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 р. № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» роз'яснено, що види земельних сервітутів, які можуть бути встановлені рішенням суду, визначені ст. 99 ЗК України і цей перелік не є вичерпним. Встановлюючи земельний сервітут на певний строк чи без зазначення строку (постійний), суд має враховувати, що метою сервітуту є задоволення потреб власника або землекористувача земельної ділянки для ефективного її використання; умовою встановлення є неможливість задовольнити такі потреби в інший спосіб, і в рішенні суд має чітко визначити обсяг прав особи, що звертається відносно обмеженого користування чужим майном. Встановивши відсутність у позивача іншої можливості здійснювати догляд за належними їй на праві власності жилими та нежилими будівлями, суди обґрунтовано частково задовольнили позов, оскільки запропоновані експертом умови земельного сервітуту є прийнятними для обох сторін. Відповідач не надала будь-яких доказів на підтвердження того, що позивач має можливість здійснювати обслуговування нерухомого майна у інший менш обтяжливий для неї спосіб, ніж запропонований експертом. Крім того, відмова відповідача на встановлення земельного сервітуту фактично позбавляє позивача можливості здійснювати догляд за будівлями та їх поточний ремонт для своєчасного

підтримання експлуатаційних якостей та попередження передчасного зносу конструктивних елементів будівель.

*3) Правовідносини щодо встановлення сервітуту можуть виникати виключно між власником (володільцем) земельної ділянки та особою, яка має намір нею користуватися.*

1 листопада 2018 р. у справі № 642/3165/17 Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду вказав на те, що виходячи із загальних положень ЦК України та ЗК України, правовідносини щодо встановлення сервітуту (користування чужою земельною ділянкою) мають виникати виключно між власником (володільцем) земельної ділянки та особою, яка має намір нею користуватися. При вирішенні питання про встановлення земельного сервітуту необхідно визначити суб'єктний склад спірних правовідносин відповідно до ч. 2 ст. 402, ч. 2 ст. 404 ЦК України. У справі, що переглядалася, судами встановлено, що згідно з договором купівлі-продажу від 6 жовтня 2016 р. Особа\_4 є власником житлового будинку та земельної ділянки, яка межує із земельною ділянкою, користувачем якої є Особа\_5 і яка не є приватизованою та належить територіальній громаді м. Харкова в особі Харківської міської ради. Скасовуючи рішення суду першої інстанції та ухвалюючи нове рішення про відмову у задоволенні позову, апеляційний суд зробив висновок, що розглядаючи спір про встановлення земельного сервітуту, суд не залучив іншого співвласника житлового будинку, якому на підставі договору дарування належить 1/3 частина цього житлового будинку, розташованого на земельній ділянці. Отже, судом першої інстанції всупереч ст. 33, 130 ЦПК України не вирішено питання щодо складу осіб, які мають брати участь у розгляді справи, а апеляційний суд позбавлений процесуальної можливості усунути такі недоліки. Тому апеляційний суд зробив обґрунтований висновок про відмову в задоволенні позову. Залишаючи касаційну скаргу без задоволення, Верховний Суд роз'яснив право особи звернутися до суду першої інстанції з позовом, зазначивши всіх осіб, які повинні брати участь у розгляді справи.

*4) Сервітут може бути встановлений на підставі рішення суду лише у випадку, якщо власник земельної ділянки відмовляється укласти угоду про встановлення земельного сервітуту або сторони не можуть дійти згоди про його умови.*

У постанові від 20 листопада 2018 р. у справі № 920/1121/17 Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду зробив висновок, що питання про встановлення сервітуту повинно вирішуватися судом, якщо позивачем доведено факт вжиття заходів вирішення спору у досудовому порядку, з огляду на таке. У справі, що переглядалася, звертаючись із позовом, ФГ «Едельвейс-2007» вказувало, що у зв'язку із незаконністю розпорядження про передачу в оренду СФГ «Рябоконь» земельних ділянок, а як наслідок, і недійсністю договору оренди, ФГ «Едельвейс-2007» позбавлено можливості у законний спосіб встановити сервітут для безперешкодного користування земельними ділянками, що перебувають у масиві земельних ділянок, яким користується СФГ «Рябоконь» на підставі оспорюваного договору. Отже, позивач, маючи право користування орендованими земельними ділянками та сплачуючи орендну плату за них, фактично позбавлений можливості їх використання, зазнаючи збитків у виді упущеної вигоди. Суди першої та апеляційної інстанцій, з висновками яких погоджується і Верховний Суд, правильно зазначили, що чинним законодавством визначено порядок встановлення земельного сервітуту, який, у тому числі, передбачає ініціювання заінтересованою особою питання щодо встановлення сервітуту перед іншою особою. У разі недосягнення сторонами домовленості про його встановлення спір вирішується в судовому порядку. Проте доказів вжиття законодавчо передбачених заходів щодо встановлення земельного сервітуту задля можливості користування позивачем земельними ділянками ФГ «Едельвейс-2007» не надало.

## **ТЕМА 10. ОСОБЛИВОСТІ ВИРІШЕННЯ МАЙНОВИХ СПОРІВ, ПОВ'ЯЗАНИХ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИМИ ВІДНОСИНАМИ**

### **План**

**1. Особливості визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.**

**2. Правові проблеми кондикційних відносин при використанні земельних ділянок.**

**3. Особливості відшкодування шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок та використання їх не за цільовим призначенням.**

**4. Особливості відшкодування шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства.**

### **1. Особливості визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам**

Майнові спори, пов'язані з земельними відносинами, передбачають відшкодування заподіяних збитків. Відшкодування збитків виступає способом захисту земельних прав громадян та юридичних осіб (ст. 152 ЗК України).

Збитки відшкодовуються власникам земельних ділянок, постійним землекористувачам, орендарям, а саме: при вилученні земельних ділянок з користування орендарів чи постійних користувачів; в разі викупу земельних ділянок у їх власників для інших фізичних чи юридичних осіб; в разі викупу земельних ділянок для суспільних потреб; в разі примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності; в разі правомірного

тимчасового зайняття земельної ділянки для проведення розвідувальних та інших невідкладних робіт; при встановленні обмежень щодо земельної ділянки; внаслідок невиконання заходів щодо підвищення родючості ґрунтів та приведення сільськогосподарських угідь у придатний для використання стан; деліктні зобов'язання, що виникли із земельних правопорушень. Крім того, додаткові підстави відшкодування збитків також передбачені ст.156 ЗК України.

Згідно зі статтею 157 ЗК України відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюють органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, які використовують земельні ділянки, а також суб'єкти, діяльність яких обмежує права власників і землекористувачів або погіршує якість земель, розташованих у зоні їх впливу.

Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам регулюється Постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. №284. Відповідно до п. 3 Порядку відшкодуванню підлягають: вартість житлових будинків, виробничих та інших будівель і споруд, включаючи незавершене будівництво; вартість плодючих та інших багаторічних насаджень; вартість лісових і дерево-чагарникових насаджень; вартість водних джерел (колодязів, ставків, водоймищ, свердловин тощо), зрошувальних і осушувальних систем, протиерозійних і протиселевих споруд; понесені витрати на поліпшення якості земель за період використання земельних ділянок з урахуванням економічних показників, на незавершене сільськогосподарське виробництво (оранка, внесення добрив, посів, інші види робіт), на розвідувальні та проектні роботи; інші збитки власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, включаючи і неодержані доходи, якщо вони обґрунтовані.

Розміри збитків визначаються комісіями, створеними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими органами сільських, селищних, міських рад. До складу комісій включаються представники Київської, Севастопольської міських, районних державних адміністрацій, виконавчих органів сільських, селищних, міських рад

(голови комісій), власники землі або землекористувачі (орендарі), яким заподіяні збитки, представники підприємств, установ, організацій та громадяни, які будуть їх відшкодовувати, представники територіальних органів Держгеокадастру, Держекоінспекції, фінансових органів, органів у справах містобудування і архітектури.

Результати роботи комісій оформляються відповідними актами, що затверджуються органами, які створили ці комісії, шляхом прийняття відповідного рішення. ВП Верховного Суду у постанові від 12.12.2018 р. у справі № 802/2474/17-а зробила правовий висновок, що не підлягають судовому розгляду позовні вимоги про визнання протиправним та скасування рішення органу державної влади про затвердження акта щодо визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, а також розміру таких збитків, завданих внаслідок користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів, як такого, що немає безпосереднім наслідком порушення суб'єктивних прав та інтересів та охоплюються спором про відшкодування завданих збитків.

Відповідно до постанови Верховного Суду від 16.03.2020 р. у справі 127/31684/83-а повноваження органу виконавчої влади обмежуються лише обчисленням розміру збитків у встановленому порядку. Виявлені збитки не можуть бути примусово відшкодовані на підставі рішення органу виконавчої влади, а відшкодовуються в добровільному порядку або при зверненні до суду з відповідним позовом.

В разі незгоди з рішенням про затвердження акта про визначення збитків власнику землі та невиконання в добровільному порядку рішення виконкому, орган місцевого самоврядування має право звернутися до господарського суду з позовом про відшкодування збитків. Саме в такому випадку при вирішенні позову виконкому буде перевірена в судовому порядку правомірність визначення цим органом збитків власнику землі (постанова ВП Верховного Суду від 3.07. 2019 р. у справі № 823/2491/18).



Постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. №284 передбачається відшкодування збитків власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, включаючи і неодержані доходи, якщо вони обґрунтовані. Збитки, як грошове вираження шкоди, поділяються на реальні збитки і упущену вигоду (неодержані доходи). Неодержання доходів, наприклад, за час тимчасового невикористання земельної ділянки, може бути результатом як правомірних, так і протиправних дій суб'єкта.

У постанові Верховного Суду від 21.07.2021 р. у справі 394/710/17 підкреслюється, що стягнення збитків у вигляді упущеної вигоди є одним із видів цивільно-правової відповідальності. Для застосування такої міри відповідальності потрібна наявність усіх елементів складу цивільного правопорушення, а саме: протиправної поведінки, збитків, причинного зв'язку між протиправною поведінкою боржника та збитками і вини. За відсутності хоча б одного з цих елементів цивільна відповідальність не настає.

## **2. Правові проблеми кондикційних відносин при використанні земельних ділянок**

Велика Палата Верховного Суду у Постанові від 20.11.2019 р. у справі №922/3412/17 зробила правовий висновок, що до моменту оформлення власником об'єкта нерухомого майна права оренди земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, відносини з фактичного користування земельною ділянкою без укладеного договору оренди та недоотримання її власником доходів у вигляді орендної плати є за своїм змістом кондикційними. Тому фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки зберіг у себе кошти, які мав сплатити за користування нею, зобов'язаний повернути ці кошти власнику земельної ділянки відповідно до вимог частини першої статті 1212 ЦК України.

Безпідставно збережене майно — це кошти (у розмірі орендної плати), які землекористувач зберіг у себе без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки та які мав сплатити за користування нею до моменту оформлення права на неї. Стягнення безпідставно збережених грошових коштів здійснюється в судовому порядку. Між тим потрібно звертати увагу на окремі питання, які виникають під час розгляду таких судових справ.

Перша проблема полягає в тому, чи зобов'язаний суд задовольнити позов та стягнути грошові кошти у розмірі орендної плати, у разі коли власник об'єкта нерухомості оформлює право власності на земельну ділянку та на час подання позову ще не став законним власником земельної ділянки?

При розгляді цього питання необхідно акцентувати увагу на правовій позиції, яка викладена Верховним Судом у справі № 922/1379/18 від 15.10.2019 р. Верховний Суд, скасовуючи постанову апеляційної інстанції, чітко вказав, що суд другої інстанції не звернув належної уваги на те, що у даних спірних правовідносинах право користування земельною ділянкою вирішувалось у порядку її викупу, а не оформлення користування на умовах оренди, а тому помилково, враховуючи фактичні обставини цієї справи, застосував норму статті 1212 ЦК України до спірних правовідносин. Судами було встановлено, що відповідач на час подання позову оформив право власності на земельну ділянку шляхом укладання договору купівлі-продажу. Між тим орган місцевого самоврядування, як суб'єкт комунальної власності бажав отримати гроші, як незаконне збагачення у вигляді орендної плати за період з часу виникнення права власності на нерухоме майно до виникнення права власності на земельну ділянку.

Тому надзвичайно актуальним видається питання стосовно можливості стягнення коштів у разі, коли власник будівлі, споруди ще не набув права власності на земельну ділянку, на якій знаходиться об'єкт приватної нерухомості та тільки перебуває у стані процесу оформлення права власності на землю відповідно до вимог ст. 128 ЗК України.

Судова практика з цього питання є неоднозначною. Так, у справі №922/3617/19 суд першої інстанції вважав необхідним застосувати правову позицію Верховного Суду у справі 922/1379/18. Проте Верховний Суд постановою від 09.02. 2021 р. у справі № 922/3617/19 скасував рішення суду першої інстанції.

Між тим Верховний Суд у постанові від 04.08 2021 р. у справі № 922/3507/20 прийшов до іншого висновку: відповідач належним чином виконав свої зобов'язання за договором № 25/18 щодо сплати авансового внеску, а також вчиняв інші дії з метою набуття права власності на земельну ділянку, у тому числі щодо збирання та подання на розгляд ради відповідних документів.

Натомість, радою у строки, які відповідають критеріям розумності, не було ані укладено договір щодо відчуження вказаної земельної ділянки, ані надано обґрунтованих заперечень щодо його укладення, зокрема з підстав неподання відповідачем необхідних документів (їх неповноти). Таким чином, апеляційний суд безпідставно відхилив доводи відповідача з посиланням на правову позицію Верховного Суду, викладену у справі № 922/1379/18, щодо необхідності врахування особливостей правовідносин, що склались між сторонами та їх поведінки з огляду, зокрема, на ініціювання процесу купівлі-продажу спірної земельної ділянки та пов'язані з цим активні дії сторін.

Відповідно до ч.2 ст.134 ЗК України у разі розташування на земельній ділянці об'єктів нерухомого майна, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, їх продаж здійснюється без проведення земельних торгів.

Громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до відповідного державного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради. Купівля-продаж земельної ділянки є довготривалою правовою процедурою, яка передбачає вчинення особою, яка виявила бажання її купити, необхідних дій з метою набуття у приватну власність земельної ділянки.

Набуття права власності на об'єкт нерухомості відповідно до ст. 120 ЗК

України є правовою підставою для реалізації суб'єктивного права відповідного суб'єкта на оформлення земельної ділянки у власність або користування на умовах оренди відповідно до норм чинного земельного законодавства України. В свою чергу індивідуальний правовий акт ( рішення або розпорядження) органу державної влади або місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність шляхом укладання договору купівлі-продажу або надання в користування на умовах оренди є правовою умовою для набуття речових прав на землю.

Враховуючи те, що користування земельною ділянкою власником без укладеного договору оренди землі було зумовлене метою забезпечення породження учасниками правовідносин у майбутньому певних цивільних прав та обов'язків, тобто укладення договору купівлі-продажу цієї ж земельної ділянки, потрібно вважати, що спірне майно (земельна ділянка) не може вважатися набутим чи збереженим відповідачем без достатніх правових підстав, а тому відсутні підстави для застосування статті 1212 Цивільного кодексу України.

Отже з часу прийняття рішення органом місцевого самоврядування або органом державної влади про задоволення заяви про викуп земельної ділянки відповідно до частини 1 ст.128 ЗК України та надання згоди на проведення експертної оцінки земельної ділянки та/або розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки між сторонами виникають відносини щодо подальшого викупу земельної ділянки.

В судовій практиці виникла і інша проблема, сутність якої полягає в тому, що розмір орендної плати визначається виключно на підставі витягу з технічної документації про нормативно грошову оцінку (НГО) земельної ділянки. Отримати такий витяг можливо тільки у випадку формування нової земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номеру і внесення інформації в Державний земельний кадастр. При відсутності ж сформованої земельної ділянки відсутні законні підстави для обґрунтованого розрахунку розміру

орендної плати. Тому в цьому випадку суди відмовляють в задоволенні позовних вимог, незважаючи на те, що на земельній ділянці знаходиться нерухоме майно.

Розглядаючи питання щодо земельної ділянки, як об'єкта цивільних прав, потрібно звернути увагу на наступне.

Верховний Суд в постанові від 09.03.2021 р. у справі № 922/1453/20 зробив наступний правовий висновок: Верховним Судом вже сформована стала практика щодо безпідставного стягнення збережених коштів у вигляді орендної плати. Серед іншого, Верховний Суд наголошував, що об'єктом цивільних прав може бути земельна ділянка з моменту її формування та державної реєстрації права власності (*фактично нова правова позиція відносно застосування норм ст. 79-1 ЗК України*). Верховний Суд вказав: «При цьому, застосовуючи приписи статті 79-1 ЗК України до спірних правовідносин, помилковим буде врахування лише положень щодо сформованості земельної ділянки після реєстрації її у Державному земельному кадастрі. Так, частина 1 цієї статті чітко зауважує, що формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. За приписами частини 9 статті 79-1 ЗК України 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».

Тобто під час розгляду спору про стягнення безпідставно збережених коштів у вигляді орендної плати зазначені положення статті 79-1 ЗК України не можуть застосовуватися окремо, тільки в частині її формування із присвоєнням кадастрового номеру, оскільки лише після державної реєстрації права власності, така земельна ділянка набуває статусу об'єкта, щодо якого можуть виникнути будь-які цивільні права.

Аналогічна правова позиція також міститься у постановках Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 14 квітня 2021 р. у справі № 645/1040/19 та від 20 січня 2021 у справі № 646/4546/19.

Таким чином, для застосування статті 1212 ЦК України підлягають

встановленню обставини формування земельної ділянки в установленому законом порядку з відображенням інформації про неї в Державному земельному кадастрі та державної реєстрації права власності на неї.

Вказана інформація підтверджується Витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку з відображенням інформації про зареєстроване право (форма власності) та додатковою інформацією з Державного реєстру речових прав. А тому Акт обстеження земельної ділянки не може бути правовою підставою для стягнення безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати за земельну ділянку, як це вказується в постановках Верховного Суду від 15 липня 2020 р. у справі № 643/12532/18 та від 29 січня 2020 р. у справі № 638/13423/18.

Вказана проблема Верховним Судом при розгляді справи № 646/4738/19 також не була вирішена.

### **3. Особливості відшкодуванням шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок та використання їх не за цільовим призначенням**

Земельне законодавство за окремі земельні правопорушення передбачає застосування спеціальних нормативно-правових актів, на підставі яких здійснюється відшкодування шкоди.

Так, у разі самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням відшкодування шкоди відбувається на підставі Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання, затвердженої Кабінетом Міністрів України від 25 липня 2007 року № 963. з змінами від 9 вересня 2020 р. № 800 та від 16 лютого 2022 р. № 131.

Розмір шкоди визначається окремо по кожному із зазначених правопорушень.

Відповідно до п.3 Методики розмір шкоди не включає витрати на: знесення будинків, будівель і споруд, які самочинно збудовані чи будуються на самовільно зайнятих земельних ділянках чи на земельних ділянках, не відведених в установленому порядку на цю мету; приведення земельних ділянок у стан, придатний для їх подальшого використання за цільовим призначенням; проведення рекультивації порушених земель.

Підставою для здійснення розрахунку розміру шкоди є матеріали справи про адміністративне правопорушення, які підтверджують факт вчинення правопорушення, а саме: акт перевірки або акт, складений за результатами здійснення планового або позапланового заходу державного нагляду (контролю); протокол про адміністративне правопорушення.

Пунктом 7 передбачено, що розрахунок розміру шкоди, заподіяної державі, територіальним громадам внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, псування земель, порушення режиму, нормативів і правил їх використання, проводиться Держекоінспекцією та її територіальними органами або Держгеокадастром та його територіальними органами, а розмір шкоди, заподіяної юридичним та фізичним особам, - територіальними органами Держгеокадастру.

Порядок проведення перевірок здійснюється відповідно до Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель». При цьому Верховний Суд акцентує увагу, що норми Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності» стосуються безпосередньо сфери господарської діяльності суб'єктів господарювання та жодним чином не стосуються перевірок дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель, на спірні правовідносини розповсюджуються виключно норми Закону України «Про

державний контроль за використанням та охороною земель» (постанова Верховного Суду від 28.04. 2021 у справі № 240/5335/18).

Між тим внаслідок істотних змін в земельному законодавстві проблема застосування вказаного закону вирішена на законодавчому рівні шляхом внесення доповнення згідно із Законом № 1423-ІХ від 28 квітня 2021 наступного змісту: «Дія цього Закону поширюється на відносини, пов'язані із здійсненням державного контролю за використанням та охороною земель».

Тому органам місцевого самоврядування, уповноваженим державним органам при здійсненні державного контролю за використанням та охороною земель в обов'язковому порядку потрібно застосовувати норми Закону України від 5 квітня 2007 р. «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності», а також наказ Мінагрополітики України від 06 листопада 2018 р. № 538 «Про затвердження уніфікованої форми акта, який складається за результатами проведення планового (позапланового) заходу державного нагляду (контролю) щодо додержання суб'єктом господарювання вимог законодавства у сфері використання та охорони земель».

При розгляді справ про адміністративні правопорушення, зокрема і передбачених статтею 54 КУпАП, так і під час видачі приписів з вимогою про усунення порушення законодавства з питань використання та охорони земель Верховний Суд вказав, що відповідні інспектори не повинні бути самостійними відповідачами у таких справах, а належними відповідачами у цих справах є саме відповідний уповноважений орган - Держгеокадастр та його територіальні органи (постанова Верховного Суду від 01.07.2021 р. у справі № 628/348/18 ).

Вказані загальні правові норми розповсюджується на всі правопорушення у разі самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням з метою відшкодування шкоди. Між тим в залежності від правопорушення є певні особливості, які полягають в застосуванні спеціальних формул для розрахунку шкоди.

Відповідно до Закону України «Про державний контроль за



використанням та охороною земель» самовільне зайняття земельної ділянки - будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними.

Розмір шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельної ділянки, визначається для всіх категорій земель (крім земель житлової та громадської забудови) за такою формулою:  $Шс = Пс \times Нп \times Кф \times Кі$ ,

де Шс - розмір шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельної ділянки, гривень; Пс - площа самовільно зайнятої земельної ділянки, гектарів; Нп - середньорічний дохід, який можна отримати від використання земель за цільовим призначенням; Кф - коефіцієнт функціонального використання земель; Кі - коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель, який дорівнює добутку коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель за 2020 р. та наступні роки, що розраховуються Держгеокадастром відповідно до статті 289 ПК України.

При самовільному зайнятті земель житлової та громадської забудови шкода розраховується за спеціальною формулою. Розрахунки здійснюються з застосуванням середньорічного доходу, який можна отримати від використання земель житлової та громадської забудови за цільовим призначенням відповідно до групи населених пунктів за чисельністю населення, а також коефіцієнту, що застосовується до населених пунктів обласного значення, м. Києва та Севастополя та коефіцієнту відносно до населених пунктів, віднесених до курортних. Значення вказаних коефіцієнтів відображається в додатках.

Самовільне зайняття земельної ділянки є відмінним від користування земельною ділянкою за відсутності належним чином оформлених документів на неї. Верховний Суд у постанові від 19.06.2019 р. у справі № 910/4055/18 зазначив, що у вирішенні питання про наявність ознак самовільного зайняття

земельної ділянки необхідно враховувати, що саме по собі користування земельною ділянкою без документів, що посвідчують права на неї, не є достатньою підставою для кваліфікації такого використання земельної ділянки як самовільного її зайняття. У вирішенні таких спорів необхідним є встановлення наявності у особи, в силу закону, права на отримання земельної ділянки у власність чи в користування.

Відшкодування шкоди у зв'язку із самовільним зайняттям земельних ділянок є видом цивільно-правової відповідальності, для застосування якої необхідна наявність усіх елементів складу цивільного правопорушення: протиправна поведінка, дії чи бездіяльність; негативний результат такої поведінки (збитки); причинний зв'язок між протиправною поведінкою та збитками; вина правопорушника (постанова Верховного Суду від 22.05.2019 р. у справі № 311/1841/18 ). При розгляді земельних спорів щодо відшкодування шкоди, заподіяної самовільним заняттям земельних ділянок, судам необхідно встановлювати факти самовільного зайняття земельної ділянки, та відповідності розрахунку розміру шкоди приписам Порядку від 19 квітня 1993 р. № 284 та Методики визначення розміру шкоди від 25 липня 2007 № 963.

Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» закріплює легальне визначення використання земель не за цільовим призначенням. Відповідно до ст. 1 вказаного нормативного акту невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням це - невикористання земельної ділянки, крім реалізації науково обґрунтованих проектних рішень, або фактичне використання земельної ділянки, яке не відповідає її цільовому призначенню, встановленому при передачі земельної ділянки у власність чи наданні в користування, в тому числі в оренду, а також недодержання режиму використання земельної ділянки або її частини в разі встановлення обмежень (обтяжень).

Тому під використанням земельної ділянки не за цільовим призначенням потрібно розуміти її використання з порушенням мети її передачі у власність або

надання в користування. Тобто в цьому випадку порушуються правила, які передбачені у ст. 19 ЗК України (категорії земель).

За змістом частини 1 статті 96 ЗК України землекористувачі зобов'язані забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки.

Розмір шкоди, заподіяної внаслідок використання земельної ділянки не за цільовим призначенням для всіх категорій земель (крім земель житлової та громадської забудови) визначається за окремою формулою. При цьому враховується: площа земельної ділянки, яка використовується не за цільовим призначенням; коефіцієнт для врахування частки середньорічного доходу, що перерозподіляється через державний та місцеві бюджети у розмірі 0,33; середньорічний додатковий дохід, отриманий внаслідок фактичного використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, а також особливі коефіцієнти, що застосовуються для врахування природоохоронної цінності, наявності обмежень (обтяжень) на земельну ділянку.

При розгляді таких майнових земельних спорів потрібно встановлювати факти використання земельної ділянки не за цільовим призначенням.

Верховний Суд у постанові від 14.07 2020 р. у справі № 916/1998/19 надав правовий висновок, вказавши: « зміна орендарем виду використання земельної ділянки в межах однієї категорії земель не вважається зміною її цільового призначення, а отже не потребує проходження процедур, які відповідно до земельного законодавства України застосовуються в разі зміни цільового призначення (розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, його затвердження тощо)». Отже, зміна виду використання земельної ділянки в межах однієї категорії земель (за виключенням земель сільськогосподарського призначення та земель оборони), здійснюється її власником самостійно з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою (постанова Верховного Суду від 29 листопада

2019 р. у справі № 263/13201/15-а).

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33, 37 цього Кодексу. Користувачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення повинні використовувати такі земельні ділянки відповідно до того виду використання, за яким ці земельні ділянки були передані їм власником (постанова ВП Верховного Суду від 01.06 2021 р. у справі № 925/929/19). А тому у разі самостійної зміни користувачем виду використання земельної ділянки сільськогосподарського призначення потрібно вважати, що земельна ділянка використовується не за цільовим призначенням.

#### **4. Особливості відшкодуванням шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства**

Забруднення та засмічення земель належать до основних порушень земельного законодавства. В законодавстві під забруднення земель розуміють накопичення в ґрунтах і ґрунтових водах внаслідок антропогенного впливу пестицидів і агрохімікатів, важких металів, радіонуклідів та інших речовин, вміст яких перевищує природний фон, що призводить до їх кількісних або якісних змін.

В свою чергу, засмічення земель - це наявність на території земельних ділянок сторонніх предметів і матеріалів. Відповідно до ст.211 ЗК України за вказані порушення громадяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність відповідно до законодавства.

Відшкодування шкоди, заподіяної порушенням природоохоронного законодавства, за своєю правовою природою є відшкодуванням позадоговірної

шкоди, тобто деліктною відповідальністю. Загальні положення про цивільно-правову відповідальність за заподіяння позадоговірної шкоди встановлені статтею 1166 ЦК України, відповідно до якої майнова шкода, завдана неправомірними рішеннями, діями чи бездіяльністю особистим немайновим правам фізичної або юридичної особи, а також шкода, завдана майну фізичної або юридичної особи, відшкодовується в повному обсязі особою, яка її завдала. Підставою деліктної відповідальності є протиправне винне діяння особи, яка завдала шкоду.

У разі забруднення і засмічення земельних ресурсів розмір шкоди підраховується на підставі Методики визначення розмірів шкоди, заподіяної забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства, затвердженої наказом Міністра охорони навколишнього природного середовища України від 27 жовтня 1997 року №171, у редакції наказу Мінприроди України від 4 квітня 2007 року №149.

Факти забруднення (засмічення) земель встановлюються уповноваженими особами, які здійснюють державний контроль за додержанням вимог природоохоронного законодавства шляхом оформлення актів перевірок, протоколів про адміністративне правопорушення та інших матеріалів, що підтверджують факт забруднення та засмічення земель. На підставі перерахованих документів розмір шкоди обчислюється уповноваженими особами протягом шести місяців з дня виявлення порушення. Основою розрахунків розміру шкоди від забруднення земель є нормативна грошова оцінка земельної ділянки, яка зазнала забруднення.

Для відшкодування завданої шкоди необхідно довести такі факти: неправомірність поведінки особи; вину заподіювача шкоди; наявність шкоди; причинний зв'язок між протиправною поведінкою та заподіяною шкодою.

В деліктних правовідносинах саме на позивача покладається обов'язок довести наявність шкоди, протиправність (незаконність) поведінки заподіювача шкоди та причинний зв'язок такої поведінки із заподіяною шкодою. У свою

чергу, відповідач повинен довести, що в його діях (діях його працівників) відсутня вина у заподіянні шкоди (постанова Верховного Суду від 15.06.2021 р. у справі № 916/2479/17).

Крім того, Верховний Суд постійно акцентує увагу, що під час вирішення відповідних спорів суди мають надавати оцінку, у тому числі розрахунки розміру заявленої до стягнення шкоди, зумовленої забрудненням земельної ділянки, встановлювати чи не здійснено такий розрахунок із порушеннями та чи підтверджується він документально (постанова Верховного Суду від 02.02.2021 р. у справі №908/125/18).

Не допускається включення до акта перевірки інформації або висновків, які не підтверджені документально (пункт 4.14 цього Порядку). Отже, спосіб та порядок визначення площі забрудненої земельної ділянки також мають бути підтверджені документально. Суди зобов'язані при розгляді справ дотримуватися вимог щодо всебічності, повноти й об'єктивності з'ясування обставин справи та оцінки доказів.

## Список нормативно-правових актів та літератури

### *Нормативно-правові акти*

1. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text>.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
3. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>.
4. Цивільний процесуальний кодекс України від 18.03.2004 р. № 1618-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1618-15#Text>.
5. Господарський кодекс України від 16.01.2003 р. № 436-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15#Text>.
6. Кодекс України про адміністративні правопорушення від 07.12.1984 р. № 8073-X. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80731-10#Text>.
7. Деякі питання удосконалення механізмів захисту речових прав на земельні ділянки: постанова Кабінету Міністрів України від 06.12.2017 р. № 925. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/925-2017-п#Text>.
8. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству: Закон України від 5.12.2019 р. № 340-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/340-20#Text>.
9. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок: Постанова Кабінету Міністрів України від 03.11.2021 р. № 1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#Text>.
10. Про затвердження Типового договору оренди землі: Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF>.
11. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>.

12. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/280/97-вр>.

13. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF> .

14. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 1.07.2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>.

15. Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 14.01.2015 р. № 15. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/15-2015-п#Text>.

16. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 963-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15#Text>.

17. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>.

18. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14 травня 2015 р. № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text>.

19. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 962-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>.

20. Про прокуратуру: Закон України від 14.10.2014 р. № 1697-VII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1697-18#Text>.

21. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>.

22. Керівні принципи для кращого виконання наявної Рекомендації про альтернативні методи розв'язання спорів між адміністративними органами і приватними сторонами (Європейська комісія з питань ефективності правосуддя



(ЄКЕП-СЕРЕЈ) Страсбург, 7 грудня 2007 р., СЕРЕЈ (2007) 15). Європейські та міжнародні стандарти у сфері судочинства. Київ, 2015. С. 489–496.

23. Рекомендація Res (2001) 9 Комітету Міністрів Ради Європи державам-членам щодо альтернатив судовому розгляду спорів між адміністративними органами й сторонами – приватними особами (ухвалена Комітетом Міністрів 5 вересня 2001 року на 762–ому засіданні заступників Міністрів). Європейські та міжнародні стандарти у сфері судочинства. Київ, 2015. С. 463–467.

24. Рекомендація Res (2002) 10 Комітету Міністрів Ради Європи державам-членам щодо медіації в цивільних справах (ухвалена Комітетом Міністрів 18 вересня 2002 року на 808–му засіданні заступників міністрів). Європейські та міжнародні стандарти у сфері судочинства. Київ, 2015. С. 468–471.

25. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним зверненням Товариства з обмеженою відповідальністю «Торговий Дім “Кампус Коттон клуб”» щодо офіційного тлумачення положення частини другої статті 124 Конституції України (справа про досудове врегулювання спорів) від 9.07.2002 р. № 15-рп/2002. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v015p710-02>.

26. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням Вищого адміністративного суду України щодо офіційного тлумачення положень частини першої статті 143 Конституції України, пунктів «а», «б», «в», «г» статті 12 Земельного кодексу України, пункту 1 частини першої статті 17 Кодексу адміністративного судочинства України від 1.04.2010 р. № 10-рп/2010. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v010p710-10#Text>.

27. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням 51 народного депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень статті 92, пункту 6 розділу X "Перехідні положення" Земельного кодексу України (справа про постійне користування земельними ділянками) від 22.09.2005 р. № 5-рп/2005. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v005p710-05#Text>.

28. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Сокурєнко і Стригун проти України» від 20 липня 2006 року, заяви № 29458/04 та № 29465/04. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974\\_115#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_115#Text).

29. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Проніна проти України» від 18 липня 2006 року, заява № 63566/00. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974\\_096#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_096#Text).

30. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Стретч проти Сполученого Королівства» від 24.07.2003 р. URL: <https://swarb.co.uk/stretch-v-the-united-kingdom-echr-24-jun-2003/>.

31. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Рисовський проти України» від 20.10.2011 р., заява № 29979/04. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974\\_854#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_854#Text).

32. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Зелєнчук та Цицюра проти України» від 22 травня 2018 року, заяви № 846/16 та № 1075/16. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974\\_c79#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_c79#Text).

## *Література*

### *Основна література*

1. Правові позиції Великої Палати Верховного Суду у спорах, що виникають із земельних правовідносин: посібник / Л. А. Швецова та ін. Харків, 2021. 908 с.

2. Земельні спори: правові висновки Верховного Суду / упорядник Ю.Я. Чумак. Київ: Алерта, 2021. 350 с.

3. Захист права власності. Правові позиції Верховного Суду: коментарі науковців; за заг. ред. І. В. Спасибо-Фатєєвої. Харків: Екус, 2020. 496 с.

4. Буракова А. М. Визнання недійсними рішень органів владних повноважень як спосіб захисту земельних прав: моногр. Харків : Юрайт. 2019. 188 с.

5. Ковач Д. Л. Виникнення суб'єктивних земельних прав: моногр. Харків: Фінарт. 2019. 224 с.
6. Лісова Т. В. Правове забезпечення відновлення земель: теоретичні і практичні проблеми: моногр. Нац. юрид. ун-т ім. Я. Мудрого. Харків: Юрайт, 2020. 394 с.
7. Малохліб О. С. Правові засади використання земельних ділянок для житлового будівництва: моногр. Харків: Юрайт, 2021. 176 с.
8. Мироненко І. В. Інститут права сусідства: теоретичні та практичні аспекти: моногр. Івано-Франківськ, Супрун В. П., 2019. 341 с.
9. Одарюк М. П. Правові засади земельних процедур: моногр. / під заг. ред. М. В. Шульги. Харків: ТОВ «Планета-Прінт». 2020. 176 с.
10. Ріпенко А. І. Використання земель для містобудівних потреб: теоретичні та практичні проблеми: монографія. Херсон: Гельветика, 2019. 496 с.
11. Федчишин Д. В. Реалізація та захист земельних прав в Україні: проблеми теорії та практики: моногр. Херсон: Гельветика, 2020. 418 с.
12. Чирик А. О. Спільна часткова власність на земельну ділянку: моногр. Харків: Юрайт, 2020. 172 с.
13. Суца Л. М. Правові засади відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам в Україні: дис. ...канд. юрид. наук: 12.00.06; Нац. ун-т «Одес. юрид. акад.». Одеса, 2018. 188 с.
14. Юрченко Е. С. Право сільськогосподарського землекористування в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. Київ, 2019. 227 с.
15. Посібник для підготовки до іспиту із земельного права / Д.В. Санніков, М.В. Шульга, В.І. Гордєєв та ін. Харків: Право, 2021. 376 с.
16. Дайджест судової практики Великої Палати Верховного Суду в земельних спорах за участю органів Держгеокадастру за період із 01.03.2018 по 23.11.2020 р. URL: [https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new\\_folder\\_for\\_uploads/supreme/Daidzhest\\_VP\\_VS.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/Daidzhest_VP_VS.pdf).

17. Дайджест судової практики Великої Палати Верховного Суду у справах зі спорів, що виникають із земельних відносин (застосування норм матеріального права). Рішення, внесені до ЄДРСР за період з 20.04.2018 по 18.09.2019 р. URL: [https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/dajdjest\\_VP\\_zemelni\\_sporu\\_2018\\_2019.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/dajdjest_VP_zemelni_sporu_2018_2019.pdf).

18. Дайджест практики Верховного Суду у справах із договору оренди землі за період з 2018 по 2021 р. URL: [https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new\\_folder\\_for\\_uploads/supreme/Dajjest\\_orenda\\_zemli\\_2018\\_2021.pdf](https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/Dajjest_orenda_zemli_2018_2021.pdf).

### *Додаткова література*

1. Боднарчук О. Г., Боднарчук О. І. Проблемні питання правового регулювання відносин щодо користування чужою земельною ділянкою (суперфіцію) в Україні. Наукові праці НУ ОЮА. 2020. С. 19–24.

2. Бусуйок Д. В. Законодавче регулювання вирішення земельних спорів у порядку медіації. Часопис Київського університету права. 2019. № 2. С. 147-150.

3. Висіцька І. Емфітевзис: правова природа, умови, форма, доцільність застосування. Землевпорядний вісник. 2019. № 11. С. 41–47.

4. Ганенко Р. Особливості вирішення спорів щодо взаємного перетину (накладання) земельних ділянок. Землевпорядний вісник. 2021. № 11. С. 31-33.

5. Гоменюк І. Реєстрація прав на землю. Земельні відносини: Тематичний збірник. 2019. Вип. 6. С. 13.

6. Гордєєв В. І., Федорович В. І. Відшкодування збитків власникам земельних ділянок і землекористувачам. Велика українська юридична енциклопедія. Т. 16: Земельне та аграрне право / редкол.: М.В. Шульга, В.В. Носік, П.Ф. Кулінич та ін.; Нац. акад. прав. наук України; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого.

Харків: Право. 2019. С. 64–70.

7. Заєць О. Еволюція юрисдикції земельних спорів в Україні. Підприємництво, господарство і право. 2020. № 8. С. 114–119.

8. Заєць О. І. Обрання належного способу захисту земельних прав: окремі проблеми. Часопис Київського університету права. 2019. № 2. С. 151-154.

9. Ігнатенко І. В. Просторове планування як інструмент управління територіальним розвитком громади: правові аспекти. Право і суспільство. 2022. № 3.

10. Ігнатенко І. В. Правові питання забезпечення землеустрою як напрямку удосконалення сільськогосподарського землекористування. Правова позиція. 2022. № 1 (34). С. 28–32.

11. Ігнатенко І. В. Особливості правового регулювання використання штучно створених земельних ділянок для здійснення забудови територій. Право і суспільство. 2020. № 1. С. 221–227.

12. Ільків О. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис). Юридичний вісник. 2021. № 2. С. 98–104.

13. Ільків О. В. Захист прав користувача земельної ділянки, наданої для сільськогосподарських потреб. Прикарпатський юридичний вісник. 2021. № 1. С. 32–36.

14. Коломійцева Д. М. Спори щодо визначення судової юрисдикції при оскарженні рішень органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері земельних відносин. Часопис Київського університету права. 2019. № 4. С. 272–278.

15. Кулинич П. Ф. Поновлення договору оренди землі як спосіб захисту прав орендаря: спірні положення законодавства та судова практика. Судова апеляція. 2019. № 4. С. 115–125.

16. Лейба Л. В. Земельні спори. Велика українська юридична енциклопедія. Т. 16: Земельне та аграрне право / редкол.: М. В. Шульга (голова),

В. В. Носік, П. Ф. Кулинич (заст. голови), та ін. Харків: Право, 2019. С. 240–242.

17. Лісова Т. В. Особливості захисту земельних прав у процесі здійснення реєстраційних дій / Шульга М.В., Шульга Т.М. Право і суспільство. 2022. № 4.

18. Марусенко Р. І. Сервітут земельний. Велика українська юридична енциклопедія. Т. 16 : Земельне та аграрне право / редкол.: М.В. Шульга. В.В. Носік, П.Ф. Кулінич та ін.; Нац. акад. прав. наук України; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків: Право. 2019. С. 569–573.

19. Мішина Ж. В. Медіація як альтернативна форма вирішення спорів. Електронна бібліотека юридичної літератури. URL: <http://www.pravoznavec.com.ua/period/article/26353/%C6>.

20. Носік В. В., Саркісова Т. Б. До питання про юридичні моделі визначення розміру збитків внаслідок порушення правового режиму земель рекреаційного призначення. Екологічне право. 2020. Вип 3. С. 33–35.

21. Торгашова К. О. Практичні проблеми розмежування адміністративної та господарської юрисдикцій на основі критеріїв належності публічно-правових спорів. Молодий вчений. Юридичні науки. 2020. № 11 (87). URL: <https://molodyivchenyi.ua/index.php/journal/article/view/216>

22. Федорович В. І. Право на земельну ділянку у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду. Вісник Львівського університету. Серія «Юридична». 2018. Вип. 66. С. 179–186.

23. Федчишин Д. В. Актуальні аспекти самозахисту у здійсненні прав на землю. Право і суспільство. 2018. № 4. С. 144–149.

24. Федчишин Д. В. Процесуальні права в механізмі судового захисту прав на землю. Вісн. Запорізького нац. ун-ту. 2018. № 3. С. 29-36.

25. Федчишин Д. В. До питання про процедури альтернативного вирішення земельних спорів в Україні. Науков. вісн. Херсонського держ. ун-ту. Серія Право. 2019. Вип. 1. С. 46-49.

26. Федчишин Д. В. До питання про способи захисту прав на землю. Науков. записки Ін-ту законодавства Верхов. Ради України. 2018. № 4. С. 30-35.
27. Харитонова Т. Є. Емфітевзис: земельний, цивілістичний та екологічний аспекти. Екологічне право. 2019. Вип. 3. С. 41–45.
28. Хомінець С. В. Сучасний стан правового регулювання реєстраційної діяльності у сфері реєстраційних відносин / Шульга М. В., Данілік Д. М. Аналітично-порівняльне правознавство. 2022. № 3.
29. Чирик А. О. Об'єднання земельних ділянок як підстава виникнення права спільної часткової власності. Право і суспільство. 2018. № 3/2 С. 98– 103.
30. Чирик А. О. Окремі особливості земельної ділянки як об'єкта права спільної часткової власності. Юридичний науковий електронний журнал. 2022. № 1. С. 165–167.
31. Шульга М.В., Ігнатенко І. В., Федчишин Д. В. Законодавчі новели щодо вирішення земельних спорів. Прикарпатський юридичний вісник. 2022. № 1 (42). С. 75–81.
32. Шульга М. В. Самовільне зайняття земельної ділянки. Велика українська юридична енциклопедія. Т. 16: Земельне та аграрне право / редкол.: М.В. Шульга, В.В. Носік, П.Ф. Кулінич та ін.; Нац. акад. прав. наук України; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків: Право. 2019. С. 556–559.
33. Яворська О. Договір як підстава виникнення права користування чужою земельною ділянкою для сільгосп потреб. Підприємництво, господарство і право. 2019. № 6. С. 120–124.

## ЗМІСТ

Вступ.....	3
Тема 1. Земельні спори: поняття, сутність та класифікація.....	6
Тема 2. Способи захисту земельних прав та їх класифікація при розгляді земельних спорів.....	19
Тема 3. Юрисдикція (підвідомчість) земельних спорів.....	31
Тема 4. Загальна характеристика земельних спорів, які вирішуються судами.....	45
Тема 5. Особливості вирішення земельних спорів щодо набуття, реалізації та припинення права власності на земельні ділянки.....	55
Тема 6. Особливості вирішення земельних спорів щодо реалізації права постійного користування земельними ділянками.....	65
Тема 7. Особливості вирішення земельних спорів щодо договірної форми використання земельних ділянок на умовах оренди.....	82
Тема 8. Особливості земельних спорів щодо припинення, внесення змін та поновлення договору оренди земельних ділянок.....	102
Тема 9. Особливості вирішення земельних спорів щодо окремих інститутів права землекористування.....	115
Тема 10. Особливості вирішення майнових спорів, пов'язаних із земельними відносинами.....	134
Список нормативно-правових актів та літератури.....	151