



—  
Верховний  
Суд

ДАЙДЖЕСТ  
судової практики  
Великої Палати  
Верховного Суду у справах  
зі спорів, що виникають із  
земельних відносин

за 2018 рік

## ЗМІСТ

<b>1. Визначення юрисдикції справ зі спорів, що виникають із земельних відносин 1.1.</b>	<b>5</b>
Юрисдикція справ зі спорів, що виникають із земельних відносин, за наявності іншого судового спору або преюдиційних рішень суду	5
1.2. Суб'єктна юрисдикція справ зі спорів, що виникають із земельних відносин	10
1.3. Юрисдикція справ зі спорів, що виникають із земельних відносин, за наявності права власності, інших речових прав третіх осіб на спірні земельні ділянки	20
1.4. Юрисдикція справ зі спорів, що виникають із земельних відносин, за наявності права власності, інших речових прав третіх осіб на об'єкти нерухомого майна розташовані на спірних земельних ділянках	24
1.5. Юрисдикція справ зі спорів, що виникають при здійсненні органами державної влади та місцевого самоврядування повноважень із землеустрою 1.6.	27
Юрисдикція справ зі спорів, що виникають із земельних відносин за наявності договорів, предметом яких є спірна земельна ділянка	32
1.7. Юрисдикція справ зі спорів, що виникають із державної реєстрації прав на земельні ділянки	42
1.8. Юрисдикція справ зі спорів, що виникають із приватизації земельних ділянок	52
1.9. Юрисдикція справ зі спорів щодо земельних ділянок як об'єктів права власності	53
1.10. Юрисдикція справ зі спорів, що виникають із земельних сервітутів, суперфіцію, емфітевзису	54
1.11. Юрисдикція справ зі спорів, що виникають із грошової оцінки землі	56
1.12. Юрисдикція справ зі спорів про усунення порушень вимог добросусідства	57
1.13. Юрисдикція справ зі спорів щодо меж земельних ділянок	58
1.14. Юрисдикція справ зі спорів щодо земель загального користування	61
1.15. Юрисдикція справ зі спорів щодо земель лісогосподарського призначення	61
1.16. Юрисдикція справ зі спорів про надання у користування мисливських угідь	61
1.17. Юрисдикція справ зі спорів щодо земель водного фонду	64
1.18. Юрисдикція справ зі спорів щодо земельної ділянки для будівництва, обслуговування житлового будинку	65
1.19. Юрисдикція справ зі спорів щодо меж населених пунктів	67
1.20. Юрисдикція справ зі спорів щодо цільового призначення земельних ділянок	68
1.21. Юрисдикція справ зі спорів щодо нерозподілених (невитребуваних) земельних ділянок	69
1.22. Юрисдикція справ зі спорів щодо спадкування земельних ділянок	70
<b>2. Застосування норм матеріального права у справах зі спорів, що виникають із земельних відносин</b>	<b>70</b>
2.1. Визначення правового режиму земель	70
2.2. Застосування способів захисту прав у справах зі спорів, що виникають із земельних відносин	78
2.3. Справи зі спорів, що виникають із договорів оренди землі	93

3. Позовна давність при розгляді справ зі спорів, що виникають із земельних відносин	98
4. Процесуальні питання у справах зі спорів, що виникають із земельних відносин	105

## Показчик термінів

безпідставно набуте майно, 13  
визначення меж земельної ділянки, 7  
вимоги будівельного кооперативу, 22  
відносини щодо грошової оцінки земель, 56  
відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, 87, 88  
ділянки зелених зон і зелених насаджень, 73  
договір оренди земельної ділянки, 14, 32, 38  
емфітевзис, 55  
за межами населених пунктів, 10, 33  
зазначення площі земельної ділянки резервного фонду сільськогосподарського призначення, 33  
затвердження акта обстеження земельної ділянки, 59  
земель загального користування, 2, 24, 61  
земель оборони, 89  
земель, які не підлягають приватизації, 23  
землі водного фонду, 64, 70, 71, 72  
землі запасу, 8, 10  
землі історико-культурного призначення, 72  
землі лісгосподарського призначення, 74  
надання у користування мисливських угідь, 63  
об'єкт культурної спадщини, 73  
обслуговуючі кооперативи, 16  
поділу земельної ділянки, 31  
позовна давність, 94, 99, 101, 102, 103, 104  
преюдиційних рішень суду, 2, 5  
прибудинкової території багатоквартирного будинку, 26  
приватизація земельної ділянки, 70  
припинення особистого земельного строкового сервітуту, 54  
прокурор, 62, 78, 98, 100, 101, 103  
розмір орендної плати, 57  
самочинного будівництва, 26  
спадкування земельних ділянок, 2, 70  
суміжне землекористування, 59  
суперфіцій, 55  
узгодження меж земельних ділянок, 60  
усунення порушень вимог добросусідства, 2, 57  
фермерське господарство, 9, 14, 15, 107  
цільове призначення земельної ділянки, 90

## 1. Визначення юрисдикції справ зі спорів, що виникають із земельних відносин

### 1.1. Юрисдикція справ зі спорів, що виникають із земельних відносин, за наявності іншого судового спору або преюдиційних рішень суду

1.1.1. Позовні вимоги власника житлового будинку про скасування рішення органу місцевого самоврядування про відмову у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення у власність земельної ділянки для обслуговування житлового будинку, що перебувала у правомірному користуванні попереднього власника житлового будинку, перехід права власності якого на спірну земельну ділянку спростований преюдиційним рішенням суду в іншій справі, розглядаються як спір про право в порядку цивільного судочинства

Частиною першою статті 118 ЗК України визначено, що громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка перебуває у його користуванні, подає заяву до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

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

Частиною першою статті 50 Закону України «Про землеустрій» (у редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин) передбачено, що проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок складаються у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок.

Земельна ділянка, що розташована на АДРЕСА\_1, знаходиться у користуванні ОСОБА\_3, адже державний акт на право власності на неї на час укладення договору дарування від 8 серпня 2002 року не отримувався ОСОБА\_4, земельна ділянка перебувала у правомірному користуванні попереднього власника, а докази про перехід спірної земельної ділянки у власність останнього спростовані рішенням Апеляційного суду Чернівецької області від 18 березня 2015 року, яке набрало законної сили і є обов'язковим для всіх органів державної влади і органів місцевого самоврядування, підприємств, установ, організацій, посадових чи службових осіб та громадян і підлягає виконанню на всій території України (стаття 14 ЦПК України в редакції, яка була чинною на момент розгляду справи судами попередніх інстанцій) та є преюдиційним під час

вирішення даної справи відповідно до вимог частини третьої статті 61 ЦПК України в редакції, яка була чинною на момент розгляду справи судами попередніх інстанцій.

Разом з тим слід зазначити, що частиною першою статті 118 ЗК України передбачено лише перший етап при передачі земельної ділянки, що перебуває у користуванні громадянина, однак у цьому випадку матеріали справи не містять доказів, що після 2010 року дані про земельну ділянку, якою користується ОСОБА\_3 у зв'язку з набуттям права власності на житловий будинок і прибудинкові будівлі та споруди, сформована відповідно до вимог ЗК України і внесено ці дані до кадастру, тому позивачка правомірно звернулася до органу місцевого самоврядування саме із заявою про надання дозволу на розробку землевпорядної документації, що і надасть можливість безпосередньо сформувати земельну ділянку, зазначити її межі та площу.

Заперечуючи проти позову, Сільрада стверджувала, що земельна ділянка, яку просить передати у власність позивачка, належить ОСОБА\_4 на праві власності, та з огляду на це зазначала про законність свого оспорюваного ОСОБА\_3 рішення.

Враховуючи те, що між сторонами виник спір з приводу володіння та користування земельною ділянкою, позивачка має майновий інтерес щодо конкретного об'єкта нерухомого майна – земельної ділянки, на якій розташований належний їй житловий будинок та відповідні господарські споруди, і на зазначену ділянку претендує інша фізична особа – ОСОБА\_4, суди дійшли правильного висновку про існування спору про право цивільне, який не підлягає розгляду у порядку адміністративного судочинства, оскільки оскаржуване рішення органу місцевого самоврядування створює перепони в реалізації права на отримання ОСОБА\_3 земельної ділянки під час здійснення встановленої діючим законодавством процедури щодо надання її у власність.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 5 червня 2018 року у справі № 720/1716/15-ц (провадження № 14-151цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74777584>.

1.1.2. Позовні вимоги фізичної особи про скасування рішення органу місцевого самоврядування про відмову у наданні згоди на виготовлення проекту із землеустрою та зобов'язання надати згоду на виготовлення проекту із землеустрою щодо відведення в оренду земельної ділянки, на якій розташована споруда, належність якої на праві власності позивачеві оспорується в інших судових провадженнях, підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства

Суд установив, що звертаючись із цим позовом, ОСОБА\_3 фактично має намір вирішити цивільний правовий спір з ПАТ «Київське міжобласне спеціалізоване ремонтно-налагоджувальне акціонерне товариство» щодо права користування частиною (0,2 га) його земельної ділянки, тобто існує спір про право, а тому правовідносини, що виникли між сторонами, регулюються нормами цивільного судочинства.

Зазначена категорія спорів не належить до юрисдикції адміністративних судів, цей спір має вирішуватися в порядку цивільного судочинства, за правилами якого

можливий одночасний розгляд вимог про визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу місцевого самоврядування.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 7 листопада 2018 року у справі № 515/42/17 (К/9901/43043/18) (провадження № 11-963апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/7776390>.

1.1.3. Спир про визначення меж земельної ділянки, який розглядається судами, виключає оскарження в порядку адміністративного судочинства невиконання органом місцевого самоврядування рішення суду в цивільній справі щодо зобов'язання здійснити приватизацію земельної ділянки

Наявність підстав для звернення до адміністративного суду з цим позовом ОСОБА\_3 обґрунтував невиконанням Міськрадою рішення суду в цивільній справі, яким цей орган зобов'язано виконати дії по приватизації ОСОБА\_3 земельної ділянки для обслуговування житлового будинку, розташованої за адресою: АДРЕСА\_1, відповідно до чинного законодавства.

При цьому питання, пов'язані з виконанням рішення суду в цивільній справі, вирішуються за правилами саме ЦПК України, та не підпадають під юрисдикцію адміністративного суду.

Крім того, суд встановив, що на розгляді в Апеляційному суді Луганської області знаходиться справа № 1230/1767/2012 за позовом ОСОБА\_4 та ОСОБА\_5 до ОСОБА\_3, треті особи: Міськрада, ОСОБА\_6, ОСОБА\_7, про встановлення меж користування земельною ділянкою, на якій розташований будинок АДРЕСА\_1, що належить ОСОБА\_3, а квартира АДРЕСА\_2 – ОСОБА\_4 та його сину.

Таким чином, між ОСОБА\_3 та ОСОБА\_4, ОСОБА\_5 існує невирішений спір про визначення меж земельної ділянки, щодо якої ОСОБА\_3 у цій справі просить зобов'язати Міськраду виконати дії по приватизації її саме ним. Отже, звернення ОСОБА\_3 до суду з цим позовом обумовлено виникненням спору приватноправого характеру, який не може бути вирішено за правилами адміністративного судочинства.

Ураховуючи наведене, Велика Палата Верховного Суду погоджується з висновком суду апеляційної інстанції про наявність підстав для закриття провадження у справі.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 28 листопада 2018 року у справі № 431/3675/16-а (провадження № 11-1026апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78534727>.

1.1.4. Позовні вимоги про визнання незаконним і скасування рішення органу місцевого самоврядування, містобудівних умов і обмежень забудови земельної ділянки, визнання будівництва самочинним, усунення перешкод у користуванні власністю є взаємопов'язаними та підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства як єдиний спір про право

У цій справі орган місцевого самоврядування надавав містобудівні умови та обмеження, які містять дані, що не відповідають фактичним обставинам, проектна



документація складена з порушенням вимог ДБН (А.22.-3-2014), а будинок зведено таким чином, що порушуються права одного із власників квартири на нормальні умови проживання, а саме інсоляцію.

Тобто, як рішення органу місцевого самоврядування, так і дії власника земельної ділянки, який зводить житловий будинок, взаємопов'язані і, на думку позивачки, порушують її цивільні права. Розгляд єдиного спору у судах двох юрисдикцій створює перешкоди для захисту прав позивачки і ускладнює судові розгляди.

Оскільки у справі, що розглядається, апеляційний суд постановив незаконну ухвалу про закриття провадження у справі у частині позовних вимог про визнання незаконними та скасування оскаржуваних рішень виконкому Чернівецької міськради, то Велика Палата Верховного Суду вважає за необхідне її скасувати та направити справу в цій частині до суду апеляційної інстанції для продовження розгляду.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 31 жовтня 2018 року у справі № 725/5630/15-ц (провадження № 14-341ц18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77720897>.

1.1.5. Позовні вимоги органу місцевого самоврядування до фізичної особи – підприємця про звільнення земельної ділянки шляхом демонтажу тимчасової споруди, розміщеної на спірній земельній ділянці, право на продовження строку дії договору оренди якою ФОП визнано преюдиційним рішенням господарського суду, підлягають розгляду в порядку господарського судочинства

Характер правовідносин, що виникли між сторонами, свідчить про те, що вони пов'язані з використанням спірної земельної ділянки відповідачкою для здійснення підприємницької діяльності, спір пов'язаний з правом оренди земельної ділянки, яке позивачем не визнається, а позовні вимоги стосуються прав та інтересів сторін саме як учасників господарських відносин.

Оскільки юрисдикційність спору залежить від характеру спірних правовідносин, правового статусу сторін та предмета позовних вимог, суди правильно визначили, що позов Вінницької міської ради заявлений до ОСОБА\_3 як до ФОП – орендаря нерухомого майна, тому в силу вимог статей 1, 12, 17 ГПК України має розглядатися в порядку господарського судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 року у справі № 127/2709/16-ц (провадження № 14-352ц18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78011422>.

1.1.6. Справи про визнання протиправними і скасування рішень органу місцевого самоврядування (сільської ради) щодо припинення діяльності та ліквідації фермерського господарства і переведення належних ФГ земельних ділянок у землі запасу сільської ради, виключні повноваження щодо розпорядження якими (на час ухвалення оскаржуваних рішень) належали іншим суб'єктам владних повноважень – районній раді та районній державній адміністрації, підлягають розгляду в порядку



адміністративного судочинства як такі, що не оскаржуються в іншій цивільній справі, що розглядається судами, за позовом спадкоємців засновника ФГ до РДА та інших осіб

Зі змісту позовних вимог та мотивів, з яких виходили суди, задовольняючи ці вимоги, вбачається, що предметом перевірки у цій справі є відповідність рішення органу місцевого самоврядування законодавчо визначеному обсягу його компетенції при здійсненні владних управлінських функцій. При цьому майнові питання, пов'язані з набуттям чи припиненням речових прав у правовідносинах за участю позивачів, РДА та третьої особи є предметом розгляду в іншій справі (№ 2-11/11). Таким чином, спір у цій справі не має ознак приватноправового та підлягає розгляду за правилами адміністративного судочинства.

Частиною першою статті 36 Закону України «Про фермерське господарство» (у редакції, чинній на час прийняття оскаржуваного рішення), яка визначала порядок припинення діяльності фермерського господарства, було передбачено, що рішення про припинення діяльності фермерського господарства приймається: а) власником у разі реорганізації або ліквідації фермерського господарства – відповідно до закону та статуту фермерського господарства; б) у разі якщо не залишається жодного члена фермерського господарства або спадкоємця, який бажає продовжити діяльність господарства у порядку, встановленому законом; в) у разі банкрутства фермерського господарства – відповідно до закону.

За правилами частини першої статті 34 Закону УРСР «Про підприємства в Україні» (чинного на час прийняття оскаржуваного рішення) ліквідація підприємства проводилася за рішенням власника та за участю органу, уповноваженого створювати такі підприємства, чи за рішенням суду. Органами, уповноваженими брати участь у створенні фермерського господарства, згідно зі статтями 6–8 Закону України «Про фермерське господарство» визнавалися районна рада та районна державна адміністрація.

При цьому Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні», зокрема і його статтями 25 та 26, які визначали загальну та виключну компетенцію сільських рад, не передбачено повноважень цих рад щодо створення та припинення діяльності фермерського господарства. Як установили суди, власник чи Немирівська районна рада народних депутатів не ухвалювали рішення про ліквідацію ФГ «Джерело» і це господарство з Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України не виключене, отже, Сільрада, приймаючи оскаржуване рішення в частині припинення діяльності цього господарства, вийшла за межі наданих їй повноважень.

Велика Палата Верховного Суду вважає обґрунтованими також і висновки судів першої та апеляційної інстанцій про незаконність оскаржуваного рішення і в частині переведення земельної ділянки, наданої ОСОБА\_8 у довічне успадковане володіння, з посиланням відповідача на підпункт 8 пункту «б» частини першої статті 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», оскільки відповідно до цієї норми до делегованих повноважень сільських рад у сфері регулювання земельних відносин належить лише підготовка висновків щодо надання або вилучення в установленому законом порядку земельних ділянок, що проводиться органами

виконавчої влади та органами місцевого самоврядування. Таким чином, зазначена норма не наділяє сільські ради правом на переведення земельних ділянок за межами населеного пункту у землі запасу сільської ради. При цьому за приписами частини п'ятої статті 149 ЗК України (в редакції, чинній на момент виникнення спірних відносин) земельні ділянки державної власності за межами населених пунктів для сільськогосподарського використання вилучаються на їх території саме районними державними адміністраціями.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 5 червня 2018 року у справі № 217/1106/12 (провадження № 11-242апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74809389>.

## 1.2. Суб'єктна юрисдикція справ зі спорів, що виникають із земельних відносин

### 1.2.1. Суб'єктна юрисдикція справ зі спорів, що виникають із земельних відносин за участю фізичних осіб – підприємців

#### 1.2.1.1. *Належна юрисдикція справи зі спору щодо здійснення цивільних прав на земельну ділянку фізичною особою, яка має статус ФОП, визначається за суб'єктним критерієм відповідно до обраного нею статусу, в якому вона бере участь в цивільних правовідносинах*

Фізична особа, яка є власником земельної ділянки, має право використовувати її для здійснення підприємницької діяльності. Фізична особа здійснює своє право на підприємницьку діяльність за умови її державної реєстрації в порядку, встановленому законом (частина друга статті 50 ЦК України). Підприємець – це юридичний статус фізичної особи, який засвідчує право цієї особи на заняття самостійною, ініціативною, систематичною, на власний ризик господарською діяльністю з метою досягнення економічних і соціальних результатів та одержання прибутку. Цивільні права й обов'язки фізичної особи, зокрема, право власності та право оренди на земельну ділянку, набуваються та здійснюються у порядку реалізації цивільної дієздатності цієї особи.

Наявність у фізичної особи статусу підприємця не свідчить про те, що з моменту її державної реєстрації як ФОП вона виступає як така у всіх правовідносинах, зокрема і щодо набуття в оренду чи у власність земельної ділянки.

З огляду на викладене, Велика Палата Верховного Суду вважає помилковим висновок Апеляційного суду Закарпатської області про те, що справа підлягає розгляду у порядку господарського судочинства лише тому, що ОСОБА\_3 із 3 лютого 1999 року є ФОП.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 13 березня 2018 року у справі № 306/2004/15-ц (провадження № 14-39цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/72909635>.

1.2.1.2. Позовні вимоги прокурора до фізичної особи – власника нерухомого майна про відшкодування збитків, завданих внаслідок використання земельної ділянки без правовстановлюючих документів, підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства, якщо позивач не обґрунтував використання земельної ділянки для здійснення господарської діяльності

Надання в оренду земельної ділянки фізичній особі не пов'язується з її державною реєстрацією як підприємця. Крім того, наявність такого статусу не може свідчити про те, що з моменту державної реєстрації фізичної особи – підприємця вона виступає як така у всіх правовідносинах, зокрема і щодо набуття в оренду земельної ділянки.

Суди встановили, що відповідачка як фізична особа, а не як суб'єкт господарювання придбала об'єкти нерухомості, розміщені на земельній ділянці комунальної власності, й отримала дозвіл на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо складання документів, які посвідчують право оренди на цю земельну ділянку.

Встановлені судами факти притягнення відповідачка як ФОП до адміністративної відповідальності за порушення земельного законодавства не впливають на визначення юрисдикції, в якій має бути вирішений цей спір, оскільки суди не встановили факт здійснення відповідачкою як суб'єктом господарювання підприємницької діяльності на земельній ділянці.

Наявність у рішенні Щорської міської ради Щорського району Чернігівської області від 8 червня 2011 року вказівки на те, що дозвіл на виготовлення технічної документації із землеустрою надається відповідачці для комерційного використання земельної ділянки, не може свідчити про її фактичне використання відповідачкою як ФОП для зайняття господарською діяльністю з метою одержання прибутку.

Отже, за відсутності встановлених судами обставин фактичного використання відповідачкою земельної ділянки для здійснення господарської діяльності як підприємцем Велика Палата Верховного Суду погоджується з викладеними у касаційній скарзі доводами прокурора та вважає помилковими висновки судів першої й апеляційної інстанцій щодо наявності підстав для розгляду справи за правилами господарського судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 27 червня 2018 року у справі № 749/230/15-ц (провадження № 14-214цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75100022>.

1.2.1.3. Позовні вимоги прокурора до органу місцевого самоврядування та фізичної особи – орендаря про визнання незаконним та скасування рішення органу місцевого самоврядування, визнання недійсним договору оренди земельної ділянки, зобов'язання звільнити та повернути земельну ділянку, підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства, незалежно від наявності у відповідача статусу ФОП

Велика Палата Верховного Суду погоджується з доводами позивача – Маріупольської місцевої прокуратури № 2 Донецької області про те, що ОСОБА\_3 набула речові права на спірну земельну ділянку як фізична особа – суб'єкт земельних відносин.

Наявність у ОСОБА\_3 статусу підприємця на час виникнення спірних правовідносин не може свідчити про те, що з моменту державної реєстрації її як ФОП вона виступає як така в усіх правовідносинах, зокрема й щодо набуття в оренду земельної ділянки. Відповідно втрата ОСОБА\_3 статусу підприємця не позбавляє її набутих раніше цивільних прав і обов'язків фізичної особи, зокрема і права оренди земельної ділянки.

Законодавство України не передбачає обмежень для фізичних осіб щодо повторної реєстрації як ФОП після припинення підприємницької діяльності цією фізичною особою.

Велика Палата Верховного Суду погоджується з висновками Апеляційного суду Донецької області про те, що справа підлягає розгляду в порядку цивільного судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 21 листопада 2018 року у справі № 265/2241/17 (провадження № 14-372цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78112033>.

1.2.1.4. Позовні вимоги органу місцевого самоврядування до ФОП про стягнення збитків внаслідок недоотриманої орендної плати за користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів, призначеної для обслуговування нерухомого майна, придбаного відповідачем як фізичною особою, підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства як кондикційні вимоги

Наявність у відповідача статусу підприємця не свідчить про те, що він виступає як такий, зокрема, у правовідносинах щодо замовлення документації із землеустрою для набуття в оренду земельних ділянок комунальної власності, а також у правовідносинах з користування земельними ділянками без укладення договору оренди.

Тому Велика Палата Верховного Суду погоджується з аргументами позивача про відсутність юрисдикції господарського суду для розгляду цієї справи та вважає, що спір має розглядатися за правилами цивільного судочинства.

За змістом приписів глав 82 і 83 ЦК України для деліктних зобов'язань, які виникають із заподіяння шкоди майну, характерним є, зокрема, зменшення майна потерпілого, а для кондикційних – приріст майна у набувача без достатніх правових підстав. Вина заподіювача шкоди є обов'язковим елементом настання відповідальності у деліктних зобов'язаннях. Натомість, для кондикційних зобов'язань вина не має значення, оскільки важливим є факт неправомірного набуття (збереження) майна однією особою за рахунок іншої.

Обов'язок набувача повернути потерпілому безпідставно набуте (збережене) майно чи відшкодувати його вартість не є заходом відповідальності, оскільки набувач зобов'язується повернути тільки майно, яке безпідставно набув (зберігав), або вартість цього майна.

Право оренди земельної ділянки виникає на підставі відповідного договору з моменту державної реєстрації цього права. Виникнення права власності на будинок, будівлю, споруду не є підставою для виникнення права оренди земельної ділянки, на якій вони розміщені і яка не була відведена в оренду попередньому власнику. Проте, враховуючи приписи частини другої статті 120 ЗК України, не є правопорушенням відсутність у власника будинку, будівлі, споруди зареєстрованого права оренди на земельну ділянку, яка має іншого власника і на якій ці будинок, будівля, споруда розташовані.

Особа, яка набула майно або зберегла його у себе за рахунок іншої особи (потерпілого) без достатньої правової підстави (безпідставно набуте майно), зобов'язана повернути потерпілому це майно (частина перша статті 1212 ЦК України).

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. Фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки зберіг у себе кошти, які мав заплатити за користування нею, зобов'язаний повернути ці кошти власнику земельної ділянки на підставі частини першої статті 1212 ЦК України.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 23 травня 2018 року у справі № 629/4628/16-ц, (провадження № 14-77цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75296547>.

1.2.1.6. **Спори про здійснення прав і обов'язків за договорами оренди землі, сторонами яких є органи державної влади чи місцевого самоврядування та ФОП, підлягають розгляду в порядку господарського судочинства**

Предметом позову у справі про зобов'язання відповідача поновити договір про використання земельної ділянки, спеціально визначеної для забезпечення паркування транспортних засобів, шляхом підписання уповноваженим керівником відповідного додаткового договору, є право орендаря на поновлення строку договору оренди, предметом судового розгляду є спір між сторонами у договірних відносинах. У такому випадку суб'єкт владних повноважень діє як учасник договірних правовідносин. Справа підлягає розгляду в порядку господарського судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 17 квітня 2018 року у справі № 461/980/16-а (провадження № 11-248апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73500790>.

Аналогічна правова позиція висловлена у постанові Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 року у справі № 127/2709/16-ц (провадження № 14-352цс18) – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78011422>.



## 1.2.2. Суб'єктна юрисдикція справ зі спорів за участю фермерських господарств

### 1.2.2.1. Суб'єктна юрисдикція у спорах за участю суб'єктів господарювання, зокрема фермерських господарств, визначається за статусом учасників правовідносин, з приводу яких виник спір, на час виникнення спору

Оскільки фермерські господарства є юридичними особами, їхні земельні спори з іншими юридичними особами, у тому числі з центральним органом виконавчої влади, який реалізує політику у сфері земельних відносин, щодо користування земельними ділянками, наданими із земель державної або комунальної власності, підвідомчі господарським судам.

Суди встановили, що між ОСОБА\_3 і Надвірнянською РДА укладено договір оренди земельної ділянки з метою ведення фермерського господарства на підставі Закону України «Про фермерське господарство». Після державної реєстрації цього договору відповідачем засновано фермерське господарство, яке зареєстроване як юридична особа. Тобто у правовідносинах користування спірною земельною ділянкою відбулася фактична заміна орендаря і обов'язки землекористувача земельної ділянки перейшли до фермерського господарства з дня його державної реєстрації, а тому сторонами у спірних правовідносинах мають бути юридичні особи.

За таких обставин суд першої інстанції, з висновками якого погодився й апеляційний суд, дійшов правильного висновку, що спір виник між суб'єктами господарювання і такий спір підлягає розгляду в порядку господарського судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 13 березня 2018 року у справі № 348/992/16-ц (провадження № 14-5цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/72938814>.

Аналогічна правова позиція висловлена у постанові Великої Палати Верховного Суду від 12 грудня 2018 року у справі № 388/1103/16-ц (провадження № 14-419цс18) – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78680694>.

### 1.2.2.2. Позовні вимоги прокурора до органів Держгеокадастру та голови фермерського господарства про визнання недійсними наказів, договору оренди та повернення земельної ділянки, наданої для ведення фермерського господарства, підлягають розгляду в порядку господарського судочинства

Суди встановили, що ГУ Держземагенства у Тернопільській області та ОСОБА\_3 уклали договір оренди землі з метою ведення фермерського господарства на підставі Закону України «Про фермерське господарство». Після державної реєстрації цього договору відповідач заснував фермерське господарство, яке зареєстроване як юридична особа. Тобто, у правовідносинах користування спірною земельною ділянкою відбулася фактична заміна орендаря, й обов'язки землекористувача земельної ділянки перейшли до фермерського господарства з дня його державної реєстрації. А тому сторонами у справі мають бути юридичні особи.

Велика Палата Верховного Суду доходить висновку, що у цій справі спір стосується земельної ділянки, наданої фермерському господарству в оренду.

Спори юридичних осіб, зокрема органів державної влади та місцевого самоврядування, із зареєстрованими в установленому порядку фермерськими господарствами мають розглядатися за правилами господарського судочинства.

Аналогічні висновки щодо застосування норм права у подібних правовідносинах сформульовано у постанові Великої Палати Верховного Суду від 13 березня 2018 року у справі № 348/992/16-ц.

Якщо про реєстрацію фермерського господарства відомо до відкриття провадження у справі щодо спору між органом державної влади чи місцевого самоврядування та, зокрема, фізичною особою, якій із земель державної або комунальної власності надана земельна ділянка для ведення фермерського господарства, суд постановляє ухвалу про відмову у відкритті провадження у такій справі, оскільки вона має розглядатися за правилами господарського судочинства.

Якщо під час розгляду за правилами цивільного судочинства справи щодо спору між органом державної влади чи місцевого самоврядування та, зокрема, фізичною особою, якій із земель державної або комунальної власності надана земельна ділянка для ведення фермерського господарства, суд встановить, що на момент відкриття провадження у цій справі фермерське господарство вже було зареєстрованим, суд постановляє ухвалу про закриття провадження, оскільки така справа має розглядатися за правилами господарського судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 22 серпня 2018 року у справі № 606/2032/16-ц (провадження № 14-262 цс 18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78011440>.

Аналогічна правова позиція висловлена у постанові Великої Палати Верховного Суду від 21 листопада 2018 року у справі № 272/1652/14-ц (провадження № 14-282цс18) – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78129908>.

**1.2.2.3. Справи про визнання недійсним договору оренди земельної ділянки, наданої для ведення фермерського господарства, укладеного фізичною особою, підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства**

Під час розгляду справи суди встановили, що згідно з державним актом від 9 лютого 1998 року № 393 на право постійного користування землею Позивачка на підставі рішення Врадіївської районної державної адміністрації від 2 грудня 1997 року № 425-р надано в постійне користування земельну ділянку площею 47 га, розташовану в межах Краснопільської сільської ради, для ведення фермерського господарства. У справі, яка переглядається, позивачка є стороною оспорюваного правочину, оскільки договір підписаний нею від власного імені як фізичною особою. Враховуючи презумпцію правомірності правочину саме на позивачку покладається обов'язок його виконання. Позивачка звернулася до суду за захистом своїх прав у спосіб, визначений ЦК України, оскільки вважає, що оспорюваним правочином порушено саме її права як фізичної особи.



Таким чином, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що за своїм суб'єктним складом, предметом та характером спірних правовідносин справа підлягає розгляду за правилами цивільного судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від від 13 червня 2018 року у справі № 474/100/16-ц (провадження № 14-161цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75241917>.

1.2.3. Спори між юридичними особами, які є суб'єктами некомерційної господарської діяльності (обслуговуючі кооперативи), з приводу їх господарської діяльності на спірних земельних ділянках, підлягають розгляду за правилами господарського судочинства.

Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що підприємства, установи, організації, які є суб'єктами некомерційної господарської діяльності, відповідно до частини першої статті 1 ГПК України (у редакції, чинній на час вирішення питання про відкриття провадження у справі) мають право звертатися до господарського суду. Саме такий правовий висновок викладено в постанові Великої Палати Верховного Суду від 18 квітня 2018 року у справі № 904/2796/17 (провадження №12-26гс18), у якій Велика Палата Верховного Суду відступила від висновку щодо застосування норми права в подібних правовідносинах, викладеного в постанові Верховного Суду України від 30 березня 2016 року у справі № 915/175/15 (провадження № 3-158гс16).

У справі, яка переглядається, суд першої інстанції, з висновками якого погодилися й суди апеляційної та касаційної інстанцій, обґрунтовано відмовив у відкритті провадження у справі в порядку цивільного судочинства, зазначивши, що такий спір підлягає розгляду за правилами господарського судочинства з огляду на те, що сторони спірних правовідносин (обслуговуючі кооперативи) є юридичними особами, а спір між ними виник з їх господарської діяльності.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 16 травня 2018 року у справі № 359/8899/16-ц (провадження № 14-135цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74121027>.

1.2.4. Справи в спорах, що виникають із земельних відносин, у яких беруть участь суб'єкти господарської діяльності, проте предмет спору в яких безпосередньо стосується прав і обов'язків фізичних осіб, підлягають розгляду за правилами цивільного судочинства.

Ураховуючи, що позивач звернувся до господарського суду з позовом про визнання недійсним наказу ГУ Держгеокадастру № 10-3623/15-16-сг від 12 березня 2016 року про надання земельної ділянки у власність ОСОБА\_8 та скасування в Поземельній книзі запису про надання земельної ділянки за кадастровим номером НОМЕР\_1 у приватну власність, такий спір є приватноправовим і за суб'єктним складом сторін підлягає розгляду за правилами цивільного судочинства, оскільки його вирішення впливає на права та обов'язки цієї фізичної особи. При цьому доводи суду

апеляційної інстанції, що власник спірної земельної ділянки (фізична особа) не був зазначений позивачем під час подання позову як відповідач, оскільки спірна земельна ділянка не була виділена в натурі на місцевості й знаходиться у володінні та користуванні ПАТ «Обухівське», не можуть бути підставою для розгляду спору господарськими судами, адже предмет спору безпосередньо стосується прав і обов'язків такої фізичної особи.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 15 травня 2018 року у справі № 911/4144/16 (провадження № 12-71гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74266482>.

1.2.5. Виключається розгляд справи в порядку господарського судочинства, якщо права власності чи інші права на спірні земельні ділянки або розташовані на них об'єкти нерухомого майна набуті фізичними особами

У справі про визнання права власності на земельну ділянку, необхідну для обслуговування нежитлової будівлі, що належить на праві власності фізичній особі, позовні вимоги фізичної особи не стосувалися укладання та виконання господарських договорів і здійснення господарської діяльності, а отже справа має розглядатися в порядку цивільного судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 18 квітня 2018 року у справі № 2-825/10 (провадження № 14-78цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73565909>  
Аналогічна правова позиція висловлена у постанові Великої Палати Верховного Суду від 4 липня 2018 року у справі № 826/8018/17 (провадження № 11-546апс18) – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75286986>.

1.2.6. Справи за позовом суб'єкта господарювання про визнання недійсним і скасування наказу ГУ Держгеокадастру, яким затверджено проект землеустрою та надано земельну ділянку із земель державної власності у власність фізичній особі, та скасування запису в Поземельній книзі підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства

Ураховуючи, що позивач звернувся до господарського суду з позовом про визнання недійсним і скасування наказу ГУ Держгеокадастру, яким затверджено проект землеустрою та надано земельну ділянку із земель державної власності у власність фізичній особі, такий спір є приватноправовим і за суб'єктним складом сторін підлягає розгляду за правилами цивільного судочинства, оскільки його вирішення впливає на права та обов'язки цієї фізичної особи. При цьому сама лише обставина, що власник спірної земельної ділянки (фізична особа) не був зазначений позивачем під час подання позову як відповідач, не могла бути підставою для розгляду спору господарськими судами, адже предмет спору безпосередньо стосується прав і обов'язків такої особи.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 8 травня 2018 року у справі № 910/13755/17 (провадження № 12-60гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73952241>.

Аналогічна правова позиція висловлена у постанові Великої Палати Верховного Суду від 20 листопада 2018 року у справі № 911/44/17 (провадження № 12-225гс18) – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78160765>.

1.2.7. **Спори про визнання недійсними рішень органів місцевого самоврядування про передачу об'єктів державної власності у комунальну власність, які порушують охоронювані законом інтереси громадських організацій щодо об'єктів культурної спадщини, зокрема, земель історико-культурного призначення, підлягають розгляду в порядку господарського судочинства**

Оскільки Жидачівська районна рада Львівської області, приймаючи оспорюване рішення, здійснила розпорядження майном шляхом його прийняття у комунальну власність Жидачівської районної ради Львівської області без встановлених законом підстав, суди дійшли правомірного висновку, що рішення Жидачівської районної ради Львівської області від 10 квітня 2003 року № 93 в частині пункту 2, яким прийнято в комунальну власність приміщення гаражів по вул. Загір'я, 2 у м. Жидачеві, не відповідає законодавству, що регулює відповідні правовідносини щодо підстав і порядку набуття права власності, та про прийняття такого поза межами компетенції, визначеної Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Справи у спорах за участю державних органів та органів місцевого самоврядування, що виникають з правовідносин, у яких державні органи та органи місцевого самоврядування реалізують повноваження власника майна, а також в інших спорах, які виникають з майнових відносин приватноправового характеру, за відповідності складу сторін спору підвідомчі господарським судам.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 26 червня 2018 року у справі № 914/582/17 (провадження № 12-121гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75265992>.

1.2.8. **Позовні вимоги про витребування земельних ділянок, відчужених фізичними особами на користь юридичних осіб, підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства як такі, що нерозривно пов'язані між собою**

Позовні вимоги до кількох відповідачів, серед яких є хоча б одна фізична особа, мають розглядатися в одному провадженні, якщо такі вимоги однорідні, нерозривно пов'язані між собою та від вирішення однієї з них залежить вирішення інших вимог.

Вирішення за правилами господарського судочинства такого спору в частині позовних вимог до юридичної особи, а за правилами цивільного судочинства – в частині позовних вимог до фізичних осіб порушуватиме принцип повноти, всебічності й об'єктивності з'ясування обставин справи, що впливає, зокрема, зі змісту частини четвертої статті 10 ЦПК України (у редакції, чинній на момент розгляду справи у судах), оскільки дослідження одного і того ж предмета, а також одних і тих самих підстав

позову здійснюватиметься судами різних юрисдикцій, що не гарантує дотримання принципу правової визначеності.

З огляду на вказане помилковими є висновки судів про те, що позов у частині вимог про скасування рішень сільради, винесених стосовно юридичної особи, про витребування з незаконного володіння ТОВ «Астеріон Плюс» на користь Львівського НАУ спірних земельних ділянок віднесено до компетенції господарських судів, тому, як наслідок, слід закрити провадження у справі в цій частині позову.

З цих самих підстав не можна погодитися з висновками судів про відмову в задоволенні позовних вимог у частині визнання недійсними державних актів на право приватної власності на земельні ділянки з підстав передчасності цих позовних вимог, оскільки, як зазначили суди, вирішення питання про правомірність видачі оспорюваних державних актів залежить від вирішення питання законності рішень, на підставі яких такі акти видані, у порядку адміністративного судочинства.

Позовні вимоги про визнання недійсними державних актів на право приватної власності на земельні ділянки підлягають розгляду в одному провадженні разом з іншими позовними вимогами: про визнання недійсними розпорядження РДА, рішень сільради, витребування земельних ділянок від добросовісних набувачів, адже такі вимоги однорідні, нерозривно пов'язані між собою та від вирішення однієї з них залежить вирішення інших вимог.

Велика Палата Верховного Суду вважає помилковим висновок суду першої інстанції, з яким погодився й апеляційний суд, про закриття провадження у справі у частині позовних вимог про визнання недійсним розпорядження Жовківської РДА від 6 березня 2009 року № 165 «Про затвердження проекту землеустрою» із зазначенням, що ці вимоги підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства, а також про відмову в задоволенні позовних вимог про визнання недійсними державних актів на право приватної власності на земельні ділянки, оскільки ці позовні вимоги підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства разом із позовними вимогами про визнання недійсними рішень сільради та витребування з незаконного володіння спірних земельних ділянок.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 21 листопада 2018 року у справі № 444/1786/15 (провадження № 14-355цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78501877>.

1.2.9. Позовні вимоги прокурора про визнання недійсним рішення міської ради, державного акта на право власності на земельну ділянку, та витребування її з незаконного володіння відповідачів – фізичних і юридичних осіб на користь держави, підлягають розгляду в порядку цивільного або господарського судочинства, якщо позовні вимоги об'єднані спільним предметом або підставами позову

Рішення суб'єкта владних повноважень у сфері земельних правовідносин, яке має ознаки ненормативного акта та вичерпує свою дію після його реалізації, може оспорюватися з точки зору його законності, а вимоги про визнання рішення

незаконним – розглядатися в порядку цивільного або господарського судочинства, якщо за результатами реалізації рішення у фізичної чи юридичної особи виникло цивільне право і спірні правовідносини, на яких ґрунтується позов, мають приватноправовий характер. У такому випадку вимога про визнання рішення незаконним може розглядатися як спосіб захисту порушеного цивільного права за статтею 16 ЦК України та пред'являтися до суду для розгляду в порядку цивільного або господарського судочинства, якщо фактично підґрунтям і метою пред'явлення позовної вимоги про визнання рішення незаконним є оспорювання цивільного речового права особи, що виникло внаслідок та після реалізації рішення суб'єкта владних повноважень.

З огляду на викладене наведені у касаційній скарзі доводи щодо належності справи до адміністративної юрисдикції мають бути відхилені.

Позов подано як до фізичних, так і до юридичних осіб. Разом з тим прокурор не зазначив, які позовні вимоги до кого з відповідачів заявлено, так як у такому разі кожен з відповідачів може заперечувати та заявляти клопотання, зустрічні вимоги щодо кожної із заявлених вимог. Позов не містить посилання на те, що вказані вимоги об'єднані спільним предметом чи мають спільні підстави.

Суд не наділений повноваженнями визначати, яка саме вимога і в якому обсязі заявлена до конкретного відповідача, оскільки такі дії будуть свідчити про порушення судом принципу диспозитивності. Тобто при вирішенні питання про відповідність позовної заяви прокурора вимогам статті 119 ЦПК України (у редакції, чинній на час вчинення процесуальної дії) суд першої інстанції мав звернути увагу на зазначене, а в подальшому після отримання відповідного клопотання одного з відповідачів – ТОВ «БГМ ЛТД» не був позбавлений можливості діяти відповідно до пункту 8 частини першої статті 207 ЦПК України.

Однак суд першої інстанції не врахував вимоги ЦПК України, і вказані порушення на стадії касаційного перегляду виправити неможливо.

Велика Палата Верховного Суду вважає, що такі порушення норм ЦПК України мають істотне значення, оскільки позбавляють суд можливості визначитися з предметною та суб'єктною юрисдикцією кожної з вимог, зробити висновок про те, чи об'єднані вказані вимоги спільним предметом та підставами, а відтак визначити встановлений законом суд для розгляду цього спору.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 12 грудня 2018 року у справі № 367/2259/1 (провадження №14-333цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78977451>.

### 1.3. Юрисдикція справ зі спорів, що виникають із земельних відносин, за наявності права власності, інших речових прав третіх осіб на спірні земельні ділянки

1.3.1. Наявність права власності, інших речових прав третіх осіб на земельні ділянки, стосовно яких позивачем заявлені вимоги до суб'єктів владних повноважень щодо незаконності їх дій чи бездіяльності, унеможливує розгляд справи як публічно-правового спору судами адміністративної юрисдикції



Не є публічно-правовим спір між органом державної влади та/або органом місцевого самоврядування (суб'єктом владних повноважень) як суб'єктом публічного права та юридичною особою, у якому управлінські дії суб'єкта владних повноважень спрямовані на виникнення, зміну або припинення цивільних прав фізичної чи юридичної особи. Спір у справі, що розглядається, стосується права власності третіх фізичних осіб на земельні ділянки, яке підтверджується державними актами на право власності на земельні ділянки. У такому випадку – це спір про право цивільне, незважаючи на те, що у спорі бере участь суб'єкт публічного права, а спірні правовідносини врегульовано нормами цивільного та адміністративного права. У разі прийняття суб'єктом владних повноважень рішення про передачу земельних ділянок у власність (тобто ненормативного акта, який вичерпує свою дію після своєї реалізації) подальше оспорювання правомірності набуття фізичною чи юридичною особою спірної земельної ділянки має вирішуватися не в порядку адміністративної юрисдикції, оскільки виникає спір про цивільне право.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 21 березня 2018 року у справі № 809/1946/15 (провадження № 11-95апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73054797>.

Аналогічна правова позиція висловлена у постанові Великої Палати Верховного Суду від 21 березня 2018 року у справі № 184/2470/13-а (провадження № 11-154апп18) – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73054711>.

1.3.2. Позовні вимоги про скасування рішення органу місцевого самоврядування про оформлення правовстановлюючих документів на земельні ділянки, набуті третіми особами, підлягають розгляду як спір про право в порядку цивільного судочинства

Спір у справі, що розглядається, стосується права власності фізичних осіб на земельні ділянки, яке підтверджується державними актами на право власності, тобто цивільного права, а тому правовідносини, що виникли між сторонами, регулюються нормами цивільного права.

При цьому в разі прийняття суб'єктом владних повноважень рішення про передачу земельних ділянок у власність (тобто ненормативного акта, який вичерпує свою дію після своєї реалізації) подальше оспорювання правомірності набуття фізичною чи юридичною особою спірної земельної ділянки має вирішуватися не в порядку адміністративної юрисдикції, оскільки виникає спір про цивільне право.

Крім того, Велика Палата Верховного Суду звертає увагу, що скасування рішення Білоцерківської міської ради Київської області від 20 грудня 2012 року № 823-34-VI «Про оформлення правовстановлюючих документів на земельні ділянки громадянам», на підставі якого ОСОБА\_11, ОСОБА\_8, ОСОБА\_9 та ОСОБА\_10 отримали державні акти на право власності земельних ділянок, буде впливати на майнові права цих осіб, оскільки питання правомірності прийняття рішення від 20 грудня 2012 року № 823-34-VI обов'язково постане перед судом, який буде вирішувати цей спір.

Отже, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що спірні правовідносини стосуються набутого права власності на земельні ділянки, що потребує встановлення

судом обставин правомірності його набуття та виходить за межі компетентності адміністративних судів, а тому підлягають розгляду за правилами цивільного судочинства.

Така правова позиція викладена у постанові Великої Палати Верховного Суду від 6 квітня 2018 року у справі № 810/2421/16 та від 6 червня 2018 року № 826/631/15.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 3 жовтня 2018 року у справі № 357/14358/15-а (К/9901/13506/18) (провадження № 11-766апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76972495>.

1.3.3. Позовні вимоги будівельного кооперативу про скасування рішення органу місцевого самоврядування про приватизацію спірної земельної ділянки особами, які не є членами кооперативу, підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства

Як встановлено матеріалами справи, позивачі звернулися до адміністративного суду з позовом про визнання протиправним та скасування рішення органу місцевого самоврядування, яким фізичним особам передано у власність земельні ділянки для будівництва індивідуальних гаражів, які, на думку позивачів, належать на праві власності та користування саме ГБК «Лівобережний-2».

Таким чином, спір у справі, що розглядається, стосується права власності фізичних осіб на земельні ділянки, яке підтверджується державними актами, тобто цивільного права, а тому правовідносини, що виникли між сторонами, повинні розглядатися за правилами ЦПК України.

При тому в разі прийняття суб'єктом владних повноважень рішення про передачу земельних ділянок у власність (тобто ненормативного акта, який вичерпує свою дію після своєї реалізації) подальше оспорювання правомірності набуття фізичною чи юридичною особою спірної земельної ділянки має вирішуватися не в порядку адміністративної юрисдикції, оскільки виникає спір про цивільне право.

Аналіз зазначених обставин справи дає підстави Великій Палаті Верховного Суду дійти висновку, що спір у цій справі не пов'язаний із захистом прав, свобод чи інтересів позивачів у сфері публічно-правових відносин від порушень з боку органу місцевого самоврядування, а стосується захисту їхніх приватних інтересів.

З огляду на наведене та ураховуючи суть спірних правовідносин, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що зазначена категорія спору не належить до юрисдикції адміністративних судів, а тому висновок суду апеляційної інстанції про закриття провадження у справі є обґрунтованим, оскільки цей спір має вирішуватися в порядку цивільного судочинства, за правилами якого можливий одночасний розгляд вимог про визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу місцевого самоврядування, а також захисту приватного права позивача як власника земельної ділянки.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 21 листопада 2018 року у справі № 409/5363/12 (провадження № 11-670апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78129848>.



1.3.4. Позовні вимоги прокурора про визнання незаконними рішень органів державної влади про передачу у власність земельної ділянки, що в подальшому набута третьою особою, яка не брала участі у розгляді справи, підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства

Справи щодо оспорування правомірності набуття особою у власність земельної ділянки після прийняття органом влади рішення про передання цієї земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності мають розглядатися за правилами цивільного судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 29 серпня 2018 року у справі № 674/32/15-ц (провадження № 14-234цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78011613>.

*1.3.5. Позовні вимоги фізичних осіб про скасування рішення органу місцевого самоврядування щодо включення земель, що перебувають у користуванні позивачів, до переліку земель, які не підлягають приватизації, належить розглядати в порядку цивільного судочинства*

У справі, яка переглядається, суди встановили, що на обґрунтування позовних вимог про визнання протиправним та скасування рішення Сільради від 10 серпня 2006 року № 2/5.27 у частині, що стосується правої сторони вул. Ковельської в с. Сирники Луцького району Волинської області, позивачі послалися на те, що частина переданих цим рішенням у резерв земель перебувала в користуванні позивачів, які вже більше 15 років безперешкодно займалися на цих землях особистим селянським господарством.

Отже, заявлені позовні вимоги направлені на захист порушеного, на думку позивачів, права користування земельними ділянками.

За правилами пункту 1 частини першої статті 15 ЦПК України (в редакції, чинній на час прийняття рішень судами першої, апеляційної та касаційної інстанцій) суди розглядають у порядку цивільного судочинства справи щодо захисту порушених, невизнаних або оспоруваних прав, свобод чи інтересів, що виникають із цивільних, житлових, земельних, сімейних, трудових відносин.

Ураховуючи викладене, заявлені в справі, що переглядається, позовні вимоги підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 7 листопада 2018 року у справі № 2а-4618/10/0308 (провадження № 11-201апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78589556>.

1.4. Юрисдикція справ зі спорів, що виникають із земельних відносин, за наявності права власності, інших речових прав третіх осіб на об'єкти нерухомого майна, розташовані на спірних земельних ділянках

1.4.1. Позовні вимоги про визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування та скасування державного акта на право постійного користування земельною ділянкою, на якій розташовані об'єкти нерухомого майна, зокрема третіх осіб, не підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства

ОСОБА\_4 та ОСОБА\_3 звернулися до адміністративного суду з позовом про визнання протиправним та скасування рішення органу місцевого самоврядування, відповідно до якого затверджено технічну документацію із землеустрою на земельну ділянку загальною площею 0,5316 га і вирішено видати ТОВ «Ніка+» державний акт на право постійного користування землею.

За позицією позивачів, оскаржуваним рішенням порушені як інтереси громади села, так і інтереси окремих громадян, оскільки земельна ділянка, що передана у постійне користування третій особі, перекриває проїзд до земельної ділянки, яка знаходиться у володінні ОСОБА\_3, а також на цій земельній ділянці знаходиться об'єкт інфраструктури села – артезіанська свердловина № 1091.

Крім того, позивачі вказували, що рішення Флоринської сільської ради є протиправним, оскільки на виділеній третій особі ТОВ «Ніка+» у постійне користування земельній ділянці знаходяться будівлі (приміщення конюшні та яйцескладу), які належать на праві приватної власності позивачу (ОСОБА\_4), а будь-яких об'єктів нерухомості, що належать на праві приватної власності ТОВ «Ніка+», розташованих на спірній земельній ділянці, не існує.

Велика Палата Верховного Суду вказала, що спір у цій справі не пов'язаний із захистом прав, свобод чи інтересів позивачів у сфері публічно-правових відносин від порушень з боку органу місцевого самоврядування, а стосується захисту їх приватних інтересів (майнового інтересу щодо конкретного об'єкта нерухомого майна – земельної ділянки) шляхом скасування рішення відповідача і має вирішуватися судами за правилами ЦПК України.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 3 жовтня 2018 року у справі № 2а-4539/11 (провадження № 11-756ап18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77136579>.

1.4.2. Не підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства заявлені одночасно вимоги про знесення нерухомого майна, визнання незаконними дій органу місцевого самоврядування при наданні документів на будівництво нерухомого майна та повернення самовільно зайнятої земельної ділянки до земель загального користування

У справі про визнання дій незаконними, зобов'язання вчинити дії Уманською міською радою змістом позовних вимог є захист права власності або речового права.

Позивач не вступав з Уманською міською радою в адміністративні правовідносини, а порушення своїх прав мотивує не безпосередньо діями суб'єкта владних повноважень в адміністративних відносинах щодо нього, а діями відповідача – фізичної особи, що полягали в порушенні, на думку позивача, його прав на земельну ділянку загального користування. Отже, оскарження відповідних актів і дій Уманської міської ради у цьому випадку не має на меті захисту прав позивача як учасника адміністративних правовідносин, а є зверненням щодо захисту його речових прав. Тому, на думку Великої Палати Верховного Суду, не підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства заявлені одночасно з вимогою про знесення гаража і вимоги про визнання незаконними дій Уманської міської ради при наданні документів на будівництво гаража та скасування будівельного паспорта на цей об'єкт.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 28 березня 2018 року у справі № 705/552/15-а (провадження № 11-75за18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73081988>.

1.4.3. Наявність у позивача або третіх осіб права власності на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, стосовно якої заявлені вимоги до суб'єктів владних повноважень щодо незаконності їхніх дій чи бездіяльності, а також пред'явлення вимоги про визнання недійсним правочинів щодо земельної ділянки, виключає розгляд справи як публічно-правового спору судами адміністративної юрисдикції

Оскільки на момент прийняття оспорюваних рішення селищної ради сільради та договору купівлі-продажу цієї земельної ділянки, укладеного між Підкамінською селищною радою та ТОВ «Джерело», на зазначеній земельній ділянці перебували об'єкти нерухомості (насосна, водонапірна башта, водозабірна свердловина), які належать на праві власності трьом фізичним особам, у тому числі й позивачу, а сама земельна ділянка перебувала у правомірному користуванні зазначених осіб, то Підкамінська селищна рада не мала права продавати цю земельну ділянку без з'ясування її правового статусу та забезпечення прав власників об'єктів нерухомого майна. Рішення судів першої та апеляційної інстанцій, про перегляд яких подано касаційну скаргу, ухвалені щодо прийнятих суб'єктом владних повноважень рішень про продаж земельної ділянки, яка перебувала у правомірному користуванні (тобто ненормативних актів, які вичерпують свою дію після їх реалізації), стосовно якої існує спір про право цивільне, в межах якого виникли й питання, пов'язані з укладеним договором купівлі-продажу земельної ділянки, та державну реєстрацію права власності на цю землю. З урахуванням наведеного Велика Палата Верховного Суду вважає, що вказаний спір належить до юрисдикції загальних судів.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 18 квітня 2018 року у справі № 439/212/14-ц (провадження № 14-75цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73598900>.

1.4.4. Наявність права власності третіх осіб на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці прибудинкової території багатоквартирного будинку, стосовно якої заявлені вимоги до суб'єктів владних повноважень щодо скасування їх рішень, незаконності їхніх дій чи бездіяльності, виключає розгляд справи в порядку адміністративного судочинства

Прокурор Франківського району м. Львова звернувся до суду в інтересах ОСОБА\_3 з позовом до Міськради, ОСОБА\_4 та ОСОБА\_5 про визнання нечинною ухвали (рішення) відповідача від 9 вересня 2010 року № 3922 в частині передачі ОСОБА\_4 та ОСОБА\_5 у власність земельної ділянки та скасування виданого на підставі цього рішення державного акта на право власності на земельну ділянку.

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

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від від 12 вересня 2018 року у справі № 2а-1768/11 (провадження № 11-678апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76945471>.

1.4.5. Позовні вимоги органу місцевого самоврядування про скасування державної реєстрації права власності на об'єкт самочинного будівництва, розташований на земельній ділянці, наданій ФОП за договором особистого строкового сервітуту для розміщення тимчасових споруд, підлягають розгляду в порядку господарського судочинства

Із предмета й підстав позову, викладених у позовній заяві, вбачається, що Рада звернулася до суду з позовом у цій справі про захист порушеного права територіальної громади на землі комунальної власності, на яких розташоване нерухоме майно, право власності на які зареєстровано за ФОП.

Тобто предметом розгляду в цій справі є не дії та рішення певного суб'єкта, наділеного владно-управлінськими функціями, а приватний інтерес позивача щодо захисту його прав як власника земельної ділянки від порушення, вчиненого ФОП, що свідчить про приватноправовий, а не публічно-правовий характер спірних правовідносин.

За таких обставин суди попередніх інстанцій, не врахувавши суті спірних правовідносин, дійшли помилкового висновку про те, що спір у цій справі належить до юрисдикції адміністративних судів, та необґрунтовано відмовили у відкритті провадження у цій справі в порядку господарського судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 4 грудня 2018 року у справі № 915/1377/17 (провадження № 12-191гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78750877>.

1.4.6. Позовні вимоги прокурора про внесення змін в облікові документи щодо цільового призначення земельної ділянки, щодо якої встановлено право користування третьої особи – власника будівель, розташованих на спірній земельній ділянці, підлягають розгляду в порядку господарського судочинства як спір про право

Позивач звернувся до адміністративного суду з позовом до Управління та Міськради, в якому просив внести виправлення в облікові документи та до статистичної звітності з кількісного обліку земель щодо земельної ділянки в межах існуючої огорожі стадіону «Авангард» площею 12,459 га як земель рекреаційного призначення, фізичної культури та спорту.

Згідно з матеріалами справи встановлено, що рішенням Міськради від 19 грудня 2013 року № 1172 «Про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок» затверджено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки Управлінню НБУ в Закарпатській області площею 0,44 га (кадастровий номер 2110100000:26:001:0210) для будівництва та обслуговування будівель кредитно-фінансових установ на розі вул. І. Франка та вул. Митної та надано її в постійне користування Управлінню НБУ в Закарпатській області.

Право постійного користування НБУ вказаною земельною ділянкою зареєстровано 26 грудня 2013 року у встановленому законом порядку.

Оскільки позовні вимоги прокурора фактично направлені на зміну цільового призначення земельної ділянки, частина якої перебуває в постійному користуванні особи, не залученої до участі в справі, вказані вимоги у цьому випадку поглинаються спором про право користування земельною ділянкою. З огляду на викладене суд апеляційної інстанції дійшов обґрунтованого висновку про закриття провадження в адміністративній справі на підставі пункту 1 частини першої статті 157 КАС України (в редакції до 15 грудня 2017 року), роз'яснивши право на вирішення існуючого спору в порядку господарського судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 7 листопада 2018 року у справі № 807/1136/15 (провадження № 11-416апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78129878>.

## 1.5. Юрисдикція справ зі спорів, що виникають при здійсненні органами державної влади та місцевого самоврядування повноважень із землеустрою

1.5.1. У порядку адміністративного судочинства підлягають розгляду спори про оскарження рішень органів державної влади та місцевого самоврядування щодо їхніх повноважень зі здійснення землеустрою, якщо підставою спорів є, зокрема, відмова у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та скасування раніше прийнятого місцевою радою рішення про надання особі дозволу на розробку проекту землеустрою, порушення органом місцевого самоврядування порядку та строків надання дозволу на розробку проекту із землеустрою, за умови якщо на



земельну ділянку не встановлено речового права позивача – фізичної особи або третіх осіб

Підставою відмови у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише його невідповідність вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів. Позивачка звернулася до суду з позовом на захист свого інтересу в отриманні земельної ділянки для ведення фермерського господарства, який не було реалізовано внаслідок відмови місцевої ради в погодженні проекту землеустрою щодо відведення такої земельної ділянки та скасування раніше прийнятого місцевою радою рішення про надання позивачці дозволу на розробку проекту землеустрою. Наявність існуючого речового права позивачки або інших осіб на цю земельну ділянку судами не встановлено. Справа підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 21 березня 2018 року у справі № 536/233/16-ц (провадження № 14-5зц18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73565908>.

Аналогічна правова позиція висловлена у постановках Великої Палати Верховного Суду:

від 3 жовтня 2018 року у справі № 820/4149/17 (провадження № 11-759апн18) – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77009318>;

від 17 жовтня 2018 року у справі № 380/624/16-ц (провадження № 14-301цс18) – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77361939>;

від 28 листопада 2018 року у справі № 820/4439/17 (провадження № 11-785апн18) – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/79298606>.

1.5.2. Розпорядження суб'єкта владних повноважень про затвердження технічної документації та передачу громадянам у власність земельних ділянок як такі, що не є самостійною підставою набуття існуючого права приватної власності на землю, не можуть бути скасовані у судовому порядку без вирішення спору про право власності на земельні ділянки в порядку цивільного чи господарського судочинства, отже, такі справи не підлягають розгляду адміністративними судами

Позивач звернувся до адміністративного суду з позовом про поновлення порушеного відповідачем права постійного користування земельною ділянкою. Отже, цей позов стосується поновлення прав позивача у сфері земельних відносин. Водночас зі змісту оскаржуваного розпорядження вбачається, що земельні ділянки ПАТ «СГП «Турбівське» були розпайовані та передані у власність громадянам з видачею державних актів на право приватної власності. За правилами пункту б частини першої статті 12 ГПК України (у редакції, чинній на час прийняття оскарженого рішення) господарським судам підвідомчі справи у спорах, що виникають із земельних відносин, у яких беруть участь суб'єкти господарської діяльності, за винятком тих, що віднесено до компетенції адміністративних судів. Оскільки спірні правовідносини пов'язані із захистом порушених прав ПАТ «СГП «Турбівське», що виникають із земельних відносин, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що цей спір не є публічно-правовим і має вирішуватися судами за правилами ГПК України.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 18 квітня 2018 року у справі № 802/950/17-а (провадження № 11-107апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73657835>.

1.5.3. Відмова органу місцевого самоврядування у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою підлягає оскарженню у порядку адміністративного судочинства, якщо рішення органу місцевого самоврядування, вимоги позивача або ж заперечення відповідача не пов'язані з визнанням права власності на земельну ділянку та оспорюванням права власності інших осіб

Предметом спору в цій справі є рішення Міськради про відмову в наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність. Питання, пов'язаного з визнанням права власності на земельну ділянку та оспорюванням права власності інших осіб, у позивача не виникало.

Отримання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не означає позитивного рішення про надання її у власність, а тому не створює правових наслідків, крім тих, що пов'язані з неправомірністю його прийняття.

Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що Міськрада під час прийняття спірного рішення про відмову позивачеві в наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність здійснювала владні управлінські функції, оскільки в цих правовідносинах орган місцевого самоврядування реалізовував свої контрольні функції у сфері управління діяльністю, що підпадає під юрисдикцію адміністративного суду.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 30 травня 2018 року у справі № 826/5737/16 (провадження № 11-475апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74505993>.

1.5.4. Спори про оскарження рішень органів місцевого самоврядування про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення третім особам земельної ділянки, яка перебуває у постійному користуванні позивача, підлягають розгляду в порядку цивільної (господарської) юрисдикції, оскільки виникає спір про право цивільне

З установлених судами фактичних обставин справи вбачається, що спір виник щодо правомірності розпорядження Міськради про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки Управлінню освіти РДА на бульв. Івана Лепсе, 81а у м. Києві для будівництва дитячого дошкільного закладу, яка на той час, на переконання позивача, знаходилась у його постійному користуванні як правонаступника ВО ім. С. П. Корольова, якому названа земельна ділянка була відведена рішенням виконавчого комітету Київської міської ради народних депутатів від 1 листопада 1982 року № 1758. Тобто позивач оспорує правомірність надання оскаржуваним Рішенням іншій особі дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, якою, за його твердженням, він користується. Таким чином, виник спір про цивільне право, і подальше оспорювання права власності на



спірні земельні ділянки не має вирішуватися за правилами адміністративного судочинства, адже адміністративний суд позбавлений правових (законодавчих) можливостей встановлювати (визнавати) належність права власності на земельні ділянки.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 5 червня 2018 року у справі № 826/13628/16 (провадження № 11-538апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74699904>.

1.5.5. Вимоги про оскарження рішень органів місцевого самоврядування про надання дозволу на розробку проекту землеустрою поєднані з вимогами про скасування договору оренди спірної земельної ділянки, не підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства

Спир у справі, що розглядається, стосується права оренди ОСОБА\_3 та ГБК «Східний-Авто-1» земельної ділянки, що підтверджується договором оренди земельної ділянки від 28 травня 2015 року, тобто цивільного права, а отже, суди дійшли правильного висновку про те, що спір не належить розглядати в порядку адміністративного судочинства. Оскаржувані рішення Міськради є формою волевиявлення орендодавця щодо зміни в майбутньому правовідносин сторін, які відповідно до закону врегульовані відповідним договором оренди земельної ділянки. Ці рішення не мають самостійного характеру та були реалізовані лише шляхом укладення договору оренди земельної ділянки. За таких обставин не можна вважати обґрунтованими доводи позивача про те, що позовна вимога щодо скасування договору оренди земельної ділянки є похідною від позовної вимоги стосовно скасування рішень Міськради про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відводу земельної ділянки та про затвердження порядку землеустрою щодо відводу земельної ділянки.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 13 червня 2018 року у справі № 265/2828/17 (провадження № 11-536апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75042966>.

1.5.6. Позовні вимоги фізичної особи про оскарження дій органу місцевого самоврядування про залишення без розгляду клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, наданої у власність третій особі, підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства

Позивач оскаржує дії Міськради щодо списання в архів клопотання від 1 квітня 2010 року і доданих до нього матеріалів про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва індивідуального житлового будинку та просить зобов'язати Міськраду повернути з архіву зазначене клопотання разом з доданими матеріалами для розгляду на сесії Міськради. Крім того, позивач оскаржує рішення Міськради, які були підставою для надання у власність

фізичним особам земельних ділянок, на одну з яких претендує позивач. Тобто позовні вимоги пов'язані та стосуються правомірності розпорядження Міськрадою земельними ділянками, зокрема припинення права користування земельними ділянками та передачею земельних ділянок безоплатно у власність громадянам, які на підставі рішення Міськради від 30 жовтня 2013 року № 133/42 надані у власність фізичним особам, а отже, існує спір про право, що виключає можливість розгляду цієї справи за правилами адміністративного судочинства. Такий спір має вирішуватися судами за правилами ЦПК України.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 3 жовтня 2018 року у справі № 200/17470/14-а (провадження № 11-799апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77286554>.

1.5.7. Позовні вимоги ФОП про скасування рішення органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розробку технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки, яка перебуває в користуванні позивача як власника нерухомого майна, розміщеного на зазначеній ділянці, не підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства.

Велика Палата Верховного Суду доходить висновку, що предметом позову у цьому випадку є не оскарження процедури прийняття рішення суб'єктом владних повноважень, який є розпорядником земельних ділянок, а забезпечення можливості набуття речового права на земельну ділянку під об'єктом нерухомості, що належить позивачу на праві власності, тобто захист приватного майнового інтересу.

Таким чином, правовідносини, пов'язані з прийняттям та реалізацією такого рішення, підпадають під визначення приватноправових.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 3 жовтня 2018 року у справі № 661/3925/16-а (провадження № 11-949апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77136558>.

1.5.8. Позовні вимоги військового прокурора в інтересах держави про визнання недійсним рішення міської ради про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для будівництва як прийнятого без заяви Міністерства оборони України про добровільну відмову від права постійного користування земельною ділянкою підлягають розгляду в порядку господарського судочинства

Зважаючи на характер правовідносин у цій справі, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку про те, що у цьому випадку спір виник з майнових відносин приватноправового характеру (цивільних правовідносин), а тому, з урахуванням суб'єктного складу сторін, розгляд цієї справи має здійснюватися в порядку господарського судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 11 вересня 2018 року у справі № 910/21404/17 (провадження № 12-156гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76649578>.

## 1.6. Юрисдикція справ зі спорів, що виникають із земельних відносин за наявності договорів, предметом яких є спірна земельна ділянка

### 1.6.1. Юрисдикція справ зі спорів, що виникають із договору оренди земельних ділянок

1.6.1.1. З моменту укладення договору оренди землі між землекористувачем та органом місцевого самоврядування виникають договірні відносини, основні та похідні вимоги з яких розглядаються у приватно-правовому спорі судами цивільної чи господарської юрисдикції

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.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 4 квітня 2018 року у справі № 465/7909/15-а (провадження № 11-209апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73219868>.

Аналогічна правова позиція висловлена у постанові Великої Палати Верховного Суду від 4 квітня 2018 року у справі № 539/1957/16-а (провадження № 11-210апп18) – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73219869>.

1.6.1.2. Наявність договірних відносин, предметом яких є спірна земельна ділянка, зокрема між учасником справи та третіми особами, виключає розгляд справи в порядку адміністративного судочинства

У справі позовна заява мотивована тим, що, на думку позивача, він після закінчення договору продовжує користуватися земельною ділянкою, і у разі дотримання умов, передбачених статтею 33 Закону України «Про оренду землі», договір оренди земельної ділянки між ним та органом місцевого самоврядування вважається поновленим на той самий строк. Водночас рішенням ради, що оскаржується, ця земельна ділянка була передана в оренду іншій особі. За таких умов фактично предметом позову у цій справі є право орендаря на поновлення строку договору оренди, предметом судового розгляду є спір між сторонами у договірних відносинах. Відповідно до пункту 1 частини першої статті 157 КАС України суд закриває провадження у справі, якщо справу не належить розглядати в порядку адміністративного судочинства. Справа підлягає розгляду в порядку господарського судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 4 квітня 2018 року у справі № 539/1957/16-а (провадження № 11-210апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73219869>.

Аналогічна правова позиція висловлена у постанові Великої Палати Верховного Суду від 18 квітня 2018 року у справі № 369/13240/14-а (провадження № 11-194апп18) – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73657853>.

1.6.1.3. Позовні вимоги фізичної особи про визнання незаконними та скасування рішень органів державної влади та місцевого самоврядування щодо розпорядження спірними земельними ділянками, право оренди яких належить третій особі, підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства

Ураховуючи, що позов направлено на поновлення прав позивача у сфері земельних відносин, а також беручи до уваги факт існування договору оренди на спірну земельну ділянку, укладеного між ГУ Держгеокадастру та третьою особою у справі ОСОБА\_4, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що цей спір не є публічно-правовим, оскільки поглинається спором про право, а тому має вирішуватися судами за правилами цивільного судочинства.

Крім того, внесення змін до розпорядження РДА від 13 грудня 2011 року № 432 у частині зазначення площі земельної ділянки резервного фонду сільськогосподарського призначення сільськогосподарських угідь державної власності, розташованих за межами населених пунктів Бражківської сільської ради Ізюмського району Харківської області, й визнання протиправним та скасування розпорядження РДА від 28 листопада 2013 року № 395 «Про затвердження технічних документацій із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель та земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності» не призведе до поновлення прав ОСОБА\_3, адже договір оренди на спірну земельну ділянку, укладений між ГУ Держгеокадастру та ОСОБА\_4, залишиться чинним, а тому поновити своє порушене право щодо користування вказаною земельною ділянкою позивач може виключно шляхом звернення до суду в порядку цивільного судочинства. Аналогічний висновок щодо застосування норм процесуального права у подібних відносинах викладений у постанові Великої Палати Верховного Суду від 29 травня 2018 року у справі № 816/619/15-а (провадження № 11-300апп18).

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 29 серпня 2018 року у справі № 623/2207/16-а (провадження № 11-604апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76673354>.

1.6.1.4. Позовні вимоги про оскарження рішень органів державної влади або місцевого самоврядування, заявлені одночасно з вимогами про визнання недійсними договорів оренди, укладених щодо спірних земельних ділянок з третіми особами, підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства

Аналіз обставин справи дає підстави Великій Палаті Верховного Суду вважати, що спір у цій справі не пов'язаний із захистом прав, свобод чи інтересів позивача у сфері публічно-правових відносин від порушень з боку органів місцевого самоврядування, а

стосується захисту його приватних інтересів шляхом припинення цивільних прав і обов'язків іншої особи. Зазначене унеможлиблює оцінку відносин сторін у цій справі як таких, що ґрунтуються на управлінських чи контролюючих функціях однієї сторони стосовно іншої, отже, ця справа не має визначених КАС України ознак адміністративного позову.

З огляду на наведене Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що зазначена категорія спору не належить до юрисдикції адміністративних судів, і вважає такі висновки суду апеляційної інстанції помилковими, оскільки цей спір має вирішуватися в порядку цивільного судочинства, за правилами якого можливий одночасний розгляд вимог про визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу місцевого самоврядування, а також визнання недійсним договору оренди, укладеного на підставі такого незаконного рішення.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 25 квітня 2018 року у справі № 552/9255/15-а (провадження № 11-168ап18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73837594>.

1.6.1.5. Справи про оскарження рішень органів державної влади або місцевого самоврядування про внесення змін до договору оренди землі, укладеного між органом самоврядування і третьою особою, не підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства

5 липня 2016 року Кам'янець-Подільська міська рада прийняла рішення № 180/14 «Про внесення змін до договору оренди землі, укладеному між Кам'янець-Подільською міською радою та ОСОБА\_4 за адресою АДРЕСА\_1».

Не погодившись із вказаним рішенням, ОСОБА\_3 звернувся до суду з відповідним адміністративним позовом за захистом порушених, на його думку, прав та інтересів. Позивач вважає, що таке рішення прийняте з порушенням вимог п. 2.2.10 Регламенту Кам'янець-Подільської міської ради та статті 15 Закону України «Про доступ до публічної інформації».

За приписами статті 23 Закону України «Про доступ до публічної інформації» запитувач має право оскаржити невиконання розпорядником обов'язку оприлюднювати інформацію відповідно до статті 15 цього Закону. Оскарження рішень, дій чи бездіяльності розпорядників інформації до суду здійснюється відповідно до КАС України. Отже, у разі звернення ОСОБА\_3 з позовом про визнання протиправною бездіяльності Кам'янець-Подільської міської ради щодо неоприлюднення проекту такого рішення відповідно до вимог Закону України «Про доступ до публічної інформації» такий спір підлягав би розгляду в порядку КАС України.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 4 квітня 2018 року у справі № 676/3596/16-а (провадження № 11-187ап18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73304962>.



1.6.1.6. Позовні вимоги ФОП про скасування наказів Держземагентства про наданий третій особі дозвілу на розроблення проекту землеустрою, затвердження проекту землеустрою, а також скасування державної реєстрації договору оренди спірної земельної ділянки, укладеного Держземагентством з третьою особою, підлягають розгляду в порядку цивільного (господарського) судочинства

Позивач звернувся до адміністративного суду з позовом, направленим на поновлення порушеного відповідачем права користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення державної власності із цільовим призначенням – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, розташованою в адміністративних межах Климівської сільської ради Карлівського району Полтавської області. Отже, цей позов подано на поновлення прав позивача у сфері земельних відносин.

Крім того, з матеріалів справи вбачається, що 14 жовтня 2014 року між ГУ Держземагентства та ОСОБА\_6 було укладено договір оренди на спірну земельну ділянку площею 37,7946 га, який зареєстровано в Реєстраційній службі.

Ураховуючи, що цей позов направлено на поновлення прав позивача у сфері земельних відносин, а також з огляду на факт існування договору оренди на спірну земельну ділянку, укладеного між ГУ Держземагентства та третьою особою у справі ОСОБА\_6, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що цей спір не є публічно-правовим, оскільки поглинається спором про право, а отже, залежно від суб'єктного складу сторін має вирішуватися судами за правилами цивільного або господарського судочинства.

Крім того, визнання протиправним й скасування оскаржених наказів та скасування державної реєстрації вказаного договору оренди не призведе до поновлення прав ФОП ОСОБА\_5, адже договір оренди на спірну земельну ділянку, укладений між ГУ Держземагентства та ОСОБА\_6, залишиться чинним, а тому поновити своє порушене право щодо користування вказаною земельною ділянкою позивач може шляхом звернення до суду в порядку цивільного (господарського) судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 29 травня 2018 року у справі № 816/619/15-а (провадження № 11-300апп18), можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75068889>.

1.6.1.7. З моменту укладення договору оренди землі як підстави виникнення приватноправових відносин справи про скасування наказу органу державної влади про затвердження проекту документації із землеустрою та передачу в оренду земельної ділянки, яким, відповідно до заявлених позовних вимог, порушене право на безпечне для життя і здоров'я довкілля, підлягають розгляду в порядку цивільного чи господарського судочинства залежно від суб'єктного складу сторін спору

З доводів позивача, змісту позовних вимог та встановлених у цій справі обставин убачається, що ОСОБА\_3 звернувся до адміністративного суду за захистом свого права



на безпечно для життя і здоров'я довкілля, яке на його думку, порушене у зв'язку передачею ОСОБА\_7 для ведення фермерського господарства в оренду земельної ділянки, на якій орендар здійснює будівництво відгодівельного свиногокомплексу. Оскаржуваний наказ про затвердження проекту документації із землеустрою та передачу в оренду земельної ділянки вичерпав свою дію у зв'язку з його виконанням та виникненням у ОСОБА\_7 на підставі укладеного з відповідачем договору оренди права користування земельною ділянкою. Цей спір стосується приватноправових відносин, адже існує речове право третьої особи на земельну ділянку, що виникло в результаті та після реалізації оскаржуваного наказу, і вирішення питання правомірності набуття цією фізичною особою такого права, як і питання щодо порушення прав позивача внаслідок неправомірного використання земельної ділянки, має здійснюватися в порядку цивільного чи господарського судочинства залежно від суб'єктного складу сторін спору.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 15 травня 2018 року у справі № 809/739/17 (провадження № 11-252апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74188516>.

1.6.1.8. Позовні вимоги товариства до органу місцевого самоврядування про визнання незаконними рішень про проведення конкурсу із надання в оренду земельних ділянок комунальної власності, реалізованих шляхом укладення договорів оренди спірних земельних ділянок із третіми особами, не підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства

Предметом розгляду у цій справі є не стільки дії та рішення Сільради та її виконавчого комітету, як суб'єктів, наділених владно-управлінськими функціями, скільки незгода ТОВ «Таврія» з передачею в оренду зазначених земельних ділянок комунальної власності і в подальшому укладенням договорів оренди спірних земельних ділянок, що свідчить про приватноправовий, а не публічно-правовий характер спірних правовідносин.

Як убачається з матеріалів справи, на час звернення позивача до суду з адміністративним позовом оскаржувані ТОВ «Таврія» протоколи засідання конкурсної комісії для проведення конкурсу на право укладення договорів оренди земельних ділянок, протокол та рішення Сільради, які є актами індивідуальної дії, вичерпали свою дію, оскільки вже були реалізовані шляхом укладення договорів оренди спірних земельних ділянок з третіми особами у червні 2016 року.

За таких обставин між ТОВ «Таврія» та Сільрадою, а також третіми особами: ТОВ «АПК «Агро-Вектор», ФГ «Алека», ОСОБА\_4, ОСОБА\_5, існує спір про право.

Правовідносини, що склалися між сторонами, є цивільно-правовими та не можуть бути предметом спору в адміністративному процесі, оскільки в цьому випадку є спір про право цивільне.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 28 листопада 2018 року у справі № 330/2010/16-а (провадження № 11-754апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78378936>.

1.6.1.9. Позовні вимоги товариства про визнання нечинним рішення органу місцевого самоврядування про відмову в поновленні договору оренди землі, що обґрунтована неналежним виконанням товариством зобов'язань із договору оренди землі, підлягають розгляду в порядку господарського судочинства

Цей позов з огляду на суб'єктний склад сторін має розглядатися в порядку господарської юрисдикції, оскільки у справі, що розглядається, відповідач, реалізуючи право розпорядження земельною ділянкою, відповідно до статті 5 ЗК України має рівні права з громадянами та юридичними особами, з якими він вступає у відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею, тобто є рівноправним суб'єктом земельних відносин.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 7 листопада 2018 року у справі № 601/947/17 (К/9901/46368/18) (провадження № 11-984апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77801814>.

1.6.1.10. Позовні вимоги юридичної особи про визнання нечинним рішення органу місцевого самоврядування про відмову в поновленні договору оренди землі, що належно виконувався позивачем, підлягають розгляду в порядку господарського судочинства

З моменту укладення договору оренди землі між землекористувачем та органом місцевого самоврядування припиняються адміністративні відносини та в подальшому виникають договірні відносини, які характеризуються рівністю їх учасників та свободою договору. Такі ознаки притаманні цивільним, а не адміністративним правовідносинам, які з урахуванням суб'єктного складу можуть бути предметом судового розгляду у відповідному суді загальної юрисдикції або господарському суді.

Зі змісту позовних вимог та наведених на їх обґрунтування доводів убачається, що Підприємство звернулося до адміністративного суду з позовом, направленим на поновлення порушеного, на його думку, відповідачем права користування земельною ділянкою (права на поновлення договору оренди), яке з огляду на суб'єктний склад сторін у справі підлягає захисту в порядку господарського судочинства.

Ураховуючи наведене, Велика Палата Верховного Суду погоджується з висновком суду апеляційної інстанції про те, що спір у цій справі не має публічно-правового характеру, а тому не підпадає під юрисдикцію адміністративних судів.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 21 листопада 2018 року у справі № 429/12773/12 (2а/429/317/12) (провадження № 11-1005апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78198239>.

1.6.1.11. Позовні вимоги орендаря, який у належному порядку реалізував переважне право на укладення договорів оренди земельних ділянок на новий строк, про визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок, укладених з новим орендарем, скасування державної реєстрації договорів, визнання договорів оренди земельних ділянок поновленими підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства

Спори, що виникають із земельних відносин, у яких хоча б однією зі сторін є фізична особа, незважаючи на участь у них суб'єкта владних повноважень, розглядаються в порядку цивільного судочинства.

Крім того, оспореним реєстраційним діям передують невирішений спір між його учасниками про право цивільне, зокрема право на оренду конкретних земельних ділянок.

Вимоги позивача до кількох відповідачів можуть бути об'єднані в одне провадження, оскільки ці вимоги однорідні, тобто нерозривно пов'язані між собою, або від вирішення однієї з них залежить вирішення інших.

З огляду на викладене позов у частині вимог про скасування державної реєстрації оспорюваних договорів оренди належить розглядати в порядку цивільного, а не адміністративного судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 21 листопада 2018 року у справі № 530/212/17 (провадження № 14-330цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78215398>.

1.6.1.12. Позовні вимоги товариства до органу місцевого самоврядування про продовження строку на укладення договору оренди землі та зобов'язання укласти договір оренди земельної ділянки, що перебуває у користуванні позивача на підставі раніше укладеного договору оренди, підлягають розгляду в порядку господарського судочинства

Спирні правовідносини фактично стосуються поновлення користування позивачем земельною ділянкою, юридичного оформлення цих триваючих відносин договором оренди на виконання вже прийнятого рішення про поновлення права користування, а також ухилення від укладення такого договору органом місцевого самоврядування, який у цих правовідносинах є орендодавцем, а не здійснює владних управлінських функцій.

Отже, зважаючи на приватноправовий характер правовідносин у цій справі, Велика Палата Верховного Суду вважає, що суд апеляційної інстанції дійшов помилкового висновку про необхідність розгляду цієї справи в порядку адміністративного судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 11 грудня 2018 року у справі № 904/10454/17 (провадження № 12-217гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78628329>.

1.6.1.13. Позовні вимоги особи про оскарження рішень ГУ Держземагентства щодо відмови в поновленні терміну дії договору оренди земельної ділянки та в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі, яка перебуває в користуванні позивача, підлягають розгляду в порядку цивільної (господарської) юрисдикції

З установлених судами фактичних обставин справи вбачається, що в цьому випадку виник спір, що стосується визнання незаконним та скасування рішення ГУ Держземагентства щодо відмови в поновленні терміну дії договору оренди земельної ділянки та в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі, яка на той час знаходилася у користуванні позивача на підставі договору оренди, а позивач уживав передбачені законом заходи для продовження дії цього договору.

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

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 20 вересня 2018 року у справі № 816/389/15-а (провадження № 11-608апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76912504>.

1.6.1.14. Позовні вимоги про скасування рішень органів державної влади або місцевого самоврядування про відмову в укладенні договору оренди земельної ділянки на новий строк та укладення договору з третьою особою не підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства

Ураховуючи, що цей позов направлено на поновлення прав позивача у сфері земельних відносин, а також беручи до уваги факт існування договору оренди на спірні земельні ділянки, укладеного між РДА та ПП «Технофарм-Україна», Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що цей спір не є публічно-правовим, оскільки поглинається спором про право, а тому має вирішуватися судами за правилами цивільного судочинства. Аналогічний висновок щодо застосування норм права у подібних відносинах викладений у постановках Великої Палати Верховного Суду від 29 травня 2018 року (справа № 816/619/15-а, провадження № 11-300апп18) та від 29 серпня 2018 року (справа № 623/2207/16-а, провадження № 11-604апп18).

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 21 листопада 2018 року у справі № 376/2402/15-а (провадження № 11-999апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78215472>.

1.6.1.15. Позовні вимоги юридичної особи до органу місцевого самоврядування про визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування та встановлення розміру плати за договором оренди земельної ділянки підлягають розгляду в порядку господарського судочинства як переддоговірні спори

Індивідуальні акти органів держави або місцевого самоврядування, якими реалізуються волевиявлення держави або територіальної громади як учасника цивільно-правових відносин і з яких виникають, змінюються, припиняються цивільні права й обов'язки, не належать до правових актів управління, а спори щодо їх оскарження мають приватноправовий характер, тобто справи у них підвідомчі господарським судам з урахуванням відповідності суб'єктного складу сторін таких правовідносин.

Таким чином, справи у спорах за участю державних органів та органів місцевого самоврядування, що виникають з правовідносин, у яких державні органи й органи місцевого самоврядування реалізують повноваження власника землі, а також в інших спорах, які виникають із земельних відносин приватноправового характеру, за відповідності складу сторін спору статті 1 ГПК України у редакції, чинній на момент звернення з цим позовом та на день розгляду справи місцевим господарським судом, підвідомчі господарським судам.

Міськрада у правовідносинах у цій справі виступає орендодавцем земельної ділянки (органом, уповноваженим управляти майном, яке перебуває у комунальній власності), що лежить поза межами публічно-правових відносин.

Вирішення переддоговірних спорів врегульовано статтею 649 ЦК України, згідно з якою розбіжності, що виникли між сторонами при укладенні договору на підставі правового акта органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим, органу місцевого самоврядування та в інших випадках, встановлених законом, вирішуються судом.

Згідно з частиною сьомою статті 179 ГК України господарські договори укладаються за правилами, встановленими ЦК України з урахуванням особливостей, передбачених цим Кодексом, іншими нормативно-правовими актами щодо окремих видів договорів.

З урахуванням наведених норм та з огляду на суть спору Велика Палата Верховного Суду вважає, що спір, який виник між позивачем та Міськрадою, є переддоговірним спором, тобто спором, що пов'язаний із укладенням такими сторонами договору оренди та виник на підставі акта органу місцевого самоврядування. Відповідно спір є приватноправовим і підвідомчість спору має визначатися з огляду на суб'єктний склад сторін спірних правовідносин.

Відповідно до положень статті 12 ГПК України у редакції, чинній на момент звернення з цим позовом та розгляду справи місцевим господарським судом, судам підвідомчі справи у спорах, що виникають із земельних відносин, в яких беруть участь суб'єкти господарської діяльності, за винятком тих, що віднесено до компетенції адміністративних судів.



Отже, позовні вимоги ПП «Білла-Україна» слід розгляди у порядку господарського судочинства, оскільки спір у цій справі не пов'язаний із захистом прав, свобод чи інтересів позивача у сфері публічно-правових відносин від порушень з боку органів місцевого самоврядування, а стосується захисту його приватних інтересів.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 11 грудня 2018 року у справі № 904/9302/17 (провадження № 12-211гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78626792>.

1.6.1.16. Позовні вимоги орендаря – власника нерухомого майна, розташованого на спірній земельній ділянці, до органу місцевого самоврядування про розірвання договору оренди землі та передачу в постійне користування земельної ділянки, щодо якої встановлено право постійного користування іншої юридичної особи, підлягають розгляду у порядку господарського судочинства

З моменту укладення між землекористувачем та органом місцевого самоврядування договору оренди землі припиняються адміністративні відносини між цими суб'єктами, а виникають у подальшому договірні відносини, які характеризуються рівністю їх учасників та свободою договору. Такі ознаки притаманні не адміністративним, а цивільним правовідносинам, які з урахуванням суб'єктного складу можуть бути предметом судового розгляду у відповідному суді загальної юрисдикції або господарському суді.

Аналогічна правова позиція висловлена в постановках Великої Палати Верховного Суду від 4 квітня 2018 року у справі № 539/1957/16-а та від 25 квітня 2018 року у справі № 496//2866/16-ц.

Також Велика Палата Верховного Суду вважає за необхідне зазначити, що, як убачається з договору оренди, частина земельної ділянки (5789 кв. м), яка передана позивачу в користування, виділена із земель постійного користування ДКП «Рівненський міський трест зеленого господарства» відповідно до рішення Міськради від 29 грудня 1997 року № 255.

Тобто, на момент укладення Міськradoю договору оренди з позивачем у ДКП «Рівненський міський трест зеленого господарства» вже існувало право постійного користування частиною земельної ділянки, переданої в оренду, що, у свою чергу, визначає цей спір як приватноправовий, який за суб'єктним складом сторін підлягає розгляду за правилами господарського судочинства.

При цьому в разі прийняття відповідачем позитивного рішення про передачу позивачу у постійне користування спірної земельної ділянки, таке рішення буде впливати на права та обов'язки ДКП «Рівненський міський трест зеленого господарства», у постійному користуванні якого ця ділянка вже перебуває.

Ураховуючи суть спірних правовідносин та суб'єктний склад сторін у справі, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що цей спір не належить до юрисдикції адміністративних судів, а тому висновок суду апеляційної інстанції про

закриття провадження у справі є обґрунтованим, оскільки ця справа має вирішуватися в порядку господарського судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 29 серпня 2018 року у справі № 569/838/17 (провадження № 11-659ап18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76166688>.

## 1.7. Юрисдикція справ зі спорів, що виникають із державної реєстрації прав на земельні ділянки

### 1.7.1 Юрисдикція справ зі спорів, що виникають із державної реєстрації права оренди земельних ділянок

1.7.1.1. Позовні вимоги про оскарження дій державного реєстратора, пов'язані із оспорюванням внесених змін до договорів оренди землі, укладених між орендодавцем та третьою особою, не підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства

У справі, що розглядається, спірні правовідносини виникли між учасниками справи (здебільшого між позивачем і третьою особою) у зв'язку з укладенням додаткових угод до договорів оренди земельних ділянок, зокрема, в частині розміру орендної плати та строку дії вказаних договорів, а отже, існує спір про право, що виключає можливість розгляду цієї справи за правилами адміністративного судочинства. Такий спір має вирішуватися судами за правилами ЦПК. Аналогічні правові висновки щодо застосування норм права у подібних правовідносинах містять постанови Великої Палати Верховного Суду, зокрема, у справах № 184/2470/13 та № 815/6956/15.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 25 квітня 2018 року у справі № 336/2177/17 (провадження № 11-353ап18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73727734>.

1.7.1.2. Позовні вимоги про скасування рішень про державну реєстрацію речових прав, а також права оренди земельних ділянок, предметом яких є перевірка правомірності переходу відповідних прав, підлягають розгляду як спір про право в порядку цивільного або господарського судочинства

Скасування рішень приватного нотаріуса з проведення реєстраційних дій за договорами оренди землі обов'язково будуть впливати на майнові права тієї юридичної особи, щодо якої ці реєстраційні дії буде скасовано. З огляду на те, що спірні правовідносини пов'язані з невиконанням умов цивільно-правової угоди, цей спір не є публічно-правовим, а впливає з договірних відносин і має вирішуватися судами за правилами ЦПК України.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 4 квітня 2018 року у справі № 817/1048/16 (провадження № 11-202ап18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73304854>. Аналогічна правова позиція висловлена у постанові Великої Палати Верховного Суду від 18 квітня 2018 року у справі № 804/1001/16 (провадження № 11-289ап18) – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73770654>.

### 1.7.1.3. Позовні вимоги орендодавця про скасування державної реєстрації дійсного та не розірваного договору оренди землі підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства

Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що, звертаючись з цим адміністративним позовом, ОСОБА\_3, уклавши договір оренди землі з СФГ «Задум», шляхом визнання протиправними дій Одеської регіональної філії ДП «Центр Державного земельного кадастру», має намір в судовому порядку визнати недійсним договір оренди, укладений з ДП «Укргазсоюз». Аналіз зазначених обставин справи дає підстави Великій Палаті Верховного Суду вважати, що спір у цій справі не пов'язаний із захистом прав, свобод чи інтересів позивачки у сфері публічно-правових відносин від порушень з боку органу місцевого самоврядування, а стосується захисту її приватних інтересів, а тому правовідносини, що виникли між сторонами, регулюються нормами цивільного права.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 3 жовтня 2018 року у справі № 815/1595/17 (К/9901/16910/18) (провадження № 11-525апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76972678>.

Аналогічна правова позиція висловлена у постанові Великої Палати Верховного Суду від 5 грудня 2018 року у справі № 815/2072/17 (провадження № 11-815апп18) – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78378928>.

### 1.7.1.4. Позовні вимоги орендодавця про скасування державної реєстрації договору оренди землі, дійсність якого оспорується в іншому судовому провадженні, підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства

Спірні правовідносини виникли у зв'язку з незгодою позивача із прийнятим державним реєстратором рішенням про державну реєстрацію договору оренди земельної ділянки і фактично спрямовані на припинення цього договору оренди, а тому є похідними від заявлених позивачем у цивільній справі вимог про визнання договору оренди між ОСОБА\_3 та третьою особою недійсним.

Спір у цій справі не пов'язаний із захистом прав позивача у публічно-правових відносинах від порушень з боку суб'єкта владних повноважень, а стосується захисту приватних інтересів, відтак, з урахуванням суб'єктного складу, має бути вирішений за правилами цивільного судочинства.

Аналогічна правова позиція також була висловлена Великою Палатою Верховного Суду у постановках від 25 квітня 2018 року у справі № 336/2177/17 та від 3 жовтня 2018 року у справі № 815/1595/17.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 року у справі № 804/5499/17 (провадження № 11-969апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78011456>.

#### 1.7.1.5. Оскарження дій державного реєстратора, вчинених на підставі розірваного в односторонньому порядку договору суборенди земельної ділянки, укладеного юридичними особами, підлягає розгляду за правилами господарського судочинства

Порушуючи питання про скасування рішення державного реєстратора від 11 квітня 2016 року № 29191582 про припинення державної реєстрації речового права, а саме суборенди земельної ділянки, ЖБК «Потьомкінський» у позовній заяві обґрунтовує свої вимоги тим, що оскаржуване рішення вчинене на підставі неправомірно розірваного в односторонньому порядку ТОВ «Херсонміськбуд» договору суборенди.

Протиправність дій державного реєстратора при вчиненні реєстраційного запису про припинення суборенди земельної ділянки можливо встановити тільки за наслідками розгляду справи про правомірність укладення/розірвання договору оренди між юридичними особами, оскільки, здійснюючи відповідні функції з державної реєстрації прав, орган державної реєстрації прав не перебував із позивачем у відносинах, заснованих на юридичній рівності, вільному волевиявленні, майновій самостійності щодо спірного права оренди земельної ділянки, а тому не міг визнавати чи оспорювати майнові права позивача в розумінні статті 15 ЦК України.

Тобто у цій справі позивач просить захистити своє речове право у зв'язку із невиконанням однією із сторін умов цивільно-правової угоди, а тому цей спір не є публічно-правовим, а стосується договірних відносин і має вирішуватись за правилами ГПК України.

Скасування рішення державного реєстратора з проведення реєстраційних дій за договорами суборенди землі обов'язково будуть впливати на майнові права тієї юридичної особи, щодо якої ці реєстраційні дії буде скасовано, оскільки питання правомірності укладення/розірвання цивільно-правових угод, на підставі яких здійснено реєстрацію/припинення речового права, обов'язково постане перед судом, який буде вирішувати цей спір. Таким чином, суд апеляційної інстанції у цій справі дійшов правильного висновку, що спірні правовідносини пов'язані із захистом прав ЖБК «Потьомкінський» щодо користування спірною земельною ділянкою у зв'язку з розірванням ТОВ «Херсонміськбуд» в односторонньому порядку договору оренди, а тому цей спір підлягає розгляду за правилами господарського судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 20 червня 2018 року у справі № 821/592/16 (провадження № 11-426ап18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75042922>.

#### 1.7.1.6. Позовні вимоги юридичної особи про скасування державної реєстрації речового права іншої юридичної особи на оренду земельної ділянки та зобов'язання ОДА включити право оренди на земельну ділянку з розташованим на ній водним об'єктом до переліку водних об'єктів, право оренди яких буде продано на земельних торгах, підлягають розгляду в порядку господарського судочинства

У справі вимоги стосуються захисту приватного інтересу позивача шляхом скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права оренди

земельної ділянки площею 10,6278 га (кадастровий номер НОМЕР\_1) та зупинення набутого права користування ПАТ «Райз-Максимко» спірною земельною ділянкою, тобто спір пов'язаний із реалізацією цивільних інтересів позивача. ТОВ «Деметра-Велес» обґрунтовує свої вимоги тим, що укладення договору оренди земельної ділянки здійснено з порушенням статті 51 ВК України, Закону України «Про аквакультуру», статті 122 ЗК України, а тому і реєстраційні дії державним реєстратором вчинені за відсутності підстав для оформлення такого права. При цьому позивач не конкретизує, які саме дії державного реєстратора як суб'єкта, наділеного Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» владними функціями приймати рішення про державну реєстрацію обтяження прав, є протиправними у зв'язку з невиконанням реєстратором обов'язку щодо перевірки поданих для цього документів.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 13 червня 2018 року у справі № 816/2317/16 (провадження № 11-507апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74809474>.

1.7.1.7. Позовні вимоги орендаря земельної ділянки, власником якої є фізична особа, про скасування державної реєстрації права оренди земельної ділянки за новим орендарем підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства за позовом, пред'явленим до особи, щодо права якої здійснено такий запис, а не до суб'єкта державної реєстрації прав

Позивач звернувся до господарського суду з позовом про скасування прийнятих Врадіївською РДА рішень від 13 листопада 2017 року про державну реєстрацію прав та їх обтяжень за індексними номерами 38096214 та 38098726, а саме: права оренди ОСОБА\_7 на земельні ділянки з кадастровими номерами НОМЕР\_2 та НОМЕР\_1, такий спір є приватноправовим і за суб'єктним складом сторін підлягає розгляду за правилами цивільного судочинства, оскільки його вирішення впливає на права та обов'язки цієї фізичної особи. При цьому доводи суду апеляційної інстанції про те, що спір у цій справі стосується виключно проведення державної реєстрації права оренди земельної ділянки, а не підстав набуття такого права, не можуть бути підставою для розгляду спору адміністративними судами, оскільки формально предметом спору хоча і є правомірність дій відповідача щодо реєстрації права оренди земельної ділянки, проте фактично позов заявлено з метою захисту цивільного права.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 4 вересня 2018 року у справі № 915/127/18 (провадження № 12-184гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76649464>.

1.7.1.8. Позовні вимоги про визнання протиправним і скасування рішення, запису щодо державної реєстрації права оренди на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно за третьою особою є захистом прав позивача на земельну ділянку від їх порушення іншою особою, за якою зареєстровано аналогічне право щодо



того ж самого нерухомого майна, з огляду на суб'єктний склад сторін спору мають вирішуватися за правилами господарського судочинства

Спiр, що розглядається, не є спором між учасниками публічно-правових відносин, оскільки відповідач, приймаючи оскаржуване рішення про державну реєстрацію прав на нерухоме майно (право оренди на спірну земельну ділянку), не мав публічно-правових відносин саме з позивачем. Прийняте відповідачем оскаржуване рішення про державну реєстрацію стосувалося реєстрації прав іншої особи, а не позивача.

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

Визнання протиправним і скасування рішення, запису щодо державної реєстрації права оренди на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно за третьою особою є захистом прав позивача на земельну ділянку від їх порушення іншою особою, за якою зареєстровано аналогічне право щодо того ж самого нерухомого майна.

Позивач фактично обґрунтував позовні вимоги наявністю у нього права оренди і відсутністю такого права у ТОВ СП «Нібулон» і, як наслідок, відсутністю в останнього правомірного інтересу щодо фіксації свого права оренди у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Отже, ухвалюючи рішення, суди попередніх інстанцій не врахували того, що цей спір є спором про цивільне право, тобто має приватноправовий характер, а саме є спором позивача та ТОВ СП «Нібулон» щодо права на спірну земельну ділянку, яке підлягає державній реєстрації.

З урахуванням наведеного Велика Палата Верховного Суду вважає, що спір про скасування рішення, запису щодо державної реєстрації права оренди земельної ділянки має розглядатися як спір, що пов'язаний з порушенням цивільних прав позивача на земельну ділянку іншою особою, за якою зареєстровано аналогічне право щодо тієї ж земельної ділянки. Належним відповідачем у такій справі є особа, право на майно якої оспорується та щодо якої здійснено аналогічний запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Участь державного реєстратора як співвідповідача (якщо позивач вважає його винним у порушенні прав) у спорі не змінює його цивільно-правового характеру.

Також Велика Палата Верховного Суду вважає, що оскільки позивач не був заявником стосовно оскаржуваних реєстраційних дій, тобто останні були вчинені за заявою іншої особи, такий спір є спором про цивільне право незалежно від того, чи здійснено державну реєстрацію прав на нерухоме майно з дотриманням державним реєстратором вимог законодавства та чи заявляються, окрім вимог про скасування оспорюваного рішення, запису в державному реєстрі прав, також вимоги про визнання недійсними правочинів, на підставі яких прийнято оспорюване рішення, здійснено оспорюваний запис.

Отже, спір у цій справі не є публічно-правовим. Оскарження рішення про державну реєстрацію права оренди земельної ділянки безпосередньо пов'язане із захистом позивачем свого цивільного права у спорі щодо земельної ділянки з особою, яка не заперечує законності дій державного реєстратора з реєстрації за нею права оренди цієї ж земельної ділянки. Такий спір має приватноправовий характер. З огляду на суб'єктний склад сторін спору він має вирішуватися за правилами господарського судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 4 вересня 2018 року у справі № 823/2042/16 (провадження № 11-377апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77969515>.

Аналогічна правова позиція висловлена у постановках Великої Палати Верховного Суду:

від 18 вересня 2018 року у справі № 823/218/17 (провадження № 11-680апп18) – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78129896>;

від 3 жовтня 2018 року у справі № 823/584/16 (К/9901/36670/18) (провадження № 11-672апп18) – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78130104>;

від 7 листопада 2018 року у справі № 818/619/16 (провадження № 11-664апп18) – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78130078>;

від 20 листопада 2018 року у справі № П/811/1211/16 (провадження № 11-612апп18) – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78328704>;

від 11 грудня 2018 року у справі № 814/1697/17 (провадження № 11-900апп18) – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/79298361> та в інших постановках.

1.7.1.9. Позовні вимоги фізичної особи до державного реєстратора про визнання протиправними та скасування рішень, скасування державної реєстрації права оренди земельної ділянки, підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства як такі, що потребують встановлення підстав набуття права оренди земельної ділянки

Оскільки спірні правовідносини пов'язані з цивільно-правовою угодою (договорами оренди землі) та захистом порушених прав ОСОБА\_3, цей спір не пов'язаний із захистом прав, свобод чи інтересів позивачки у сфері публічно-правових відносин від порушень з боку органу місцевого самоврядування, а є способом захисту її приватних інтересів, а тому правовідносини, що виникли між сторонами, регулюються нормами цивільного права.

З огляду на викладене Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку про закриття провадження у цій справі, оскільки спір у ній є спором про право цивільне, незважаючи на участь у ньому суб'єкта публічного права. Під час вирішення такого спору з'ясуванню підлягають обставини щодо підстав набуття права оренди земельної ділянки, у зв'язку із чим зазначені вимоги є приватноправовими та підлягають розгляду за правилами ЦПК України.

Така правова позиція відповідає висновкам Великої Палати Верховного Суду, викладеним у її постановках від 4 квітня 2018 року у справі № 817/1048/16 (провадження № 11-202апп18), від 3 жовтня 2018 року у справі № 815/1595/17 (провадження № 11-525апп18) під час розгляду спорів у подібних правовідносинах, і Велика Палата Верховного Суду не вбачає правових підстав для відступу від них.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 7 листопада 2018 року у справі № 821/406/17 (провадження № 11-962апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78112044>.

### 1.7.2. Юрисдикція справ, що виникають із державної реєстрації права власності на земельні ділянки

1.7.2.1. Справи про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права приватної власності на спірну земельну ділянку у зв'язку із визнанням недійсним правочину не підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства, якщо щодо спірної ділянки укладені наступні правочини з третіми особами, не визнані недійсними

Позивач посилається на відсутність у цій справі спору про право у зв'язку зі скасуванням у іншій справі державного акта на право власності ОСОБА\_5. Водночас за змістом позову та касаційної скарги вимоги про скасування рішень щодо реєстрації права власності на спірну земельну ділянку за ОСОБА\_6 та ОСОБА\_7 спрямовані на відновлення порушеного права власності позивача на частину спірної земельної ділянки, перехід права власності на яку до вказаних третіх осіб відбувся за наслідками укладання правочинів після недійсного правочину. Тобто звернення позивача до суду із цим позовом пов'язане з необхідністю захисту його прав у приватноправових відносинах, а не у сфері публічно-правових відносин. При цьому вирішення питання правомірності набуття третіми особами - ОСОБА\_6 та ОСОБА\_7 права власності на спірну земельну ділянку внаслідок укладання правочинів з ОСОБА\_5 та один з одним є поза межами компетенції суду адміністративної юрисдикції. Отже, суд апеляційної інстанції, враховуючи суть спірних правовідносин та їх суб'єктний склад, правильно застосував норми права та обґрунтовано дійшов висновку про закриття провадження у справі за позовом ОСОБА\_3 у зв'язку з тим, що такий спір не підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 13 червня 2018 року у справі № 819/362/16 (провадження № 11-519апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74838809>.

1.7.2.2. Справи за участю фізичних осіб про оскарження рішень органів місцевого самоврядування щодо відведення земельної ділянки у власність, із заявленими похідними вимогами про скасування рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, проведену на підставі чинного та не скасованого рішення органу місцевого самоврядування, підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства

Якщо позовна вимога про скасування рішення про державну реєстрацію прав чи скасування запису про проведену державну реєстрацію прав є похідною від спору щодо відповідного майна або майнових прав, і якщо цей спір належить до юрисдикції загального суду та переданий на його розгляд з вказаними вимогами, така справа має розглядатися за правилами цивільного судочинства.

Відповідно до пункту 81-2 Порядку державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 року № 1127, для державної реєстрації права власності на земельну ділянку, права на яку набуваються шляхом передачі земельної ділянки у власність із земель державної або комунальної власності, подається рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність чи надання у постійне користування або про затвердження документації із землеустрою щодо формування земельної ділянки та передання її у власність чи надання у постійне користування.

Вичерпний перелік підстав для відмови в державній реєстрації, зокрема, права власності визначений у частині першій статті 24 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Повноваження державного реєстратора щодо перевірки поданих для проведення державної реєстрації документів обмежені встановленням відповідності заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства та відсутності суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими правами.

Державний реєстратор не може вважатися таким, що порушує права третіх осіб, якщо правомірно приймає рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень і вносить запис про таку реєстрацію на підставі чинного та не скасованого рішення відповідного суб'єкта, який здійснює публічно-владні управлінські функції. З огляду на вказане державний реєстратор і орган державної реєстрації не можуть бути належними відповідачами за позовними вимогами про скасування рішення про державну реєстрацію прав чи скасування запису про проведену державну реєстрацію прав, якщо такі вимоги є похідними від вимоги про скасування рішення суб'єкта владних повноважень, на підставі якого державна реєстрація була проведена.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 13 червня 2018 року у справі № 361/4307/16-ц (провадження № 14-141цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75099748>.

1.7.2.3. Позовні вимоги органу місцевого самоврядування – міської ради до іншого органу місцевого самоврядування – районної ради про визнання незаконними рішень про державну реєстрацію права власності на земельні ділянки, які розташовані у межах міста і є власністю територіальної громади міста, підлягають розгляду в порядку господарського судочинства

Державній реєстрації підлягає саме заявлене право, і державна реєстрація права здійснюється суб'єктом державної реєстрації прав не за власною ініціативою, а на підставах, установлених законом, зокрема, на підставі заяви про державну реєстрацію прав, поданою особою, за якою здійснюється реєстрація права. Тобто, відносини у сфері державної реєстрації речового права виникають саме між суб'єктом звернення за такою послугою та суб'єктом, уповноваженим здійснювати відповідні реєстраційні дії.

Якщо ж, на думку позивача, саме в результаті державної реєстрації права власності за третьою особою – суб'єктом звернення за такою послугою порушується (не визнається, оспорується) право власності позивача, то має місце спір позивача про цивільне право з цією особою, яка і має бути належним відповідачем у спорі про скасування запису про проведену державну реєстрацію речового права за особою, адже наслідки вирішення такого спору судом безпосередньо впливають на зміст та стан речового права саме цієї особи. До того ж навіть у випадку, коли суб'єкт державної реєстрації прав не допустив порушень законодавства при проведенні державної реєстрації права, це не є перешкодою для розгляду спору за цивільним позовом, задоволення якого є підставою для вчинення реєстраційних дій.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 2 жовтня 2018 року у справі № 911/488/18 (провадження № 12-207гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77509183>.

1.7.2.4. Позовні вимоги власника земельної ділянки до державного реєстратора про скасування рішення про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку, вчинено на підставі підробленого рішення суду, в справі яка не розглядалася судами, підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства.

Як убачається з матеріалів справи, позивач звернувся до адміністративного суду з позовом про визнання протиправним та скасування рішення державного реєстратора та вчиненого на підставі цього рішення запису про реєстрацію права власності на земельну ділянку за іншою фізичною особою, оскільки реєстрація права власності за третьою особою відбулась на підставі підробленого судового рішення, а тому ці реєстраційні дії порушують права позивача, як власника цієї земельної ділянки.

Таким чином, вимоги про скасування рішення державного реєстратора та вчиненого на підставі нього запису щодо реєстрації права власності на спірну земельну ділянку за третьою особою, пов'язані з намаганням позивача відновити порушене право на цю земельну ділянку як власника, тобто спрямовані на захист свого цивільного права.

Зважаючи на наведене й ураховуючи суть та суб'єктний склад спірних правовідносин, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що цей спір не належить до юрисдикції адміністративних судів. Ця справа має вирішуватися в порядку цивільного судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 28 листопада 2018 року у справі № 804/2001/16 (провадження № 11-751ап18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78215441>.

1.7.2.5. Позовні вимоги про скасування рішення нотаріуса про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку як предмет іпотеки, вчиненого на підставі договору про задоволення вимог іпотекодержателя, дійсність якого оспорується в іншій цивільній справі, підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства



У справі, що розглядається, спірні правовідносини виникли між учасниками справи у зв'язку з невиконанням умов цивільно-правової угоди, зокрема вирішенням питання правомірності переходу права власності на нерухоме майно від позивача до третьої особи, а отже, існує спір про право, що виключає можливість розгляду цієї справи за правилами адміністративного судочинства. Такий спір має вирішуватися судами за правилами цивільного судочинства.

До того ж, у провадженні Обухівського районного суду Київської області знаходиться цивільна справа № 372/5355/15-ц за позовом ОСОБА\_3 до ОСОБА\_5, приватного нотаріуса Тверської І.В., третя особа – реєстраційна служба Обухівського міськрайонного управління юстиції у Київській області, про визнання договорів недійсними, скасування рішень державного реєстратора та зобов'язання вчинити дії.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 6 червня 2018 року у справі № 826/26536/15 (провадження № 11-505апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74687976>.

1.7.2.6. Позовні вимоги власника нерухомого майна, розташованого на спірній земельній ділянці, про скасування державної реєстрації права комунальної власності органу місцевого самоврядування на земельну ділянку, підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства

Звернення ОСОБА\_3 до адміністративного суду з цим позовом обумовлено тим, що внаслідок прийняття рішення Кадастрового реєстратора від 5 жовтня 2015 року «Про внесення відомостей до Державного земельного кадастру щодо земельної ділянки з кадастровим номером НОМЕР\_1» та рішення Реєстратора від 19 жовтня 2015 року № 25390773 про державну реєстрацію права власності Південноміської ради на земельну ділянку з кадастровим номером НОМЕР\_1 порушується право позивача на користування земельною ділянкою, на якій знаходяться належні позивачу на праві приватної власності нежитлові будівлі м'ясного магазину (літ. «В-1») загальною площею 73,5 кв. м та м'ясо-молочної харчової контрольної станції (літ. «Р-1») площею 63,6 кв. м, оскільки право користування цією земельною ділянкою має перейти до ОСОБА\_3 як до нового власника вказаних будівель (літ. «В-1», «Р-1») відповідно до частини другої статті 120 ЗК України та частини першої статті 377 ЦК України.

Оскільки на підставі оскаржуваних рішень суб'єктів владних повноважень у третьої особи виникло речове право, правомірність набуття якого оспорується позивачем, то цей спір стосується приватноправових відносин і не підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства, а має вирішуватися судами за правилами ЦПК України.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 27 листопада 2018 року у справі № 820/4143/16 (провадження № 11-960апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78977454>.

### 1.7.2.7. Позовні вимоги юридичної особи – власника нерухомого майна, розташованого на спірній земельній ділянці, про скасування державної реєстрації земельної ділянки за третіми особами підлягають розгляду в порядку господарського судочинства

На думку Великої Палати Верховного Суду, наведені у позові аргументи свідчать на користь висновку, що товариство звернулося до суду з метою захисту його прав, які перебувають у приватноправовій площині. У спірних правовідносинах позивач обґрунтовує свої вимоги наявністю у нього права власності на нерухоме майно, а отже, має приватноправовий інтерес, на захист якого, по суті, направлено звернення до суду.

Таким чином, Велика Палата Верховного Суду вважає, що суди першої та апеляційної інстанцій правильно визначили характер спірних правовідносин у цій справі та, враховуючи суб'єктний склад, дійшли обґрунтованого висновку, що її належить розглядати у порядку господарського, а не адміністративного судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 3 жовтня 2018 року у справі № 804/2104/17 (провадження № 11-827апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/77136576>.

## 1.8. Юрисдикція справ зі спорів, що виникають із приватизації земельних ділянок

### 1.8.1. Позовні вимоги про зобов'язання органу місцевого самоврядування здійснити приватизацію земельної ділянки, що перебуває у користуванні фізичної особи, як вимоги похідні від спору про речове право на земельну ділянку підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства

Частина перша статті 188 ЗК України передбачає особливості набуття земельної ділянки у власність (її приватизацію) громадянами у разі, якщо вказана земельна ділянка перебуває у їх правомірному користуванні. Оспорювання рішення органу місцевого самоврядування у цьому випадку поглинається спором про речове, приватне право, яке належить особі до звернення до органу місцевого самоврядування. Таке право виникає і в результаті реалізації рішення органу державної влади чи місцевого самоврядування, але його захист відбувається у порядку цивільного судочинства (стаття 15 ЦПК України) у спосіб, характерний для приватноправових відносин. Отже, підстав для визначення спору як адміністративного не вбачається.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 18 квітня 2018 року у справі № 707/1580/15-ц (провадження № 14-70цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73565786>.

### 1.8.2. Справи про передання у власність безоплатно спірної земельної ділянки, наданої позивачеві в оренду, підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства із вирішенням питання про підстави такої передачі

Сільська рада рішенням від 19 травня 2016 року відмовила позивачці як ФОП у передачі земельної ділянки у власність з підстав того, що земельним законодавством

не передбачено безоплатної передачі у власність земельних ділянок громадянам із цільовим призначенням для розміщення центру будівництва, дизайну та естетики.

Апеляційний суд не врахував, що згідно з частиною четвертою статті 116 ЗК України передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, провадиться один раз по кожному виду використання. У разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду фізичними або юридичними особами, які не можуть мати у власності земельних ділянок, до них переходить право користування земельною ділянкою, на якій розташований жилий будинок, будівля або споруда, на умовах оренди (частина п'ята статті 120 ЗК України) та не перевірів, чи не отримувала ОСОБА\_3 раніше у власність земельну ділянку за тим самим видом використання, а отже, чи має вона право вимагати від органу місцевого самоврядування передання їй у власність спірної земельної ділянки безоплатно.

З аналізу наведених норм матеріального права слід дійти висновку, що право здійснювати розпорядження землями комунальної власності, у тому числі передавати їх у власність або користування фізичним та юридичним особам, належить до виключної компетенції органу місцевого самоврядування та не може бути делеговане суду. Апеляційний суд не перевірів доводів апеляційної скарги з цього приводу, рішення суду першої інстанції не проаналізував, вимоги статей 229, 265, 374, 375 ЦПК України не виконав і дійшов передчасного висновку про можливість визнання права власності на земельну ділянку, яка відноситься до земель комунальної власності с. Котівка Біляївського району Одеської області, за позивачкою.

Разом з тим доводи касаційної скарги про те, що справа підлягає розгляду у порядку адміністративного судочинства відхиляються Великою Палатою Верховного Суду, оскільки позивачці як ФОП спірна земельна ділянка була передана в оренду, тому спірні правовідносини мають ознаки приватноправових та підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 25 квітня 2018 року у справі № 496/2866/16-ц (провадження № 14-102цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73896781>.

## 1.9. Юрисдикція справ щодо земельних ділянок як об'єктів права власності

### 1.9.1. Спори щодо земельних ділянок, сформованих відповідно до ст. 79-1 Земельного кодексу України як об'єкти цивільних прав, є приватно-правовими та розглядаються в порядку цивільного або господарського судочинства

З огляду на встановлені судами попередніх інстанцій обставини справи, спірні правовідносини між ТОВ «Атмос» та Харківською міською радою виникли щодо земельних ділянок, сформованих як об'єкти цивільного права відповідно до статті 79-1 ЗК України і наданих у користування, у межах їх оформлення та надання у користування як єдиного об'єкта. У цих правовідносинах Харківська міська рада здійснює функції власника земельних ділянок, який реалізовує свою волю на зміну якісних та кількісних

ознак належних їй об'єктів та передачі права на них іншим суб'єктам, за наявності їх відповідного зустрічного волевиявлення. Ураховуючи наведене, спірні правовідносини є приватноправовими.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 19 червня 2018 року у справі № 922/2383/16 (провадження № 12-16гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75241935>.

## 1.10. Юрисдикція справ зі спорів, що виникають із земельних сервітутів, суперфіцію, емфітевзису

### 1.10.1. Спори про правомірність припинення особистого земельного строкового сервітуту, встановленого на підставі договору між органом місцевого самоврядування та ФОП, і демонтаж малої архітектурної форми підлягають розгляду в порядку господарського судочинства

Велика Палата Верховного Суду зауважує, що, закриваючи провадження у справі в частині вимог про зобов'язання усунути перешкоди у користуванні нерухомим майном шляхом переукладення договору особистого строкового сервітуту для розміщення малої архітектурної форми, оскільки в цій частині спір не підлягає розгляду адміністративним судом, суди першої та апеляційної інстанцій не звернули увагу на те, що предметом спору у цій справі є правомірність припинення договору особистого строкового сервітуту та, як наслідок, демонтаж малої архітектурної форми (торговельного павільйону), спір стосується приватних інтересів ФОП, має цивільно-правову природу. При цьому слід зауважити, що цей позов, який не підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства, також не підлягає розгляду за правилами цивільного судочинства, про що помилково у своєму рішенні вказав суд першої інстанції. Велика Палата Верховного Суду зазначає, що цей спір має вирішуватися в порядку господарського судочинства, оскільки, як убачається з матеріалів справи, спірні правовідносини виникли між ФОП та органом місцевого самоврядування.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 25 квітня 2018 року у справі № 495/2176/17 (провадження № 11-245апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73837583>.

### 1.10.2. Позовні вимоги органу місцевого самоврядування про припинення права товариства на постійне користування земельною ділянкою товариством-відповідачем та визнання недійсним договору суперфіцію, укладеного цим товариством та фізичними особами для будівництва на земельній ділянці приміщення господарського призначення, підлягають розгляду в порядку господарського судочинства

Велика Палата Верховного Суду зазначає, що, припиняючи провадження у справі у відповідній частині лише з огляду на визначення позивачем у позовній заяві відповідачами ОСОБА\_4 та ОСОБА\_5 як фізичних осіб, місцевий господарський суд не

перевірив статусу цих осіб як суб'єктів господарювання на момент звернення до суду з позовом, не дослідив матеріалів справи, які підтверджують статус відповідачів як суб'єктів господарювання та зміст спірних правовідносин, відтак дійшов необґрунтованих висновків про припинення провадження в частині вимог до ОСОБА\_4 та ОСОБА\_5.

Також суди залишили поза увагою, що відповідно до частини першої статті 102-1 ЗК України право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до ЦК України.

Згідно із частиною першою статті 413 ЦК України 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.

Суди попередніх інстанцій встановили, що спірний договір суперфіцію ПАТ «Дрогобицький завод автомобільних кранів» уклав щодо земельної ділянки, власником якої він не є, і з метою будівництва та експлуатації на ній нежитлового приміщення, необхідного суперфіціарію (підприємцю) для здійснення своєї господарської діяльності.

Однак судові рішення не містять жодних встановлених на підставі належних та допустимих доказів обставин справи, з яких би вбачалося право ПАТ «Дрогобицький завод автомобільних кранів» здійснювати повноваження з розпорядження спірною земельною ділянкою, зокрема, шляхом її передачі в користування іншій особі.

Справа підлягає розгляду за правилами господарського судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 6 листопада 2018 року у справі № 914/2298/17 (провадження № 12-177гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78497149>.

1.10.3. Позовні вимоги особи до органу місцевого самоврядування про визнання неправомірними дій відповідачів щодо передачі третій особі за договором суперфіцію земельних ділянок без проведення аукціону, підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства

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.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 22 серпня 2018 року у справі № 500/1419/17 (провадження № 11-632апс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76077012>.



## 1.11. Юрисдикція справ зі спорів, що виникають із грошової оцінки земель

1.11.1. Справи про визнання недійсним нормативного акта органу місцевого самоврядування, що регулює адміністративні відносини щодо грошової оцінки земель, підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства

У справі встановлено, що Міськрада не здійснила оприлюднення проекту регуляторного акта «Про затвердження нормативної грошової оцінки земель м. Львова» та оскаржуваної ухвали № 2712 в газеті «Ратуша», яка є друкованим засобом масової інформації Львівської міської ради, незважаючи на те, що в тексті самої ухвали зазначено про обов'язковість департаменту «Адміністрація міського голови» оприлюднити цю ухвалу у засобах масової інформації, що є порушенням вимог статей 9, 13 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності». Велика Палата Верховного Суду погоджується з висновками судів попередніх інстанцій про те, що Міськрада порушила процедуру підготовки та подальшого оприлюднення регуляторного акта, який порушує права та охоронювані законом інтереси позивачів. Велика Палата Верховного Суду вважає, що зазначена ухвала Міськради є нормативно-правовим регуляторним актом, оскільки прийнята уповноваженим органом суб'єкта владних повноважень, змінює норми права, скасовує інший правовий акт, поширюється на невизначене коло осіб (платників податку з плати за землю, коло яких не є конкретно визначеним, оскільки ухвала лише визначає коло суб'єктів, на які поширюється її дія, однак жодним чином не персоніфікує їх) та спрямована на правове регулювання адміністративних відносин між регуляторним органом та іншими суб'єктами господарювання (стаття 1 Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності»). Зазначений спір відноситься до юрисдикції адміністративних судів.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 8 травня 2018 року у справі № 461/8220/13-а (провадження № 11-241ап18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74022184>.

1.11.2. Справи про оскарження рішення органу місцевого самоврядування про затвердження матеріалів технічної документації з нормативної грошової оцінки земель та витягу Держгеокадастру про нормативну грошову оцінку орендованої юридичною особою земельної ділянки як правових актів індивідуальної дії підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства

У правовідносинах, пов'язаних із оцінкою земель та земельних ділянок, Держгеокадастр і його територіальні органи здійснюють публічно-владні управлінські функції. Тому перевірка законності їх дій (бездіяльності), рішень, зокрема під час формування даних про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки, оформлення таких даних у вигляді витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель, має здійснюватися адміністративним судом. Слід також

звернути увагу на те, що за змістом статті 271, пункту 286.2 статті 286, статей 288, 289 ПК України на платника плати за землю покладено обов'язок подання податковому органу витягу про розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки та обчислення суми згаданої плати саме з визначеного у витязі розміру нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Наведеними нормами у залежність від розміру цієї оцінки поставлено й мінімальний та максимальний розмір орендної плати. Отже, оформлюваний органом Держгеокадастру витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель, у якому визначено конкретний розмір такої оцінки, безпосередньо пов'язаний з колом прав та обов'язків користувача відповідної земельної ділянки.

Ураховуючи наведене, Велика Палата Верховного Суду не погоджується з висновками судів першої та апеляційної інстанцій про те, що оскарження витягу управління Держгеокадастру має здійснюватися в порядку цивільного судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 20 червня 2018 року у справі № 823/902/17 (провадження № 11-466апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75133500>.

## 1.12. Юрисдикція справ про усунення порушень вимог добросусідства

### 1.12.1. Справи про усунення порушень прав фізичних осіб – землекористувачів сусідніх земельних ділянок за вимогами до органу місцевого самоврядування про припинення шкідливого впливу або шкідливої діяльності підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства

Захист цивільного приватного права є домінуючим у вказаному спорі, а правовідносини після вирішення питання про передачу земельної ділянки у постійне користування перейшли з публічно-правової до приватноправової площини. Отже, підстав для визначення спору як адміністративного немає, оскільки статті 103, 104 ЗК України передбачають для захисту прав та інтересів користувача земельної ділянки від шкідливого впливу дій сусіда спосіб захисту у вигляді вимоги припинення такої діяльності, а також відновлення становища, яке існувало до порушення (стаття 15, пункт 4 частини другої статті 16 ЦК України). Таким чином, у позивачів виникли відповідні цивільні права, які підлягають судовому захисту в порядку цивільного судочинства. У цьому випадку виник спір про право, а не спір між фізичною особою та суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень, дій чи бездіяльності, а тому цей спір не є публічно-правовим і належить до цивільної юрисдикції.

Оскільки апеляційний суд не звернув уваги на те, що спір, за вирішенням якого до суду звернулися позивачі, не стосується захисту прав, свобод чи інтересів у сфері публічно-правових відносин, а стосується речового права як ОСОБА\_3, так і Селищної ради та правомірності здійснення відповідачем правомочностей землекористувача й виник у зв'язку з вимогою позивачів про усунення порушень їх прав як землекористувачів сусідніх земельних ділянок, тобто виник із цивільних, земельних

правовідносин, то справу за правилами статті 15 ЦПК України у редакції, що була чинною до 15 грудня 2017 року, слід розглянути в порядку цивільного судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 8 травня 2018 року у справі № 341/551/16-ц (провадження № 14-109цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74064890>.

1.12.2. Справи про оскарження рішень органів місцевого самоврядування як локальних актів нормативного характеру щодо відведення земельної ділянки для потреб територіальної громади підлягають розгляду у порядку адміністративного судочинства

Велика Палата Верховного Суду вважає помилковими висновки судів першої та апеляційної інстанцій про те, що спір у цій справі не є публічно-правовим та не належить до юрисдикції адміністративних судів, оскільки правовідносини, які склалися між учасниками цієї справи, не пов'язані з вибуттям земель із комунальної власності, а стосуються оскарження фізичними особами законності рішення щодо відведення земельної ділянки для потреб та з метою захисту суспільних інтересів територіальної громади, а тому питання щодо законності та обґрунтованості цього рішення, яке має ознаки саме нормативного акта органу місцевого самоврядування, належить до компетенції адміністративних судів.

Крім того, оскаржуване рішення Міськради не порушує приватні права позивачів, а тому ознак приватноправового характеру, що підлягають захисту в спосіб, передбачений законодавством для сфери приватноправових відносин, не має. Тобто в цій справі спір про право відсутній, а дослідженню підлягають виключно владні управлінські дії та рішення органу місцевого самоврядування, спрямовані на вирішення суспільних потреб територіальної громади.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 30 травня 2018 року у справі № 127/16433/17 (провадження № 11-461апс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74505957>.

1.13. Визначення юрисдикції справ зі спорів щодо меж земельних ділянок

1.13.1. Справи про скасування рішення органу місцевого самоврядування про затвердження протоколу встановлення межових знаків між земельними ділянками підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства, якщо позивач фактично не погоджується з установами межових знаків

З установлених судами фактичних обставин справи вбачається, що спірні правовідносини виникли між учасниками справи (здебільшого між позивачем і третьою особою) не стільки щодо правомірності оскаржуваного рішення, скільки щодо встановлення меж між земельними ділянками. Таким чином, справа не підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства та має вирішуватися судами цивільної юрисдикції.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 16 травня 2018 року у справі № 147/286/17 (провадження № 11-418апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74263071>.

1.13.2. Справи про визнання незаконним та скасування висновку узгоджувальної комісії з питань вирішення земельних спорів підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства, якщо між суміжними землекористувачами існує спір про встановлення меж земельних ділянок, які вже були сформовані

Не встановивши підтверджень згідно із положеннями статей 10, 60 ЦПК України (у редакції, чинній на момент розгляду справи судами попередніх інстанцій) належного повідомлення позивачів про вирішення земельного спору Комісією, що призвело до недотримання визначених статтями 159, 160 ЗК України прав позивачів, а також з'ясувавши, що на момент надання спірного висновку між сторонами існував спір щодо площ, лінійних розмірів та конфігурації земельних ділянок по АДРЕСА\_3 та відповідно в Охтирському міськрайонному суді Сумської області сторони оскаржували правовстановлюючі документи на вказані земельні ділянки, місцевий суд, з висновками якого погодився й суд апеляційної інстанції, дійшов обґрунтованого висновку про визнання незаконним та скасування висновку Комісії від 4 квітня 2016 року. Суди першої та апеляційної інстанцій, установивши, що звернення позивачів пов'язане із захистом права кожного з них на земельну ділянку, стосується перевірки законності розпорядчих дій Комісії як органу Сільради, що пов'язані з подальшим володінням, користуванням відповідачем земельною ділянкою, визначеною згідно із розробленою ПП «Бюро землепорядного проектування» технічною документацією із землеустрою щодо встановлення її меж, тобто суміжного землекористування, дійшли правильного висновку про розгляд цієї справи в порядку цивільного судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 13 червня 2018 року у справі № 583/2715/16-ц (провадження № 14-174цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74838825>.

1.13.3. Позовні вимоги фізичної особи, що здійснює суміжне землекористування, про визнання протиправним та скасування рішення органу місцевого самоврядування щодо затвердження акта обстеження земельної ділянки, підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства

Як убачається з матеріалів справи та установлених судами фактичних обставин справи, спірні правовідносини виникли між учасниками справи (здебільшого між позивачем та третьою особою) щодо протиправності акта обстеження земельних ділянок органами місцевого самоврядування. Так, позивачка не згодна з пунктом 1 рішення виконавчого комітету Староміської районної ради м. Вінниці від 23 липня 2008 року № 49 в частині затвердження акта обстеження земельної ділянки будинковолодіння на АДРЕСА\_1, яка була передана у власність ОСОБА\_3 рішенням Вінницької міської ради від 30 жовтня 2009 року № 2560, а отже, існує спір про право,

що виключає можливість розгляду цієї справи за правилами адміністративного судочинства. Такий спір має вирішуватися судами за правилами ЦПК.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 18 вересня 2018 року у справі № 127/2847/13-а (провадження № 11-660апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76912528>.

1.13.4. Позовні вимоги власника будинку чи його частини, право на земельну ділянку під яким не оформлено позивачем, про визнання незаконним і скасування рішення органу місцевого самоврядування про затвердження акта узгодження меж земельних ділянок підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства за позовом до вказаного органу та суміжного землекористувача

Суд визнає незаконним і скасовує правовий акт індивідуальної дії, виданий, зокрема, органом місцевого самоврядування, якщо він суперечить актам цивільного законодавства і порушує цивільні права або інтереси (частина перша статті 21 ЦК України).

Згідно з принципом єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованих на ній будинку, споруди (зміст якого розкривається, зокрема, як у статті 30 ЗК України, який був чинний до 1 січня 2002 року, так і у чинній редакції статті 120 ЗК України та статті 377 ЦК України) особа, яка законно набула у власність будинок, споруду, має цивільний інтерес в оформленні права на земельну ділянку під такими будинком і спорудою після їх набуття.

Якщо особа стверджує про порушення її прав наслідками, що спричинені рішенням, дією чи бездіяльністю органу місцевого самоврядування, які вона вважає неправомірними, і ці наслідки призвели до виникнення, зміни або припинення її цивільних прав чи інтересів або пов'язані з реалізацією її майнових або особистих немайнових прав чи інтересів, зокрема і щодо оформлення права на земельну ділянку під набутими у власність будинком або спорудою, то визнання незаконними таких рішень і їх скасування є способом захисту відповідних цивільних прав та інтересів.

Отже, справа за позовом про визнання незаконним і скасування рішення органу місцевого самоврядування про затвердження акта узгодження меж земельних ділянок залежно від суб'єктного складу має розглядатися за правилами цивільного чи господарського судочинства.

Належними відповідачами у таких справах є особа, прав чи інтересів якої щодо відповідної земельної ділянки стосується оскаржене рішення органу місцевого самоврядування, а також цей орган.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 5 грудня 2018 року у справі № 713/1817/16-ц (провадження № 14-458цс180) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78534729>.



## 1.14. Юрисдикція справ зі спорів щодо земель загального користування

1.14.1. Позовні вимоги про оскарження дозволу на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки та передачу у власність земельної ділянки, яка межує із землями загального користування, обгрунтовані порушенням вимог щодо встановлення меж земельних ділянок в натурі, підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства

Згідно з матеріалами справи позивач звернувся до адміністративного суду з позовом про визнання протиправними та скасування рішень органу місцевого самоврядування, якими третій особі надано дозвіл на виготовлення технічної документації із землеустрою з подальшою передачею земельної ділянки йому у власність для ведення садівництва, а ця ділянка межує із земельною ділянкою позивача. За позицією позивача, оскаржуваними рішеннями порушені його інтереси, оскільки земельна ділянка, що передана у власність третій особі для ведення садівництва, перебиває проїзд між їхніми житловими будинками. Тобто позивач, захищаючи своє право користування частиною земельної ділянки, яка слугувала проїздом до його житлового будинку, фактично оскаржує право власності третьої особи на земельну ділянку, передану йому на підставі рішення органу місцевого самоврядування, що підтверджено державним актом. Таким чином, спір у справі, що розглядається, регулюється нормами цивільного права.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 13 червня 2018 року у справі № 554/4857/16-а (провадження № 11-510апн18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74747639>.

Аналогічна правова позиція висловлена у постанові Великої Палати Верховного Суду від 20 червня 2018 року у справі № 750/3322/17 (провадження № 14-110цс18) – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75099885>.

## 1.15. Юрисдикція справ зі спорів щодо земель лісогосподарського призначення

1.15.1. Справи про витребування із володіння набувача – фізичної особи земельних ділянок лісогосподарського призначення, що вибули із державної власності внаслідок незаконного рішення органу місцевого самоврядування, розглядаються у порядку цивільного судочинства

Передача у власність, надання в постійне користування для нелісогосподарських потреб земельних лісових ділянок площею більше як 1 га, що перебувають у державній власності, належать до повноважень Кабінету Міністрів України у сфері лісових відносин (стаття 27 ЛК України у редакції, яка була чинною на час виникнення спірних правовідносин).

Суди першої та апеляційної інстанцій, з'ясувавши, що це розпорядження спірною земельною ділянкою державної власності було прийняте Сільрадою з перевищенням повноважень, жодних дій щодо розпорядження цією земельною ділянкою відповідний орган виконавчої влади не вчиняв, тобто спірна земельна ділянка вибула з володіння

власника – держави поза його волею, правильно застосувавши норми матеріального права, дійшли обґрунтованого висновку про наявність правових підстав для витребування зазначеної земельної ділянки від добросовісного набувача в порядку статті 388 ЦК України.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 30 травня 2018 року у справі № 368/1158/16-ц (провадження № 14-140цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74506124>.

Аналогічна правова позиція висловлена у постанові Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 року у справі № 183/1617/16 (провадження № 14-208цс18) – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81574015>.

1.15.2. Позовні вимоги про визнання протиправним і скасування рішення органу місцевого самоврядування та витребування з чужого незаконного володіння земельних ділянок лісогосподарського призначення підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства із залученням фізичних осіб, які набули права власності на земельні ділянки на підставі оспорюваного рішення

Позовна вимога про визнання рішення № 953 незаконним спрямована на оспорення права власності на земельні ділянки вказаних фізичних осіб, що виникло на підставі цього рішення. Спір є приватноправовим і за суб'єктним складом сторін має розглядатися за правилами цивільного судочинства, оскільки його вирішення впливає на права й обов'язки зазначених осіб. Аналогічна правова позиція висловлена Великою Палатою Верховного Суду у постановках від 15 травня 2018 року у справі № 911/4144/16 та від 16 травня 2018 року у справі № 911/4111/16.

Проте відповідачем за вказаною вимогою прокурор визначив лише Рожнівську сільську раду Броварського району Київської області, хоча фізичні особи, які набули земельні ділянки на підставі рішення № 953, мали бути залучені як співвідповідачі.

Відповідно до пункту 2 частини другої статті 32 ЦПК України у редакції, чинній на час розгляду справи у судах першої й апеляційної інстанцій, участь у справі кількох відповідачів (процесуальна співучасть) допускається, якщо права і обов'язки кількох відповідачів виникли з однієї підстави.

З огляду на те, що рішення № 953 є актом органу місцевого самоврядування, зокрема, про розпорядження спірними земельними ділянками, яке стало правовою підставою для набуття їх у власність фізичними особами, то права й обов'язки Рожнівської сільської ради Броварського району Київської області та відповідних фізичних осіб щодо спірних земельних ділянок виникли з однієї підстави.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 4 липня 2018 року у справі № 361/3009/16-ц (провадження № 14-163цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75296549>.

1.15.3. Спір про визнання недійсними розпорядження голови РДА про затвердження проекту землеустрою щодо відведення для індивідуального будівництва земельної ділянки лісогосподарського призначення, що перебувала в постійному користуванні державного підприємства, підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства,

якщо на момент звернення до суду з позовом не була проведена державна реєстрація права власності на земельну ділянку за набувачем та відсутня державна реєстрація речового права на цю земельну ділянку чи її частину за іншою особою

Законодавство, чинне на час виникнення спірних правовідносин, не передбачало можливості державної реєстрації права власності на земельну ділянку на підставі рішення уповноваженого органу про затвердження проекту землеустрою щодо відведення цієї ділянки для передання її у власність. Такою підставою був відповідний державний акт, а з 1 січня 2013 року до 1 січня 2016 року – і свідоцтво про право власності на нерухоме майно.

На стадії формування земельної ділянки особа, яка прагне отримати цю ділянку у власність, з одного боку, та відповідний орган державної влади чи місцевого самоврядування, уповноважений приймати рішення щодо надання відповідної ділянки у власність, з іншого боку, перебувають в адміністративних відносинах. Рішення суб'єкта владних повноважень про передання земельної ділянки у власність є актом, необхідним для набуття у власність цього об'єкта у майбутньому – з моменту державної реєстрації відповідного цивільного права.

Допоки на підставі рішення суб'єкта владних повноважень, який прийняв рішення про передачу земельної ділянки у власність, особа не зареєструвала відповідне речове право на цю ділянку, за участі такого суб'єкта існує публічно-правовий спір, який належить до юрисдикції адміністративного суду, крім випадку, якщо певне речове право на ту ж ділянку чи на її частину на момент прийняття вказаного рішення належить іншій особі.

Детальніше з текстом Постанови Великої Палати Верховного Суду від 12 грудня 2018 року у справі № 617/1315/15-ц (провадження № 14-219цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81753337>.

## 1.16. Юрисдикція справ зі спорів про надання у користування мисливських угідь

1.16.1. Позовні вимоги фізичної особи про скасування рішення органу місцевого самоврядування про надання в користування мисливських угідь підлягають розгляду в порядку цивільного (господарського) судочинства

Закриваючи провадження у справі, окружний адміністративний суд, з висновками якого погодився і суд апеляційної інстанції, керувався тим, що оскаржувані рішення Облради є актом індивідуальної дії, вичерпали свою юридичну силу після їх реалізації, а тому подальше оспорування правомірності набуття фізичною чи юридичною особою в користування мисливських угідь має вирішуватися у порядку цивільної (господарської) юрисдикції.

Велика Палата Верховного Суду вважає обґрунтованими ці висновки судів першої та апеляційної інстанцій з огляду на таке.

У разі прийняття суб'єктом владних повноважень рішення про передачу земельних ділянок у власність чи оренду (користування), тобто ненормативного акта, який

вичерпує свою дію після його реалізації, подальше оспорювання правомірності набуття фізичною чи юридичною особою спірної земельної ділянки має вирішуватися в порядку цивільної (господарської) юрисдикції, оскільки виникає спір про цивільне право.

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

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 20 вересня 2018 року у справі № 803/884/17 (провадження № 11-521апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77507501>.

Аналогічна правова позиція висловлена у постанові Великої Палати Верховного Суду від 22 серпня 2018 року у справі № 806/945/17 (провадження № 11-630апп18) – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76077060>.

## 1.17. Юрисдикція справ зі спорів щодо земель водного фонду

### 1.17.1. Позовні вимоги фізичної особи про визнання незаконним і скасування рішення органу місцевого самоврядування, що порушує право особи як члена територіальної громади на загальне водокористування об'єктом водного фонду, підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства

Вважаючи, що спір у справі має публічно-правовий характер і підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства, апеляційний суд не врахував, що у справі, яка переглядається, ОСОБА\_3 звернувся до Устянської сільської ради з позовом, у якому просив визнати незаконним та скасувати рішення 13 сесії сьомого скликання Устянської сільської ради від 4 травня 2017 року з тих підстав, що цим рішенням залишено землі водного фонду ставка (кадастровий номер НОМЕР\_1) у загальному користуванні громади для здійснення любительської риболовлі, при цьому позивачу як фізичній особі заборонено здійснювати вилов на вказаному водному об'єкті, тоді як іншим мешканцям села дозволено здійснювати любительське рибальство. Саме задоволення таких потреб мешканців сіл Устя та Лугова і було приводом залишення ставка в загальному користуванні громади, а договір оренди розірвано.

ОСОБА\_3 свої позовні вимоги обґрунтовував тим, що він є мешканцем села Устя і має право на любительський вилов риби на рівні з іншими мешканцями, а оспорюване рішення сільради порушує принцип заборони дискримінації, закріплений у статті 14 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод 1950 року.

Оскільки юрисдикційність спору залежить від характеру спірних правовідносин, правового статусу суб'єкта звернення та предмета позовних вимог, а право вибору способу судового захисту належить виключно позивачеві, суд апеляційної інстанції неправильно визначив, що позов ОСОБА\_3 у цьому випадку має розглядатися в порядку адміністративного судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 20 вересня 2018 року у справі № 126/1373/17 (провадження № 14-292цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76812131>.

1.17.2. Позовні вимоги орендаря водного об'єкта про оскарження режиму рибогосподарської експлуатації об'єкта іншим суб'єктом господарювання є спором про користування водним об'єктом, який підлягає розгляду в порядку господарського судочинства

У цій справі спір про визнання протиправним та скасування режиму рибогосподарської експлуатації має розглядатися як спір, пов'язаний з порушенням права позивача на користування водним об'єктом на підставі договору оренди іншою особою, права якої підтверджені оспорюваним режимом.

Оскарження режиму рибогосподарської експлуатації безпосередньо пов'язане із захистом позивачем свого цивільного права у спорі з ТОВ «Оратівагроінвест» щодо користування одним і тим же водним об'єктом. Такий спір має приватноправовий характер. З огляду на суб'єктний склад сторін спір має вирішуватися за правилами господарського судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 27 листопада 2018 року у справі № 910/5640/18 (провадження № 12-220гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78215430>.

1.18. Визначення юрисдикції справ зі спорів щодо земельної ділянки для будівництва, обслуговування житлового будинку

1.18.1. Позовні вимоги співвласників домоволодіння про скасування рішень органу місцевого самоврядування про передачу у власність та користування земельної ділянки, щодо якої рішенням суду встановлено фактичний порядок користування земельною ділянкою позивачів та інших співвласників домоволодіння, підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства

Оскільки спірні правовідносини пов'язані із захистом порушеного, на думку позивачів, права користування земельною ділянкою, на якій знаходиться домоволодіння, співвласниками якого є позивачі та треті особи, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що цей спір не є публічно-правовим і має вирішуватися судами за правилами ЦПК України.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 3 жовтня 2018 року у справі № 2-а-299/10 (провадження № 11-777апс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77590183>.



1.18.2. Позовні вимоги спадкоємця про скасування рішення органу місцевого самоврядування про виділення спадкодавцеві земельної ділянки, призначеної для обслуговування успадкованого будинку, підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства

Суд установив, що предметом спору у цій справі є скасування рішення Дніпропетровської міської ради від 16 червня 2010 року за № 153/58 в частині виділення земельної ділянки площею 332 кв. м ОСОБА\_4, тобто спір у справі, що розглядається, стосується права власності фізичної особи на земельну ділянку, яке підтверджується державними актами на право власності, тобто цивільного права, а тому правовідносини, що виникли між сторонами, регулюються нормами цивільного судочинства.

З огляду на наведене, враховуючи суть спірних правовідносин, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що зазначена категорія спору не належить до юрисдикції адміністративних судів, а тому висновок судів першої та апеляційної інстанцій про відмову у відкритті провадження у справі є обґрунтованим, оскільки цей спір має вирішуватися в порядку цивільного судочинства, за правилами якого можливий одночасний розгляд вимог про визнання незаконними рішення, дій чи бездіяльності органу місцевого самоврядування.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 7 листопада 2018 року у справі № 200/14855/16-а (провадження № 11-951апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77763951>.

1.18.3. Позовні вимоги про оскарження зупинення рішень органу місцевого самоврядування про вилучення із землекористування третьої особи земельної ділянки та надання її у безстрокове користування позивачеві для будівництва індивідуального житлового будинку підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства

У справі, яка розглядається, хоч позивач і оскаржує рішення міськради щодо процедурних питань подолання вето міського голови на рішення ради, але предметом цього спору є порушене право позивача як землекористувача.

Із прийняттям оскаржуваних рішень було скасовано рішення виконкому Винниківської міськради від 22 серпня 1991 року № 190, яким було вилучено із землекористування ОСОБА\_5 земельну ділянку площею 1000 кв. м за АДРЕСА\_1 і надано її у безстрокове користування онуку – ОСОБА\_3 (позивачу у справі) для будівництва індивідуального житлового будинку.

Оспорювані рішення стосуються права позивача як землекористувача, а тому існує спір про право позивача на земельну ділянку. У цьому випадку вимоги про визнання рішення незаконним слід розглядати як спосіб захисту порушеного цивільного права за статтею 16 ЦК України та пред'являти до суду для розгляду в порядку цивільного судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 28 листопада 2018 року у справі № 463/1865/17 (провадження № 14-385цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78378932>.

1.18.4. Позовні вимоги спадкоємців про визнання протиправним та скасування рішення виконавчого комітету районної ради народних депутатів, яким було узаконено самовільне будівництво, внаслідок чого виник спір між співвласниками стосовно користування та розпорядження земельною ділянкою під спадковим домоволодінням, підлягає розгляду в порядку цивільного судочинства

З установлених судами обставин справи убачається, що ОСОБА\_6, а відтак і треті особи, внаслідок узаконеного оскаржуваним рішенням самовільного будівництва набула права власності на об'єкт такого будівництва, при цьому звернення ОСОБА\_3 до суду з цим позовом викликано виникненням між нею та третіми особами (новими власниками) спору щодо користування та розпорядження земельною ділянкою під згаданим вище домоволодінням, а отже, спрямоване на захист її цивільного права. Таким чином, цей спір стосується приватноправових відносин і не підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства.

Отже, суд апеляційної інстанції, враховуючи суть спірних правовідносин та їх суб'єктний склад, правильно застосував норми матеріального та процесуального права й обґрунтовано дійшов висновку про закриття провадження у справі за позовом ОСОБА\_3 у зв'язку з тим, що цей спір підлягає вирішенню в порядку цивільного судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 17 жовтня 2018 року у справі № 490/13285/13-а (провадження № 11-807апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77654154>.

## 1.19. Визначення юрисдикції справ зі спорів щодо меж населених пунктів

1.19. 1. Спори про оскарження рішення органу місцевого самоврядування про визнання комунальною власністю територіальної громади села земель, включених в межі цього населеного пункту, підлягають розгляду в порядку господарського судочинства

Згідно зі статтями 1, 12 ГПК України (у редакції, чинній на час прийняття оскаржуваних судових рішень) та з урахуванням приписів статті 17 КАС України (у редакції, чинній на час прийняття оскаржуваних судових рішень) розгляду адміністративними судами підлягають спори, що мають в основі публічно-правовий характер, тобто впливають із владно-розпорядчих функцій або виконавчо-розпорядчої діяльності публічних органів. Якщо в результаті прийняття рішення порушується право особи на земельну ділянку, то спір стосується приватноправових відносин і підлягає розгляду в порядку цивільного чи господарського судочинства залежно від суб'єктного складу сторін спору.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 26 червня 2018 року у справі № 902/517/17 (провадження № 12-78гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75241913>.

1.19.2. Позовні вимоги прокурора про скасування рішення органу місцевого самоврядування про встановлення та зміну меж окремих сільських населених пунктів підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства як спори про скасування локальних нормативних актів

Сторожинецька райрада, приймаючи рішення від 19 червня 2013 року № 92-15/2013 «Про встановлення та зміну меж окремих сільських населених пунктів Сторожинецького району», діяла не в своїх або чийось приватних інтересах, а з метою здійснення передбачених владно-управлінських функцій, оскільки питання зміни меж населених пунктів не стосується права власності або користування земельними ділянками конкретних осіб, а направлене на зміну меж населених пунктів у районі.

Велика Палата Верховного Суду зазначає, що спірне рішення органу місцевого самоврядування не може вважатися виконаним актом індивідуальної дії, оскільки на підставі цього рішення у фізичних та/або юридичних осіб не виникло і не могло виникнути речових прав на земельні ділянки.

Відносини, які склались між учасниками спору, мають публічно-правовий характер і правомірно розглянуті судами першої та апеляційної інстанцій в порядку адміністративного судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 7 листопада 2018 року у справі № 824/3130/14-а (провадження № 11-758ап18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/7780496>.

## 1.20. Юрисдикція справ зі спорів щодо цільового призначення земельних ділянок

1.20.1. Позовні вимоги особи, яка не має речового права на земельну ділянку, про оскарження рішення органу місцевого самоврядування щодо зміни виду використання земельної ділянки органом державної влади підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства

У справі, яка розглядається, позивач оскаржує рішення виконавчого органу Київської міської ради від 17 лютого 2016 року № 85, яким змінено Генеральній прокуратурі України вид використання земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування житлово-офісного комплексу на вул. Горького, 74-78 у Голосіївському районі м. Києва. Предметом цього спору є перевірка законності рішення, пов'язаного зі здійсненням владних управлінських функцій виконавчим органом (Київською міською державною адміністрацією), а не питання щодо вирішення речового права позивача на земельну ділянку.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 7 листопада 2018 року у справі № 752/1666/17-ц (провадження № 14-382цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77721019>.

1.20.2. Оскарження дій приватної особи – власника земельної ділянки щодо реалізації його повноважень як суб`єкта права приватної власності щодо зміни цільового призначення земельної ділянки виключає розгляд справи як публічно-правового спору судами адміністративної юрисдикції

Зміна цільового призначення земельної ділянки та подальша реєстрація права власності на неї здійснюється на підставі заяви власника цієї ділянки, а відповідний орган місцевого самоврядування за результатами розгляду такої заяви в місячний строк приймає відповідне рішення. З огляду на наведене оскаржуване рішення відповідача, по суті, є реалізацією волі власника на зміну цільового призначення належної йому на праві власності земельної ділянки. Зазначена категорія спорів не належить до юрисдикції адміністративних судів.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 18 квітня 2018 року у справі № 381/3752/16 (провадження № 11-апс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73565759>.

1.21. Юрисдикція справ зі спорів щодо нерозподілених (невитребуваних) земельних ділянок

1.21.1. Позовні вимоги органів прокуратури в інтересах держави про визнання незаконним та скасування розпорядження РДА щодо віднесення земель до нерозподілених (невитребуваних) земельних ділянок, право власності держави на які не встановлено, підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства

Оскаржуване розпорядження Чигиринської РДА від 20 грудня 2016 року № 376 «Про внесення зміни до розпорядження голови райдержадміністрації від 12 серпня 2005 року № 172», приймалося райдержадміністрацією під час здійснення нею владних управлінських функцій.

Отже, цей спір підпадає під юрисдикцію адміністративного суду, оскільки предметом перевірки у цій справі є відповідність рішення місцевого органу державної влади (районної державної адміністрації) законодавчо визначеному обсягу його компетенції при здійсненні владних управлінських функцій.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 13 листопада 2018 року у справі № 925/1152/17 (провадження № 12-178гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77969247>.

## 1.22. Юрисдикція справ зі спорів щодо спадкування земельних ділянок

1.22.1. Позовні вимоги співспадкоємця до органу місцевого самоврядування про скасування рішення про надання іншому спадкоємцеві дозволу на розробку проекту відведення спадкової земельної ділянки підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства

Суди не встановили підставу звернення ОСОБА\_4 із заявою про безоплатну передачу земельної ділянки у власність та надання відповідного дозволу – приватизація земельної ділянки, що перебуває у її користуванні, чи одержання земельної ділянки в межах норм безоплатної приватизації.

Разом із тим, оскаржуючи рішення сільради, на підставі якого ОСОБА\_4 може отримати у приватну власність земельну ділянку, ОСОБА\_3 обґрунтувала свій позов наявністю спору про право з двох підстав, а саме у зв'язку з фактичним набуттям нею та ОСОБА\_4 права власності на спірну земельну ділянку в порядку спадкування та набуття права на цю земельну ділянку за давністю користування у зв'язку з відсутністю в їхньої матері та в них як спадкоємців правовстановлюючих документів на спірну земельну ділянку і розташований на ній будинок.

У справі, яка розглядається, позивачка обґрунтовувала позов про скасування рішення органу місцевого самоврядування наявністю в неї існуючого речового права на спірну земельну ділянку. Оскільки орган місцевого самоврядування надав відповідачці дозвіл на розробку проекту відведення земельної ділянки, співвласником якої вважає себе позивачка, то у цьому випадку обраний ОСОБА\_3 спосіб захисту приватного права є запобіганням вчиненню дій, що порушують права та створюють небезпеку порушення цивільних прав. І саме від встановлення обставин, з якими позивачка пов'язує виникнення в неї речового права на спірну земельну ділянку, залежить правильне вирішення спору.

Здійснення захисту такого цивільного права, як і встановлення його існування, не віднесено до компетенції адміністративного суду. Суди першої та апеляційної інстанцій дійшли обґрунтованого висновку, що спір підлягає розгляду в порядку цивільного судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 13 червня 2018 року у справі № 307/2765/15-ц (провадження № 14-206цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74838867>.

## 2. Застосування норм матеріального права у справах, зі спорів що виникають із земельних відносин

### 2.1. Визначення правового режиму земель

2.1.1. Оскільки відповідно до статей 5, 6 Водного кодексу України землі водного фонду не підлягають передачі у власність, приймаючи рішення щодо розпорядження такими



земельними ділянками органи місцевого самоврядування діють за межами наданих їм повноважень та не у відповідності із суспільними, публічними інтересами. Відтак спірні земельні ділянки вибули з власності держави незаконно та підлягають витребуванню на підставі статей 387, 388 Цивільного кодексу України

Задовольняючи позов про визнання незаконним рішення міськради, скасування реєстрації права власності на земельні ділянки та витребування земельних ділянок із чужого незаконного володіння, суд першої інстанції, з висновками якого погодився апеляційний суд, виходив із того, що розробку проекту землеустрою щодо встановлення прибережної захисної смуги було замовлено з метою подальшого отримання на березі р. Стугна земельних ділянок для житлової забудови ОСОБА\_5, ОСОБА\_6, ОСОБА\_8, ОСОБА\_7. Цей проект було розроблено та затверджено міськрадою з порушенням вимог законодавства, що встановлено постановою Київського окружного адміністративного суду від 12 листопада 2014 року у справі № 810/4470/14. У результаті послідовно прийнятих рішень № 602-43-VI та № 619-44-VI порушено водоохоронну зону уздовж р. Стугна, а землі прибережної захисної смуги передано у власність вказаних громадян для будівництва і обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд. Крім того, згідно з положеннями статті 61 ЗК України та статті 89 ВК України землі прибережних захисних смуг віднесені до природоохоронних територій з режимом обмеженої господарської діяльності, у межах яких забороняється розорювання земель, садівництво та городництво тощо. Оскільки відповідно до статей 5, 6 ВК України землі водного фонду не підлягають передачі у власність, міська рада, приймаючи рішення № 619-44-VI, вийшла за межі наданих їй повноважень. Отже, спірні земельні ділянки вибули з власності держави незаконно та підлягають витребуванню на підставі статей 387, 388 ЦК України.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 15 травня 2018 року у справі № 372/2180/15-ц (провадження № 14-76цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75287005>.

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

Існування прибережних захисних смуг визначеної ширини передбачене нормами закону (стаття 60 ЗК України, стаття 88 ВК України). Відтак відсутність проекту землеустрою щодо встановлення прибережної захисної смуги не свідчить про відсутність самої прибережної захисної смуги, оскільки її розміри встановлені законом.

Системний аналіз наведених норм законодавства дає підстави для висновку про те, що при наданні земельної ділянки за відсутності проекту землеустрою зі встановлення прибережної захисної смуги необхідно виходити з нормативних розмірів прибережних захисних смуг, установлених статтею 88 ВК України, та орієнтовних розмірів і меж водоохоронних зон, що визначаються відповідно до Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 8 травня 1996 року № 486. Надання у приватну власність земельних ділянок, які знаходяться у прибережній захисній смузі, без урахування обмежень, зазначених у статті 59 ЗК України, суперечить нормам положенням статей 83, 84 цього Кодексу.

За правилами статті 59 ЗК України землі водного фонду можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Однак громадяни та юридичні особи за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно одержати у власність лише замкнені природні водойми (загальною площею до 3 га). Натомість землі водного фонду можуть передаватися цим суб'єктам тільки на умовах оренди для визначених законом потреб (частина четверта статті 59 ЗК України). Отже, стосовно землі водного фонду закон забороняє органам місцевого самоврядування та органам виконавчої влади передавати в приватну власність землю відповідного цільового призначення окремо від дозволеного для передачі об'єкта замкненої природної водойми загальною площею до 3 га.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 30 травня 2018 року у справі № 469/1393/16-ц (провадження №14-71цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74475898>.

2.1.3. Виходячи з принципу використання земельних ділянок за цільовим призначенням (стаття 96 Земельного кодексу України) на землях історико-культурного призначення забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню. Землі історико-культурного призначення можуть використовуватися в дозвільному порядку відповідно до їх цільового призначення

Відповідно до частини першої статті 150 ЗК України землі історико-культурного призначення відносяться до особливо цінних земель.

Виходячи з принципу використання земельних ділянок за цільовим призначенням (стаття 96 ЗК України) на землях історико-культурного призначення забороняється діяльність, яка суперечить їх цільовому призначенню.

Законодавством встановлений дозвільний порядок використання земель історико-культурного призначення.

Кабінет Міністрів України розпорядженням від 20 липня 1998 року № 604-р «Про додаткові заходи щодо збереження місць поховань у населених пунктах України» зобов'язав органи місцевого самоврядування та державної влади взяти на облік місця, де залишилися сліди давніх поховань, організувати їх обстеження та вивчення; провести роботу з вивчення стану закритих кладовищ, у тому числі кладовищ

національних меншин; продовжувати здійснювати заходи щодо облаштування цих місць, їх утримання та збереження; не допускати проведення будівельних робіт у місцях, де залишилися сліди давніх поховань, та на території закритих кладовищ.

Відповідно до частини другої статті 14 та статті 37 Закону України «Про охорону культурної спадщини» об'єкт культурної спадщини, у т.ч. і щойно виявлений, до вирішення питання про його занесення до державного реєстру нерухомих пам'яток України підлягає охороні відповідно до вимог цього Закону.

Суди першої та апеляційної інстанцій встановили, що земля, що знаходиться під гаражами, які на підставі оскаржуваного рішення прийнято у комунальну власність Жидачівської районної ради Львівської області, належить до земель історико-культурного призначення і має спеціальний режим охорони як об'єкт культурної спадщини. Суди не встановили обставин, які б засвідчували існування у відповідача прав на землю під об'єктами, прийнятими у комунальну власність відповідача.

Вищенаведене у сукупності спростовує доводи скаржника про те, що на цей час відповідач на законних підставах добросовісно і безперервно та відкрито користується гаражами та земельною ділянкою.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 26 червня 2018 року у справі № 914/582/1 (провадження № 12-121гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75265992>.

2.1.4. Передання земельної ділянки, віднесеної до територій зелених насаджень загального користування (земельної ділянки зелених зон і зелених насаджень міст), для будівництва й обслуговування житлового будинку без зміни її цільового призначення суперечить приписам Земельного кодексу України, навіть якщо така ділянка за функціональним призначенням лише частково належить до територій зелених насаджень загального користування, тобто до земель рекреаційного призначення

Землі України за основним цільовим призначенням поділяються, зокрема, на землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі рекреаційного призначення (стаття 19 ЗК України у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин).

До земель рекреаційного призначення належать, зокрема, земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст (стаття 51 ЗК України). На землях рекреаційного призначення забороняється діяльність, що перешкоджає або може перешкоджати використанню їх за призначенням, а також негативно впливає або може вплинути на природний стан цих земель (частина друга стаття 52 ЗК України у зазначеній редакції).

Отже, передання земельної ділянки, віднесеної до територій зелених насаджень загального користування (земельної ділянки зелених зон і зелених насаджень міст), для будівництва й обслуговування житлового будинку без зміни її цільового призначення суперечить приписам ЗК України, навіть якщо така ділянка за функціональним призначенням лише частково (як встановив Апеляційний суд міста Києва в ухвалі від 10 грудня 2015 року) належить до територій зелених насаджень загального користування, тобто до земель рекреаційного призначення.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 12 грудня 2018 року у справі № 761/31121/14-ц (провадження № 14-218цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/79365520>.

2.1.5. Право держави на земельні ділянки лісового фонду України як об'єкти підвищеного захисту зі спеціальним режимом використання та спеціальною процедурою надання є доведеним, якщо встановлено, що Кабінет Міністрів України не вчиняв жодних дій щодо розпорядження спірними земельними ділянками

За нормами статті 8 ЛК України у державній власності перебувають усі ліси України, крім лісів, що перебувають у комунальній або приватній власності. Право державної власності на ліси набувається і реалізується державою в особі Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій відповідно до закону.

Статтею 13 ЗК України передбачено, що саме до повноважень Кабінету Міністрів України в галузі земельних відносин належить розпорядження землями державної власності в межах, визначених цим Кодексом.

Відповідно до статті 84 ЗК України в державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності.

До земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать, зокрема, землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом (пункт «г» частини четвертої статті 84 ЗК України).

Громадянам та юридичним особам за рішенням органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади можуть безоплатно або за плату передаватись у власність замкнені земельні ділянки лісогосподарського призначення загальною площею до 5 га у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств. Громадяни та юридичні особи в установленому порядку можуть набувати у власність земельні ділянки деградованих і малопродуктивних угідь для заліснення (стаття 56 ЗК України).

Земельні ділянки лісогосподарського призначення за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються в постійне користування спеціалізованим державним або комунальним лісогосподарським підприємствам, іншим державним і комунальним підприємствам, установам та організаціям, у яких створено спеціалізовані підрозділи, для ведення лісового господарства (стаття 57 ЗК України, частина перша статті 17 ЛК України).

Згідно зі статтею 21 Закону України «Про місцеві державні адміністрації», статтею 31 ЛК України (у редакції, яка була чинною на час виникнення спірних правовідносин) до повноважень державних адміністрацій у сфері лісових відносин належать, у тому числі, передача у власність, надання в постійне користування для нелісогосподарських потреб земельних лісових ділянок площею до 1 га, що перебувають у державній власності, на відповідній території, а також у межах міст республіканського (Автономної Республіки Крим) й обласного значення та припинення права користування ними.

Передача у власність, надання в постійне користування для нелісого господарських потреб земельних лісових ділянок площею більше як 1 га, що перебувають у державній власності, належать до повноважень Кабінету Міністрів України у сфері лісових відносин (стаття 27 ЛК України у редакції, яка була чинною на час виникнення спірних правовідносин).

Стаття 57 ЛК України визначає вимоги щодо порядку та умов зміни цільового призначення земельних лісових ділянок з метою їх використання в цілях, не пов'язаних з веденням лісового господарства.

Відповідно до частини дев'ятої статті 149 ЗК України (у редакції, яка була чинною на час виникнення спірних правовідносин) Кабінет Міністрів України вилучає земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні – ріллю, багаторічні насадження для несільськогосподарських потреб, ліси – площею понад 1 га для нелісого господарських потреб, а також земельні ділянки природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення, крім випадків, визначених частинами п'ятою – восьмою цієї статті, та у випадках, установлених статтею 150 цього Кодексу.

Місцевий суд, з висновками якого погодився й суд апеляційної інстанції, з'ясувавши, що ліси та землі лісового фонду України є об'єктами підвищеного захисту зі спеціальним режимом використання та спеціальною процедурою надання, при цьому в даному випадку жодних дій щодо розпорядження зазначеною земельною ділянкою Кабінет Міністрів України не вчиняв, дійшов обґрунтованого висновку про доведеність прокурором права держави на спірну земельну ділянку, у зв'язку із чим правильно визнав незаконним та скасував рішення Сільради від 16 жовтня 2009 року у частині затвердження проекту із землеустрою щодо відведення ОСОБА\_4 земельної ділянки площею 1,6 га для ведення особистого селянського господарства в с. Воронівці Кагарлицького району Київської області та передачі її у власність.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 30 травня 2018 року у справі № 368/1158/16-ц (провадження № 14-140цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74506124>.

2.1.6. Рішення органу місцевого самоврядування про відмову у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою новому власнику нерухомого майна, розташованого на спірній земельній ділянці, є незаконним з огляду на положення статті 120 Земельного кодексу України, якщо судом не встановлено наявності права власності на земельну ділянку попереднього власника нерухомого майна, що здійснює правомірне користування нею, зокрема, й для обслуговування нерухомого майна

Рішенням Апеляційного суду Чернівецької області від 18 березня 2015 року, яке є преюдиційним для розгляду цієї справи, встановлено, що на території Новоселицького району Чернівецької області є два різні населені пункти: с. Буда та с. Магала, тому земельна ділянка, яка надана ОСОБА\_4 у власність згідно з рішенням виконавчого комітету Сільради від 18 травня 1995 року (адреса: с. Магала Новоселицького району Чернівецької області), та земельна ділянка, що розташована на АДРЕСА\_1 не є одна і та сама земельна ділянка.



Сільрада безпідставно посилалася у своєму рішенні від 14 травня 2015 року № 16/05 на рішення Апеляційного суду Чернівецької області від 18 березня 2015 року як на підставу, що підтверджує належність земельної ділянки на АДРЕСА\_1 ОСОБА\_4, і, як наслідок – причину відмови позивачці у задоволенні заяви про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок їй у власність.

Порядок безоплатної приватизації громадянами земельних ділянок визначений статтею 118 ЗК України, відповідно до якої складовою частиною порядку приватизації громадянами земельних ділянок, до прийняття остаточного рішення про надання земельної ділянки у власність, є дозвіл органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування на розробку проекту приватизації земель. Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

Відповідно до частин першої, другої статті 120 ЗК України до особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без змін її цільового призначення.

На підставі системного аналізу вказаних законодавчих положень суди зробили правильний висновок, що власник житлового будинку та господарських споруд має право на приватизацію земельної ділянки, у тому числі шляхом безоплатної передачі йому земельних ділянок із земель державної або комунальної власності, на якій розташовані вказані споруди, а також необхідної частини земельної ділянки для їх обслуговування, в межах норм, визначених статтею 121 ЗК України.

При цьому, не встановивши підтверджень наявності права власності у ОСОБА\_4 на земельну ділянку, що розташована на АДРЕСА\_1, місцевий суд, з висновками якого погодився й суд апеляційної інстанції, дійшов обґрунтованого висновку про те, що рішення Сільради про відмову у наданні дозволу позивачці на розробку проекту землеустрою на згаданий об'єкт нерухомості є незаконним з огляду на положення статті 120 ЗК України.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 5 червня 2018 року у справі № 720/1716/15-ц (провадження № 14-151цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74777584>.

2.1.7. Право постійного користування землями державної власності, що належить науково-дослідній установі, зберігається в процесі реорганізації установи шляхом правонаступництва, якщо судами не встановлено обставин вилучення земельної ділянки або припинення права постійного користування нею, здійсненого відповідно до вимог законодавства

Як установили суди попередніх інстанцій, Вінницьку державну сільськогосподарську дослідну станцію створено на підставі постанови ЦК КПРС і Ради Міністрів СРСР від 14 лютого 1956 року.

На підставі рішення Агрономічної сільської ради народних депутатів Вінницького району Вінницької області від 5 квітня 1996 року Станції видано державний акт серії І-ВН № 001263 на право постійного користування землею площею 1229,6 га, зареєстрований у Книзі записів державних актів на право постійного користування землею за номером 2.

Однак суди попередніх інстанцій не з'ясували чи було припинено право постійного користування на спірну земельну ділянку площею 1229,6 га у Станції та її правонаступників внаслідок їх реорганізацій, не встановили обсягу майнових прав, які перейшли від Станції до Державного підприємства «Дослідне господарство Вінницької державної сільськогосподарської дослідної станції Інституту кормів Національної академії аграрних наук України» (перейменоване в подальшому в Державне підприємство «Агрономічне» та приєднане до Університету як структурний підрозділ без права юридичної особи), зокрема й стосовно зазначеної земельної ділянки, та належним чином не дослідили відповідні акти приймання-передачі цілісних майнових комплексів та земельних ділянок цих юридичних осіб, складені внаслідок проведення вказаних реорганізацій.

Відповідно до частин першої, третьої статті 5 Закону України «Про особливості правового режиму діяльності Національної академії наук України, галузевих академій наук та статусу їх майнового комплексу» об'єкти майнового комплексу НАН України та галузевих академій наук використовуються відповідно до законодавства України, а також Статуту НАН України та статутів галузевих академій наук, а також статутів організацій, що віднесені до їх відання. Вилучення земельних ділянок НАН України та галузевих академій наук може здійснюватися лише за згодою Президії НАН України та президій галузевих академій наук відповідно до ЗК України.

Незважаючи на наведені правові приписи, суди першої та апеляційної інстанцій не з'ясували, чи погоджувався перехід майнових прав від Станції до її правонаступників внаслідок їх реорганізацій із Національної академії аграрних наук України, у підпорядкуванні якої знаходилися ці установи, не дослідили, чи припинялося право постійного користування та чи вилучалася спірна земельна ділянка в приєданого до Університету Державного підприємства «Агрономічне», не проаналізували повноважень Сільради з визнання державного акта серії І-ВН № 001263 на право постійного користування землею площею 1229,6 га, зареєстрованого у Книзі записів державних актів на право постійного користування землею за номером 2, таким, що втратив чинність.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 26 червня 2018 року у справі № 902/517/17 (провадження № 12-78гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75241913>.

2.1.8. Вилучення земельної ділянки, на якій розташоване майно вищого навчального закладу, здійснюється за згодою Міністерства освіти і науки України, яке за дорученням і в межах, установлених Кабінетом Міністрів України, реалізує права й обов'язки уповноваженого органу стосовно заснованих державою вищих навчальних закладів

За змістом частини другої статті 149 ЗК України вилучення земельних ділянок провадиться за згодою землекористувачів на підставі рішень Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій, сільських, селищних, міських рад відповідно до їх повноважень.

Суди встановили, що передана Херсонському державному педагогічному інституту ім. Н. К. Крупської в постійне користування земельна ділянка під розміщення СОТ «Буревісник» належить до державної власності, перебуває у сфері управління Міністерства освіти і науки України та була закріплена за вищим навчальним закладом на праві оперативного управління, отже, будь-які дії з розпорядження вказаною земельною ділянкою мали вчинятися лише за згодою Міністерства освіти і науки України.

З огляду на викладене уповноважений розпорядник землі при вилученні земельної ділянки, на якій було розташоване майно навчального закладу, мав отримати згоду Міністерства освіти і науки України та Херсонського державного університету, а не Кабінету Міністрів України, оскільки останній не є землекористувачем земель рекреаційного призначення, закріплених за вказаним державним навчальним закладом.

Отже, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що саме Міністерство освіти і науки України здійснює контроль та управління спірною земельною ділянкою від імені держави і саме прав цього міністерства стосується рішення Лазурненської селищної ради від 20 травня 2015 року № 820, оскільки воно є центральним органом виконавчої влади, на який покладено функцію здійснення державної політики в галузі освіти і науки. Тому прокурор має право звернутися з позовом про визнання недійсним спірного рішення в інтересах Міністерства освіти і науки України та Херсонського державного університету.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 30 травня 2018 року у справі № 923/466/17 (провадження № 12-89гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74506122>.

## 2.2. Правові висновки щодо застосування способів захисту прав у справах, що виникають із земельних відносин

2.2.1. Визнання недійсним і скасування рішення органу місцевого самоврядування є належним самостійним способом захисту порушеного права державної власності, якщо це має наслідком поновлення порушеного права

Велика Палата Верховного Суду вважає необґрунтованими висновки суду апеляційної інстанції про необхідність пред'явлення позову прокурором, де були б об'єднанні вимоги про визнання протиправними та скасування рішення Лазурненської селищної ради від 20 травня 2015 року № 820 «Про вчинення дій на виконання суду» та вимоги про скасування правовстановлюючих документів, виданих на підставі цього рішення, яке селищна рада прийняла з перевищенням повноважень. Відновленням становища, яке існувало до порушення, є також визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування. На підставі оскаржуваного рішення селищної ради було здійснено державну реєстрацію права власності на спірну земельну ділянку, отже, вимоги про визнання оспорюваного рішення недійсним як окремий спосіб захисту поновлення порушених прав можуть бути предметом розгляду в господарських судах.

Ураховуючи викладене вище, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку про те, що розгляд позову про визнання спірного рішення ради недійсним без заявлення вимоги про визнання недійсними правовстановлюючих документів, виданих на підставі зазначеного рішення щодо права користування земельною ділянкою, вплине на законність таких документів та відновить порушені права для користувачів спірної земельної ділянки. Натомість Верховний Суд України у постанові від 11 листопада 2014 року у справі № 21-405а14, яку прийнято за подібних правовідносин, зробив правовий висновок про те, що в разі прийняття органом місцевого самоврядування (як суб'єктом владних повноважень) ненормативного акта, який застосовується одноразово, після реалізації вичерпує свою дію фактом його виконання і з прийняттям якого виникають правовідносини, пов'язані з реалізацією певних суб'єктивних прав та охоронюваних законом інтересів (зокрема, рішення про передачу земельних ділянок у власність, укладення договору оренди), позов, предметом якого є спірне рішення органу місцевого самоврядування, не повинен розглядатися, оскільки обраний позивачем спосіб захисту порушених прав не забезпечує їх реального захисту. Скасовуючи рішення суду першої інстанції, апеляційний господарський суд послався на цей висновок Верховного Суду України. Однак відповідно до норм чинного законодавства викладений у заявленому позові спосіб захисту порушеного права відновить становище, яке існувало до порушення.

Велика Палата Верховного Суду відступає від висновку щодо застосування норми права в подібних правовідносинах, викладеного в раніше ухваленій постанові Верховного Суду України від 11 листопада 2014 року у справі № 21-405а14.

Особа, законний інтерес або право якої порушено, може скористатися способом захисту, який прямо передбачено нормою матеріального права. На таку особу (позивача) не можна покладати обов'язок об'єднання вимог про визнання протиправним і скасування рішення органу місцевого самоврядування та вимог про скасування правовстановлюючих документів на земельну ділянку, укладених (виданих) на підставі такого рішення.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 30 травня 2018 року у справі № 923/466/17 (провадження № 12-89гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74506122>.

2.2.2. Визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування про набуття права комунальної власності на нерухоме майно (гаражі), що знаходиться на землях історико-культурного призначення, за позовом, пред'явленим громадською організацією в межах її статутної діяльності, є належним способом захисту охоронюваного законом інтересу

Охоронюваний законом інтерес стосується 1) права на розвиток етнічної, культурної, мовної та релігійної самобутності позивача як національної меншини України (стаття 11 Конституції України); 2) права на збереження історичних пам'яток та інших об'єктів, що становлять культурну цінність (стаття 54 Конституції України); 3) права на розвиток національних культурних традицій, відзначення національних свят, сповідання своєї релігії (стаття 6 Закону України «Про національні меншини в Україні»); 4) права на збереження життєвого середовища у місцях їх історичного й сучасного розселення (стаття 10 Закону України «Про національні меншини в Україні»).

Велика Палата Верховного Суду зазначає, що інтерес до прагнення користування конкретним матеріальним та нематеріальним благом зумовлений загальним змістом об'єктивного і прямо не опосередкованого у суб'єктивному праві простого легітимного дозволу на розвиток етнічної, культурної, мовної та релігійної самобутності як національної меншини України, збереження історичних пам'яток та інших об'єктів, що становлять культурну цінність, розвиток національних культурних традицій, відзначення національних свят, сповідання своєї релігії, збереження життєвого середовища в місцях їх історичного й сучасного розселення з метою задоволення індивідуальних та колективних потреб.

Ураховуючи те, що спірні приміщення гаражів розміщені на території іудейського давнього кладовища в м. Жидачеві, інтерес позивача до згаданих об'єктів цілком відповідає поняттю «охоронюваний законом інтерес», тлумачення якому надано в Рішенні Конституційного Суду України від 1 грудня 2004 року № 18-рп/2004, та підлягає захисту в порядку та спосіб, визначені статтею 152 ЗК України, статтею 16 ЦК України.

Отже, позивач має право на звернення із позовом у цій справі, а обраний позивачем спосіб захисту охоронюваного законом інтересу не суперечить вимогам чинного законодавства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 26 червня 2018 року у справі № 914/582/17 (провадження № 12-121гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75265992>.

2.2.3. Визнання судом недійсним і скасування рішення органу місцевого самоврядування (сільської ради) про вилучення земельної ділянки з державного лісового фонду та зміну її цільового призначення, має наслідком недійсність наступних рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, договорів, інших правочинів щодо спірного майна і документів, що посвідчують відповідне право



Суд першої інстанції встановив, що відповідно до постанови Дніпропетровського апеляційного господарського суду від 13 листопада 2013 року у справі № 20/5005/9915/2012, яка набрала законної сили, земельні ділянки НОМЕР\_3 та НОМЕР\_4 кварталу ДП «Новомосковське лісове господарство» є власністю держави, тоді як Піщанська сільська рада на підставі рішень від 29 грудня 2007 року незаконно вилучила ці земельні ділянки із земель лісового фонду, ввела їх у межі с. Піщанки та змінила цільове призначення на землі житлової та громадської забудови. Зазначеною постановою Дніпропетровський апеляційний господарський суд визнав недійсними та скасував вказані рішення Піщанської сільської ради, оскільки держава в особі уповноваженого органу як власник відповідних земельних ділянок рішення про їх відчуження Піщанській сільській раді не приймала, а остання, вилучивши земельні ділянки з державного лісового фонду та змінивши їх цільове призначення, перевищила свої повноваження.

Суди також вказали, що з цих земельних ділянок Піщанська сільська рада на підставі оскарженого рішення передала у власність громадян 133 земельні ділянки, зокрема і ОСОБА\_3 згідно з пунктом 32 зазначеного рішення.

З огляду на те, що необхідною передумовою виникнення права власності на земельну ділянку за певних обставин має бути рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування, які діють від імені власника, про передання у власність земельної ділянки (див. висновок Верховного Суду України, викладений у постанові від 31 жовтня 2012 року у справі № 6-53цс12), відсутність у справі № 183/1617/16 такого рішення з боку держави як власника земельних ділянок НОМЕР\_3 та НОМЕР\_4 кварталу ДП «Новомосковське лісове господарство», включно із земельною ділянкою, наданою згідно з пунктом 32 оскарженого рішення ОСОБА\_3 (квартал 75 виділ 2), свідчить про відсутність рішення уповноваженого органу виконавчої влади, на підставі якого територіальна громада с. Піщанки набула право власності на земельні ділянки НОМЕР\_3 і НОМЕР\_4 кварталу ДП «Новомосковське лісове господарство». Отже, оскаржене рішення не є первинною підставою вибуття земельних ділянок з власності держави в особі Дніпропетровської ОДА.

Велика Палата Верховного Суду вже звертала увагу на те, що право чи інтерес мають бути захищені судом у належний спосіб, який є ефективним (пункт 57 постанови від 5 червня 2018 року у справі № 338/180/17).

Відповідно до висновку Верховного Суду України, викладеного у постанові від 17 грудня 2014 року у справі № 6-140цс14, захист порушених прав особи, що вважає себе власником майна, яке було неодноразово відчужене, можливий шляхом пред'явлення віндикаційного позову до останнього набувача цього майна з підстав, передбачених статтями 387 та 388 ЦК України.

Велика Палата Верховного Суду погоджується з цим висновком Верховного Суду України, оскільки задоволення вимоги про витребування майна з незаконного володіння особи, за якою воно зареєстроване на праві власності, відповідає речово-правовому характеру віндикаційного позову та призводить до ефективного захисту прав власника. У тих випадках, коли має бути застосована вимога про витребування майна з чужого незаконного володіння, вимога власника про визнання права власності

чи інші його вимоги, спрямовані на уникнення застосування приписів статей 387 і 388 ЦК України, є неефективними.

Велика Палата Верховного Суду вважає, що власник з дотриманням вимог статей 387 і 388 ЦК України може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння останнього набувача (близький за змістом підхід сформулював Верховний Суд України у висновку, викладеному у постанові від 17 грудня 2014 року у справі № 6-140цс14). Для такого витребування оспорювання наступних рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, договорів, інших правочинів щодо спірного майна і документів, що посвідчують відповідне право, не є ефективним способом захисту права власника.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 року у справі № 183/1617/16 (провадження № 14-208цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81574015>.

2.2.4. Витребування земельної ділянки лісогосподарського призначення з володіння фізичної особи відповідає принципу пропорційності втручання у право мирного володіння майном, з огляду на перевагу загальних екологічних інтересів і підтверджену в справі відсутність інтересу особи у збереженні земельної ділянки у власності

Велика Палата Верховного Суду звертає увагу на те, що у спорах стосовно земель лісогосподарського призначення, прибережних захисних смуг, інших земель, що перебувають під посиленою правовою охороною держави, остання, втручаючись у право мирного володіння відповідними земельними ділянками з боку приватних осіб, може захищати загальні інтереси, зокрема, у безпечному довіллі, непогіршенні екологічної ситуації, у використанні власності не на шкоду людині та суспільству (частина третя статті 13, частина сьома статті 41, частина перша статті 50 Конституції України). Ці інтереси реалізуються через цільовий характер використання земельних ділянок (статті 18, 19, пункт «а» частини першої статті 91 ЗК України), які набуваються лише згідно із законом (стаття 14 Конституції України), та через інші законодавчі обмеження. Заволодіння приватними особами такими ділянками всупереч чинному законодавству, зокрема без належного дозволу уповноваженого на те органу, може зумовлювати конфлікт між гарантованим статтею 1 Першого протоколу до Конвенції правом цих осіб мирно володіти майном і правами інших осіб та всього суспільства на безпечне довілля.

Велика Палата Верховного Суду вважає, що відсутність у ОСОБА\_3 інтересу у збереженні земельної ділянки у власності, видання довіреності на розпорядження цією ділянкою особі, точної адреси місцезнаходження якої ОСОБА\_3 не знає, відсутність у неї заперечень проти позову та небажання брати участь у судових засіданнях характеризує певним чином ставлення ОСОБА\_3 до результату розгляду спору та свідчить про те, що витребування у неї земельної ділянки не становитиме надмірний тягар.

З огляду на все викладене вище загальний інтерес у контролі за використанням земельної ділянки за цільовим призначенням для гарантування безпечності довкілля та непогіршення екологічної ситуації у цій справі переважає приватний інтерес ОСОБА\_3 у збереженні права на земельну ділянку. Крім того, з огляду на особливості принципів диспозитивності та змагальності у цивільному процесі України (згідно з якими сторони вільні у розпорядженні їхніми процесуальними правами, зокрема, і щодо подання зустрічного позову, а суд не має можливості розглянути не ініційовані сторонами питання) та враховуючи приписи частин третьої і четвертої статті 390 ЦК України, ОСОБА\_3 не позбавлена можливості заявити до власника земельної ділянки позов про відшкодування необхідних витрат на утримання та збереження останньої, здійснених з часу, з якого власникові належить право на її повернення, а у разі здійснення поліпшень земельної ділянки, які не можуть бути відокремлені від неї без завдання їй шкоди, – позов про відшкодування здійснених витрат у сумі, на яку збільшилася вартість земельної ділянки.

Отже, Велика Палата Верховного Суду вважає, що витребування земельної ділянки у ОСОБА\_3 не порушуватиме принцип пропорційності втручання у право мирного володіння майном.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 року у справі № 183/1617/16 (провадження № 14-208цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81574015>.

2.2.5. Право користування земельними ділянками, набуте відповідно до законодавства, чинного на час виникнення права постійного користування, належить громадянам або юридичним особам незалежно від отримання правовстановлюючих документів. Наявність неналежно оформленого дійсного права постійного користування земельною ділянкою виключає його оспорювання шляхом пред'явлення вимог про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою іншими особами

Відповідно до статті 125 ЗК України право власності та право постійного користування на земельну ділянку виникають після одержання її власником або користувачем документа, що посвідчує право власності чи право постійного користування земельною ділянкою, та його державної реєстрації.

Згідно із частиною 4 статті 13 Конституції України держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, їх рівність перед законом. Основний Закон України гарантує кожному право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю відповідно до закону.

У пункті 6 розділу «Перехідні положення» ЗК України визначено, що громадяни та юридичні особи, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але за цим Кодексом не можуть мати їх на такому праві, повинні до 1 січня 2008 року переоформити у встановленому порядку право власності або право оренди на них.

Проте обов'язок переоформлення права користування земельною ділянкою, який міститься у пункті 6 розділу «Перехідні положення» ЗК України, визнаний

неконституційним Рішенням Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 року № 5-рп/2005.

Оскільки законодавство, чинне на час надання у користування НМУ імені О. О. Богомольця земельної ділянки, не визначало момент, з якого особа набувала прав землекористування, то право користування земельною ділянкою в нього виникло на підставі рішень виконавчого комітету Київської обласної ради депутатів трудящих від 7 вересня 1957 року № 640 та від 31 січня 1959 року № 85. Прийнятими у подальшому ЗК УРСР 1970 року і ЗК УРСР 1990 року було встановлено, що право власності та право користування земельною ділянкою виникає після встановлення землевпорядними організаціями меж земельних ділянок на місцевості та видачі документа (державного акта), що посвічує відповідне право. З урахуванням принципу дії законів у часі, вказані нормативно-правові акти поширювали свою дію на відносини, що виникли після набрання ними чинності. Як ЗК УРСР 1970 року, так і ЗК УРСР 1990 року серед підстав припинення прав користування земельними ділянками не передбачали неоформлення або непереоформлення раніше наданих прав.

З матеріалів справи, яка переглядається, вбачається, що НМУ імені О. О. Богомольця набув право користування спірною земельною ділянкою на підставі рішень, прийнятих у 1957 і 1959 роках, які не скасовані, земельна ділянка в установленому законом порядку з користування університету не вилучалась, права користування нею в установленому законом порядку університет не позбавлений.

Отже, право користування земельною ділянкою зберігається за НМУ імені О. О. Богомольця до його належного переоформлення.

Встановивши, що всупереч статті 61 ЦПК України ОСОБА\_10, ОСОБА\_7 не надали доказів на підтвердження відсутності проїзду до їх земельних ділянок, та що НМУ імені О.О. Богомольця користується земельними ділянками, на яких розташований спортивний табір, на підставі рішень, прийнятих у 1957 і 1959 роках, а ОСОБА\_6, ОСОБА\_7 набули права власності на належні їм земельні ділянки на підставі рішень, прийнятих у 2010 році, не встановив причинно-наслідковий зв'язок між діями НМУ імені О.О.Богомольця і перешкодами, що виникли в ОСОБА\_6, ОСОБА\_7.

Оскільки відповідно до пунктів 1, 7 розділу Х «Перехідні положення» ЗК України право користування земельною ділянкою зберігається за НМУ імені О. О. Богомольця до його належного переоформлення, то питання про користування чужою земельною ділянкою (у тому числі про встановлення права проходу та проїзду через неї) має вирішуватись на підставі норм матеріального права, які відповідають цим правовідносинам, а не шляхом зобов'язання усунути перешкоди.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 12 грудня 2018 року у справі № 372/5635/13-ц (провадження № 14-122цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78977429>.

2.2.6. У спорах про витребування земельної ділянки, що вибула із володіння територіальної громади на підставі рішення суду, яке було скасоване, відчуження земельної ділянки вважається таким, що здійснено поза волею територіальної громади

За змістом статті 388 ЦК України, майно, яке вибуло з володіння власника на підставі рішення суду, ухваленого щодо цього майна, але в подальшому скасованого, вважається таким, що вибуло з володіння власника поза його волею. Саме такий висновок викладений у постанові Верховного Суду України від 24 червня 2015 року у справі № 6-251цс15.

Велика Палата Верховного Суду з цим висновком Верховного Суду України погоджується.

Суди у справі № 522/2202/15-ц встановили, що судові рішення у справі № 2-1491-1/07, яке надалі було скасоване, виконане шляхом видання ОСОБА\_3 державного акта.

Суди вважали, що саме державний акт є належним документом на підтвердження права власності незалежно від підстави, на якій він був виданий, та дійшли висновку про те, що позовні вимоги про визнання недійсним акта прийому-передачі, витребування майна та встановлення порядку виконання судового рішення є похідними від вимог про визнання незаконним і скасування державного акта та визнання недійсним договору дарування. Проте такі висновки є помилковими.

Первинною підставою набуття ОСОБА\_3 права приватної власності на земельну ділянку було судові рішення у справі № 2-1491-1/07, надалі скасоване ухвалою Апеляційного суду міста Києва від 3 квітня 2008 року. А тому вимоги про визнання недійсним акта прийому-передачі, витребування земельної ділянки з чужого незаконного володіння та встановлення порядку виконання рішення суду не є похідними від вимог про визнання незаконним і скасування державного акта та визнання недійсним договору дарування.

Державний акт – це документ, що посвідчує право на земельну ділянку, із визнанням недійсним якого без внесення до державного реєстру відповідного запису щодо належного власника або землекористувача, спір про право може бути невирішеним (пункт 5.10 постанови Великої Палати Верховного Суду від 22 серпня 2018 року у справі № 925/1265/16).

Отже, визнання недійсним державного акта не є необхідним для вирішення питання про те, що земельна ділянка належить територіальній громаді міста Одеси, та для її витребування в інтересах Одеської міської ради.

Оскільки Одеська міська рада не вчиняла дій щодо розпорядження земельною ділянкою у спосіб, передбачений законом, шляхом прийняття відповідного рішення, а судові рішення у справі № 2-1491-1/07, на виконання якого був виданий державний акт, було скасоване ухвалою Апеляційного суду міста Києва від 3 квітня 2008 року, відчуження майна відбулось без вираження волі територіальної громади міста Одеси.

З огляду на те, що державний акт був виданий на виконання судового рішення у справі № 2-1491-1/07, а не на підставі відповідного рішення органу місцевого



самоврядування або органу виконавчої влади, то вирішення питання про правомірність видання державного акта безпосередньо залежить від законності судового рішення, на підставі якого такий акт виданий, і від дотримання вимог, передбачених земельним законодавством.

Відтак, у цій справі не відповідають висновку Верховного Суду України, сформульованому у постанові від 24 червня 2015 року у справі № 6-251цс15, та є помилковими висновки судів про вибуття земельної ділянки за волею Одеської міської ради, оскільки її виконавчий орган видав державний акт на виконання судового рішення, яке надалі було скасоване.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 5 грудня 2018 року у справі № 522/2202/15-ц (провадження № 14-132цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/79298391>.

Аналогічна правова позиція висловлена в постанові Великої Палати Верховного Суду від 5 грудня 2018 року у справі № 522/2110/15-ц (провадження № 14-247цс18) – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/79834996>.

2.2.7. Скасування органом місцевого самоврядування свого попереднього рішення у зв'язу із змінами у законодавстві, що унеможливають його виконання, є правомірним, якщо таке скасування немає наслідком порушення суб'єктивних прав та інтересів, що пов'язується із сукупністю умов, зокрема, із відсутністю факту виконання рішення, що скасовується; відсутністю факту виникнення правовідносин, пов'язаних з реалізацією певних суб'єктивних прав та охоронюваних законом інтересів або ж відсутністю заперечень суб'єктів правовідносин щодо їх зміни чи припинення у разі виникнення таких правовідносин

Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що існує неоднакове застосування судом касаційної інстанції положень Закону України від 21 травня 1997 року № 280/97-ВР «Про місцеве самоврядування в Україні», що спричинило ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах, а тому наявні підстави для задоволення цих заяв.

Предметом спору у справі, що розглядається, є правомірність прийняття органом місцевого самоврядування рішення про скасування свого попереднього рішення. Ненормативні правові акти місцевого самоврядування є актами одноразового застосування, вони вичерпують свою дію фактом їхнього виконання, а тому не можуть бути скасовані чи змінені органом місцевого самоврядування після їх виконання.

Таким чином, органи місцевого самоврядування не можуть скасовувати свої попередні рішення, вносити до них зміни, якщо відповідно до приписів цих рішень виникли правовідносини, пов'язані з реалізацією певних суб'єктивних прав та охоронюваних законом інтересів, і суб'єкти цих правовідносин заперечують проти їх зміни чи припинення.

Така правова позиція викладена у постановою Верховного Суду України від 4 червня 2013 року (№ 21-64а13) та 25 травня 2016 року (№ 21-5459а15), і Велика Палата Верховного Суду не вбачає правових підстав відступити від цієї позиції.

Аналіз наведених положень свідчить про можливість скасування органом місцевого самоврядування власного рішення, у той же час, реалізація зазначених повноважень можлива у разі дотримання сукупності умов, зокрема: відсутність факту виконання рішення, що скасовується; відсутність факту виникнення правовідносин, пов'язаних з реалізацією певних суб'єктивних прав та охоронюваних законом інтересів або ж відсутність заперечень суб'єктів правовідносин щодо їх зміни чи припинення у разі виникнення таких правовідносин.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 20 вересня 2018 року у справі № 521/17710/15-а (провадження № 11-198апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77507889>.

2.2.8. 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 правостановлюючих документів, як такого, що немає безпосереднім наслідком порушення суб'єктивних прав та інтересів та охоплюються спором про відшкодування завданих збитків

Як убачається з матеріалів справи, оспорюваним рішенням Бершадської РДА, зокрема, затверджено акт про визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, розмір збитків, завданих ОСОБА\_3 внаслідок користування земельною ділянкою.

Ураховуючи наведене, Велика Палата Верховного Суду вважає, що повноваження відповідача у цьому випадку обмежуються лише обчисленням розміру збитків у встановленому порядку. Що стосується відшкодування виявлених збитків, то вони не можуть бути примусово відшкодовані на підставі рішення Бершадської РДА. Такі збитки відшкодовуються у добровільному порядку або шляхом звернення до суду з відповідним позовом.

Таким чином, оскаржуване рішення від 6 жовтня 2017 року № 479 не створює жодних правових наслідків для ОСОБА\_3, а тому не може порушувати його права чи інтереси.

Закриваючи провадження в цій справі, суд апеляційної інстанції керувався тим, що предметом спору у цій справі є цивільні правовідносини, на які не поширюється юрисдикція адміністративних судів. Окрім того, апеляційний суд послався на те, що аналогічна правова позиція викладена у постанові Верховного Суду України від 10 жовтня 2017 року № 210/5803/13-а.

Так, закриваючи провадження у справі № 210/5803/13-а за позовом ПП «Автокортеж» до виконавчого комітету Криворізької міської ради Дніпропетровської області про скасування рішення щодо затвердження акта комісії з визначення розміру збитків, заподіяних власникам землі та землекористувачам, Верховний Суд України виходив із того, що цей спір не підлягає розгляду в порядку адміністративного

судочинства, при цьому роз'яснив сторонам можливість реалізації захисту свого речового права в порядку господарського (або цивільного) судочинства.

Водночас Велика Палата Верховного Суду вважає за необхідне відступити від правових висновків, викладених у постанові Верховного Суду України від 10 жовтня 2017 року № 210/5803/13-а, оскільки рішення органу місцевого самоврядування про затвердження акта щодо визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, а також розміру таких збитків, завданих внаслідок користування земельною ділянкою, не є рішенням суб'єкта владних повноважень у розумінні статті 19 КАС, не зумовлює виникнення будь-яких прав і обов'язків для позивача, а тому воно не може бути предметом спору.

Відсутність спору, у свою чергу, виключає можливість звернення до суду, оскільки відсутнє право, що підлягає судовому захисту.

При цьому Велика Палата Верховного Суду зазначає, що поняття «спір, який не підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства» слід тлумачити в більш широкому значенні, тобто як поняття, що стосується тих спорів, які не підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства, так і тих, які взагалі не підлягають судовому розгляду.

Таку правову позицію висловлено в постановках Великої Палати Верховного Суду від 22 березня 2018 року у справі № 800/559/17, від 3 квітня 2018 року у справі № 9901/152/18 та від 30 травня 2018 року у справі № 9901/497/18.

З огляду на викладене Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що такі вимоги не підлягають розгляду як в порядку адміністративного судочинства, так і взагалі не підлягають судовому розгляду. Обраний позивачем спосіб захисту прав шляхом подання позову про визнання протиправним та скасування рішення Виконкому про затвердження акта щодо визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, а також розміру таких збитків, завданих внаслідок користування земельною ділянкою, сам по собі не сприяє ефективному відновленню порушеного права.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 12 грудня 2018 року у справі № 802/2474/17-а (провадження № 11-1081апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78589538>.

2.2.9. Наявність неоспороного та належним чином укладеного договору щодо пайової участі в утриманні об'єкта благоустрою й отриманого паспорту прив'язки тимчасової споруди є підставою для відмови у задоволенні позовних вимог про визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розміщення тимчасової споруди

За змістом статті 28 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», з урахуванням положень законів України «Про благоустрій населених пунктів» і «Про місцеве самоврядування в Україні» та Порядку, отримання паспорта прив'язки тимчасової споруди на підставі відповідного рішення органу місцевого самоврядування

про надання дозволу на її розміщення, а також наявність належним чином укладеного договору щодо пайової участі в утриманні об'єкта благоустрою є підставою для встановлення такої тимчасової споруди.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 12 червня 2018 року у справі № 905/1552/16 (провадження № 12-124гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74963900>.

2.2.10. Укладення органами місцевого самоврядування без згоди Кабінету Міністрів України договору оренди земельних ділянок, що відносяться до земель оборони, є підставою для задоволення позовних вимог про визнання його недійсним та витребування на користь держави відповідних земельних ділянок, на яких розташоване нерухоме майно відповідача

Правочини, що передбачають відчуження земельних ділянок, які відносяться до земель оборони, здійснюються з обов'язковим наданням Кабінетом Міністрів України, як органом, що здійснює розпорядження цими землями, згоди на таке відчуження.

Виникнення права власності на нежитлові будівлі, розміщені на земельній ділянці, що перебувала у постійному користуванні, в осіб, які згідно земельного законодавства не можуть бути суб'єктами права постійного користування, не є підставою для переходу права постійного користування на землю до названих осіб і не зумовлює автоматичного набуття права оренди такої земельної ділянки.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 12 червня 2018 року у справі № 916/3727/15 (провадження № 12-126гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75068891>.

2.2.11. Суд не може перебирати на себе повноваження органів місцевого самоврядування з прийняття останніми рішення щодо реалізації їх виключної компетенції, зокрема, про зміну цільового призначення земельної ділянки із земель водного фонду на землі житлової та громадської забудови

ЗК передбачає зміну цільового призначення землі органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу земель у власність або надання у користування, вилучення (викуп) земель і затверджують проекти землеустрою або приймають рішення про створення природоохоронного та історико-культурного призначення.

Суд першої інстанції, з рішенням якого погодився і суд апеляційної інстанції, задовольняючи цей позов, не врахував положення наведеного вище законодавства, крім того, задовольняючи позов, суди попередніх інстанцій не врахували права органу місцевого самоврядування вирішувати питання щодо зміни цільового призначення земельної ділянки, оскільки відповідно до вимог чинного законодавства України до компетенції судів віднесено розгляд вимог виключно про спонукання розглянути подане зацікавленою особою клопотання без визначення змісту самого рішення.

Як наслідок, зобов'язавши Міськраду внести зміни до чинного рішення Міськради, суд перебрав на себе повноваження органу місцевого самоврядування та вийшов за межі своїх повноважень.

Так, оскаржуваними судовими рішеннями фактично змінено цільове призначення земельної ділянки із земель водного фонду на землі житлової та громадської забудови.

Разом із тим суди попередніх інстанцій на порушення норм матеріального права під час винесення судових рішень не врахували, що ПП «ІБК «Будгарант» не зверталось на адресу Міськради про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення земельних ділянок на перехресті вул. Козацької та вул. Героїв Дніпра у м. Черкасах та жодних рішень органом місцевого самоврядування з цього приводу не приймалося.

Зважаючи на те, що необхідною умовою зміни цільового призначення земельної ділянки, яка перебуває у комунальній власності, є наявність рішення відповідного органу місцевого самоврядування – зобов'язання судом внести певні зміни до рішення міської ради за відсутності відповідного волевиявлення органу є порушенням його виключної, передбаченої Конституцією України, компетенції на здійснення права власності від імені Українського народу та управління землями, яке підлягає захисту.

Суд не може вирішувати питання, віднесені до компетенції органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, зокрема, про передачу земельних ділянок у постійне користування, оренду, укладення чи поновлення договору оренди земельної ділянки, зміну цільового призначення землі.

Тобто суди не можуть підміняти інші органи влади та зобов'язувати уповноважений орган прийняти рішення визначеного судом змісту.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 11 вересня 2018 року у справі № 712/10864/16-а (провадження № 11-518апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76912513>.

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

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.

В даній справі відсутній публічно-правовий спір між заступником прокурора Київського району м. Харкова та Харківською міською радою, оскільки відповідні дії прокурора жодним чином не порушують прав та законних інтересів позивача у сфері публічно-правових відносин.

Водночас Велика Палата Верховного Суду звертає увагу, що поняття «спір, який не підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства» слід тлумачити в більш



ширшому значенні, тобто як поняття, що стосується тих спорів, які не підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства, і тих, які взагалі не підлягають судовому розгляду.

Таким чином, вимоги Харківської міської ради про визнання протиправними дій заступника прокурора Київського району м. Харкова щодо звернення до Господарського суду Харківської області з позовною заявою не можуть бути самостійним предметом судового розгляду, а тому суди першої та апеляційної інстанції дійшли помилкового висновку, що цей спір підлягає розгляду в порядку господарського судочинства.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 11 квітня 2018 року у справі № 820/583/16 (К/9901/7053/18) (провадження № 11-247апп18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73500770>.

2.2.13 У спорах про визнання незаконним і скасування рішення органу місцевого самоврядування про передачу громадянам у приватну власність земельних ділянок для будівництва, експлуатації та обслуговування житлових будинків, господарських будівель і споруд рішення суду адміністративної юрисдикції про встановлення факту погодження на отримання земельної ділянки не є преюдиційним для відмови у задоволенні позовних вимог без встановлення судом факту зміни цільового призначення земельної ділянки

Велика Палата Верховного Суду звертає увагу на те, що суди під час нового розгляду справи не врахували висновки Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ, який в ухвалі від 24 вересня 2014 року, скасовуючи судові рішення від 8 квітня 2014 року та від 9 липня 2014 року вказав, що постановами Окружного адміністративного суду м. Києва від 16 травня 2013 року та Київського апеляційного адміністративного суду від 14 листопада 2013 року у справі № 2а/16918/12/2670 встановлено факт погодження на отримання земельної ділянки, тоді як у справі № 761/31121/14-ц необхідне доказування зміни цільового призначення земельної ділянки. Суд касаційної інстанції зазначив, що суди належно не перевірили та не дослідили Генеральний план міста, затверджений рішенням Київської міської ради від 28 березня 2002 № 370/1804, і не встановили правовий статус земельної ділянки на момент її передання у приватну власність.

Крім того, суди залишили поза увагою доводи позивача, засновані на витягу з містобудівного кадастру м. Києва (Генерального плану міста, затвердженого рішенням Київради від 28 березня 2002 року, фрагменту Генерального плану м. Києва на період до 2020 року, фрагменту схеми зон охорони пам'яток, територій заповідника та історичних ареалів, фрагменту схеми планувальних обмежень), наявного у матеріалах справи (том 2, а. с. 89-102), та не надали оцінки листу Державної інспекції сільського господарства у м. Києві від 24 грудня 2012 року № 01-02/2480 і висновку Державного управління екології та природних ресурсів в м. Києві від 15 вересня 2004 року, внаслідок чого неповно з'ясували обставини справи, які впливають на вирішення спору.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 12 грудня 2018 року у справі № 761/31121/14-ц (провадження № 14-218 цс 18) можна ознайомитись за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/79365520>.

2.2.14. Позовні вимоги Міністерства оборони України до Управління Держгеокадастру про визнання недійсним та скасування державних актів на право постійного користування земельною ділянкою, виданих на підставі рішення міської ради, що визнане нечинним рішенням суду, яке набрало законної сили, не підлягають задоволенню без заявлення вимог до суб'єктів права постійного користування про скасування запису про проведену державну реєстрацію права власності (користування)

У жовтні 2016 року Міністерство оборони України та Квартирно-експлуатаційний відділ м. Біла Церква заявили позов до Управління Держгеокадастру в Уманському районі Черкаської області про визнання недійсним та скасування державного акта на право постійного користування земельною ділянкою серії ЯЯ № 848395, виданого 8 лютого 2007 року Національному дендрологічному парку «Софіївка» на підставі рішення Уманської міської ради № 4.12-4/5 від 15 вересня 2006 року, і державного акта на право постійного користування земельною ділянкою серії ЯЯ № 848373, виданого 29 березня 2007 року Уманському державному аграрному університету ( правонаступник – Уманський національний університет садівництва).

Велика Палата Верховного Суду, зазначає, що право або інтерес позивача, який вважає себе постійним користувачем земельної ділянки, може бути порушено внесенням до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про наявність права власності (користування) іншої особи. При цьому рішення суб'єкта державної реєстрації прав про державну реєстрацію прав із внесенням відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вичерпує свою дію. Тому належним способом захисту права або інтересу позивача у такому разі є не скасування рішення суб'єкта державної реєстрації прав про державну реєстрацію прав, а скасування запису про проведену державну реєстрацію права власності (користування) (частина друга статті 26 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Велика Палата Верховного Суду вважає, що висновки Вищого господарського суду України не відповідають фактичним обставинам справи та зроблені з неправильним застосуванням норм матеріального та процесуального права, у зв'язку із чим постанова від 5 липня 2017 року підлягає скасуванню.

В свою чергу, оскільки суди першої та апеляційної інстанцій прийняли правильні процесуальні рішення про відмову в позові, але з помилкових мотивів пропуску позивачами позовної давності, а не з огляду на відсутність порушення визначеним відповідачем прав позивачів та обранням останніми неефективного способу захисту прав, тобто з помилковим застосуванням норм матеріального права, то наявні підстави для зміни рішення Господарського суду Черкаської області від 20 грудня 2016 року та постанови Київського апеляційного господарського суду від 21 березня 2017 року в їх

мотивувальних частинах згідно з наведеними вище висновками Великої Палати Верховного Суду.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 22 серпня 2018 року у справі № 925/1265/16 (провадження № 12-158гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76474144>.

2.2.15. Рішення суду про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запису про державну реєстрацію за позивачем права власності на нерухоме майно, зареєстроване у цьому реєстрі за відповідачем

Однією з підстав державної реєстрації права власності на нерухоме майно є рішення суду, яке набрало законної сили, щодо права власності на це майно (пункт 9 частини першої статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Рішення суду про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння є таким рішенням і передбачає внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

З огляду на вказане, у разі задоволення позовної вимоги про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння, суд витребує таке майно на користь позивача, а не зобов'язує відповідача повернути це майно власникові. Таке рішення суду є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запису про державну реєстрацію за позивачем права власності на нерухоме майно, зареєстроване у цьому реєстрі за відповідачем.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 року у справі № 183/1617/16 (провадження № 14-208цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81574015>.

## 2.3. Справи зі спорів, що виникають із договору оренди землі

2.3.1. Якщо позивачем не надано належних та допустимих доказів щодо дотримання орендарем процедури повідомлення орендодавця про намір реалізувати переважне право на поновлення договору оренди, це є підставою для відмови у задоволенні позовних вимог орендаря про поновлення договору оренди та про визнання недійсним договору оренди, укладеного з іншим орендарем

Переважне право орендаря, яке підлягає захисту відповідно до статті 3 ЦПК України, буде порушене в разі укладення договору оренди з новим орендарем при дотриманні процедури повідомлення попереднього орендаря про намір реалізувати переважне право, продовження користування земельною ділянкою після закінчення строку дії договору оренди і відсутності протягом місяця після закінчення строку дії договору оренди заперечень орендодавця щодо поновлення договору. Відмовляючи в задоволенні повних вимог ТОВ «Мрія центр» суди виходили з того, що позивачем не

надано належних та допустимих доказів відправлення орендодавцю відповідних листів-повідомлень з проектом додаткової угоди та з урахуванням вищезазначених вимог закону дійшли правильного висновку, що позивач не скористався своїм переважним правом на поновлення договору оренди землі.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 10 квітня 2018 року у справі № 594/376/17-ц (провадження № 14-65цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73532500>.

2.3.2. Оспорювання зміни строку дії договору оренди землі, щодо всіх істотних умов якого сторони досягли згоди на момент його підписання, є підставою для встановлення строку дії договору, узгодженого сторонами, а не для визнання договору недійсним. У разі відмови у визнанні договору оренди землі недійсним позовна давність не застосовується

Суд апеляційної інстанції вважав, що дописування цифри «1» у графу про строк дії договору відбулося після його підписання сторонами, але до його державної реєстрації. Однак вказана обставина не є підставою для визнання договору недійсним, а може бути підставою для встановлення строку дії договору протягом 5 років, як дійшли згоди сторони.

Тобто на час укладення договору оренди землі сторони досягли згоди з його істотних умов. Дописування цифри «1» у графі про строк дії договору вчинене після підписання сторонами договору та узгодження п'ятирічного строку дії договору оренди землі.

Позовна давність застосовується лише за наявності порушення права особи. Якщо таке право чи інтерес не порушені, суд відмовляє в позові з підстави його необґрунтованості.

Зважаючи на вказане, для висновків про пропущення позивачкою позовної давності та як наслідок відмову в задоволенні позову у зв'язку з цим у судів обох інстанцій підстав не було.

Керуючись статтею 412 ЦПК України, Велика Палата Верховного Суду доходить висновку про необхідність змінити судові рішення та виключити зі змісту цих рішень посилання на пропущення позивачкою позовної давності та на відмову в задоволенні позову з цих підстав.

При цьому Велика Палата Верховного Суду погоджується з висновками судів попередніх інстанцій про відмову в задоволенні позову через недоведеність позивачкою заявлених позовних вимог, відсутність підстав, установлених статтями 203, 215 ЦК України, для визнання договору оренди земельної ділянки недійсним і повернення земельної ділянки позивачці.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 7 листопада 2018 року у справі № 575/476/16-ц (провадження № 14-306цс180) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/77910960>.

2.3.3. Прийняття уповноваженим органом місцевого самоврядування рішення про передачу в користування (оренду) земельної ділянки, яка перебуває у комунальній власності, є необхідною умовою для передачі такої земельної ділянки в оренду

Мотивуючи своє рішення про передачу справи на розгляд Великої Палати Верховного Суду, Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду зазначив, що в рішенні від 17 січня 2011 року у справі № 35/390 (провадження № 3-66г10) Верховний Суд України висловив правову позицію щодо застосування приписів статті 116 і частини першої статті 124 ЗК України при вирішенні спору про визнання укладеним договором оренди земельної ділянки комунальної власності та вказав, що визнання судом укладеним договором оренди земельної ділянки за відсутності рішення органу місцевого самоврядування про передачу позивачу цієї ділянки в оренду є порушенням виключної компетенції органу місцевого самоврядування на розпорядження землями від імені народу України.

Велика Палата Верховного Суду вважає, що підстави для відступлення від наведеного висновку Верховного Суду України щодо застосування приписів статті 116 і частини першої статті 124 ЗК України при вирішенні спору про визнання укладеним договором оренди земельної ділянки комунальної власності відсутні.

За змістом статей 116, 124 ЗК України та статті 16 Закону України «Про оренду землі» передача земельної ділянки в оренду здійснюється на підставі рішення органу місцевого самоврядування шляхом укладення відповідного договору оренди. Прийняття уповноваженим органом місцевого самоврядування рішення про передачу в користування (оренду) земельної ділянки, яка перебуває у комунальній власності, є необхідною умовою для передачі такої земельної ділянки в оренду.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 4 грудня 2018 року у справі № 32/563 (провадження № 12-172гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78977414>.

2.3.4. Позовні вимоги органу місцевого самоврядування про розірвання договору оренди земельної ділянки з підстав систематичного невнесення орендної плати не можуть доказуватися винятково порушеннями податкового законодавства та є необґрунтованими, якщо позивач отримав плату за оренду земельної ділянки, а отже, відсутнє істотне порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору

Велика Палата Верховного Суду відхиляє доводи касаційної скарги про порушення судом апеляційної інстанції положень пункту 87.9 статті 87 ПК України щодо порядку розподілу коштів, перерахованих на сплату заборгованості платника податків, оскільки спірні правовідносини склалися саме між орендодавцем та орендарем у межах виконання договору оренди земельної ділянки і їх правове регулювання здійснюється відповідно до статті 2 Закону України «Про оренду землі».



Отже, ураховуючи викладене, відсутні обставини, які б свідчили про неможливість досягнення позивачем як стороною договору оренди мети договору (отримання плати за оренду земельної ділянки) та неотримання того, на що розраховував орендодавець, укладаючи спірний договір, тобто не вбачається істотного порушення умов договору оренди.

Щодо необхідності відступити від правової позиції, висловленої Верховним Судом України у постанові № 910/16306/13 від 21 січня 2015 року, слід зазначити, що, виходячи з системного аналізу наведених положень законодавства та враховуючи, що до відносин, пов'язаних із орендою землі, застосовуються також положення ЦК України, слід дійти висновку, що при вирішенні судом питання щодо розірвання договору оренди землі за обставин систематичного невнесення орендної плати застосуванню також підлягають положення частини другої статті 651 ЦК України.

Отже, Велика Палата Верховного Суду, проаналізувавши правову позицію, викладену в постанові Верховного Суду України від 21 січня 2015 року у справі № 910/16306/13 та зміст судових рішень і суть спору у цій справі, вважає, що відсутні підстави для відступу від правової позиції, викладеної у вказаній постанові Верховного Суду України.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 27 листопада 2018 року у справі № 912/1385/17 (провадження № 12-201гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78529831>.

2.3.5. 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. 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 на підставі частини першої статті 1212 Цивільного кодексу України

Суди попередніх інстанцій установили, що відповідач є власником нерухомого майна, розміщеного на відповідній земельній ділянці, на підставі договорів купівлі-продажу від 24 грудня 2015 року № 200 і № 204, укладених між ППФ «Сандра-Інтернешнел» (продавець) і ТОВ «Сінтрекс» (покупець).

При цьому матеріали справи не містять доказів належного оформлення права користування вказаною земельною ділянкою ні ППФ «Сандра-Інтернешнел» (попереднього землекористувача), ні ТОВ «Сінтрекс», зокрема укладення відповідних договорів оренди з Харківською міською радою та державної реєстрації такого права, а отже, при укладенні договору купівлі-продажу нерухомості право користування земельною ділянкою, якого не існувало у продавця на момент укладення договорів купівлі-продажу, до набувача не перейшло. Таким чином, відповідач користується цією земельною ділянкою без достатньої правової підстави.

Відтак Велика Палата Верховного Суду вважає, що немає підстав для застосування до спірних правовідносин приписів чинного законодавства України про відшкодування шкоди (збитків) власникам земельних ділянок, оскільки 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.

З огляду на викладене ТОВ «Сінтрекс» як фактичний користувач земельної ділянки, що без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки зберіг у себе кошти, які мав заплатити за користування нею, зобов'язаний повернути ці кошти власнику земельної ділянки на підставі частини першої статті 1212 ЦК України.

Аналогічний правовий висновок викладено в постанові Великої Палати Верховного Суду від 23 травня 2018 року у справі 629/4628/16-ц (провадження № 14-77цс18), а також у постановях Верховного Суду України від 30 листопада 2016 року у справі № 922/1008/15 (провадження № 3-1271гс16), від 7 грудня 2016 року у справі № 922/1009/15 (провадження № 3-1348гс16), від 12 квітня 2017 року у справах № 922/207/15 (провадження № 3-1345гс16) і № 922/5468/14 (провадження № 3-1347гс16).

Отже, суд першої інстанції, встановивши факт використання відповідачем земельної ділянки без достатніх правових підстав, а також безпідставне збереження відповідачем коштів у розмірі орендної плати за її використання, дійшов обґрунтованого висновку про необхідність застосування до спірних правовідносин саме приписів статей 1212–1214 ЦК України, оскільки для кондикційних зобов'язань доведення вини особи не має значення, а важливим є факт неправомірного набуття (збереження) майна однією особою за рахунок іншої. Натомість суд апеляційної інстанції без належного обґрунтування зазначив, що для застосування такої міри відповідальності, як відшкодування шкоди, необхідною умовою є наявність усіх елементів складу цивільного правопорушення.

За змістом приписів глав 82 і 83 ЦК України для деліктних зобов'язань, які виникають із заподіяння шкоди майну, характерним є, зокрема, зменшення майна потерпілого, а для кондикційних – приріст майна в набувача без достатніх правових підстав. Вина заподіювача шкоди є обов'язковим елементом настання відповідальності в деліктних зобов'язаннях. Натомість для кондикційних зобов'язань вина не має значення, а важливим є факт неправомірного набуття (збереження) майна однією особою за рахунок іншої.

Не вважається правопорушенням відсутність у власника будинку, будівлі, споруди зареєстрованого права оренди на земельну ділянку, яка має іншого власника і на якій розміщене це нерухоме майно.

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. 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 на підставі частини першої статті 1212 ЦК України.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 20 листопада 2018 року у справі 922/3412/1 (провадження № 12-182гс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78297802>.

### 3. Позовна давність при розгляді справ зі спорів, що виникають із земельних відносин

#### 3.1. Правові норми про позовну давність застосовуються судами відповідно до законодавства, чинного на час виникнення спірних правовідносин

За даними Національної кадастрової системи спірна земельна ділянка знаходиться від урізу води Чорного моря до південної межі на відстані 25-30 м, до північної – 50-60 м, що узгоджується з матеріалами експлікації земельних угідь.

Відмовляючи у задоволенні позову, суд першої інстанції виходив із того, що оскаржені рішення Коблівської сільської ради Березанського району Миколаївської області про передачу землі у власність ОСОБА\_3 та зміну цільового призначення землі прийняті у грудні 2012 року з порушення вимог земельного та водного законодавства. Проте, дізнавшись про таке порушення не пізніше серпня 2013 року, прокурор звернувся до суду у жовтні 2016 року, тобто за межами трирічного строку позовної давності.

Скасовуючи рішення суду першої інстанції та ухвалюючи нове рішення - про задоволення позову частково, апеляційний суд, з висновком якого погодився суд касаційної інстанції, вважав, що ОСОБА\_4 набула спірну земельну ділянку безвідплатно (договір дарування від 19 вересня 2014 року) у ОСОБА\_3 як особи, яка не мала права її відчужувати, а тому спірна земельна ділянка може бути витребувана у ОСОБА\_4 як незаконного володільця відповідно до статті 388 ЦК України. Крім того, з матеріалів справи вбачається, що копії рішень Коблівської сільської ради Березанського району Миколаївської області із земельних питань за 2012 рік направлялися прокурору у січні та серпні 2013 року, проте доказів того, що серед них були саме копії рішень № 9 та № 11 матеріали справи не містять, а тому відсутні підстави для застосування статті 257, частини четвертої статті 267 ЦК України.

У постановках Верховного Суду України від 21 грудня 2016 року у справі № 178/851/14-ц, від 23 грудня 2014 року у справі № 3-194гс14, від 16 листопада 2016 року у справі № 487/10132/14-ц, від 16 вересня 2015 року у справі № 6-68цс15, на які як на підтвердження невідповідності судового рішення суду касаційної інстанції викладеному у постанові Верховного Суду України висновку щодо застосування у подібних правовідносинах норм матеріального права посилається заявник, Верховний Суд України надав оцінку правовідносинам, які виникли до набрання чинності Законом

України «Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення порядку здійснення судочинства» та щодо яких відповідно до редакції статті 268 ЦК України (чинній на час виникнення зазначених правовідносин) позовна давність на вимогу власника або іншої особи про визнання незаконним правового акта органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, яким порушено його право власності або інше речове право, не поширювалась. Тому тлумачення закону щодо строків позовної давності Верховним Судом України на підставі чинної до 2011 року редакції не може бути застосовано при вирішенні справи, рішення у якій мотивовано нормами законодавства у редакції після вказаної дати.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 30 травня 2018 року у справі № 469/1393/16-ц (провадження №14-71цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74475898>.

3.2. Позовні вимоги про витребування земельної ділянки з чужого незаконного володіння є обгрунтованими, якщо припинення постійного землекористування спірними землями державної власності внаслідок добровільної відмови землекористувача – закладу освіти здійснено на підставі оскаржуваних рішень органів місцевого самоврядування, без отримання згоди уповноваженого органу державної влади.

Початком перебігу позовної давності за зазначеними вимогами є день, коли орган, що наділений правом розпорядження спірними земельними ділянками (Кабінет Міністрів України), довідався або міг довідатися про порушення свого права або про особу, яка його порушила

Недотримання Міською радою вимог частини третьої статті 142 ЗК України щодо встановленого законодавством порядку припинення права постійного користування земельною ділянкою внаслідок добровільної відмови землекористувача та неотримання на момент прийняття оскаржуваного рішення органом місцевого самоврядування (2 вересня 2008 року) необхідної згоди органу влади, в цьому випадку – КМУ як власника земельної ділянки, вилучення цієї земельної ділянки свідчить, що рішення про припинення права постійного користування НДГ «Ворзель» НАУ зазначеною земельною ділянкою, прийняття її до земель запасу Міської ради та переведення до категорії земель житлової забудови не відповідає вимогам як ЗК України, так і статті 63 Закону України «Про вищу освіту», чинного на момент виникнення спірних правовідносин, і прийняте органом місцевого самоврядування за межами власних повноважень, наданих йому Конституцією та законами України. Припинення права постійного землекористування НДГ «Ворзель» НАУ повинно здійснюватися власником земельної ділянки – державним органом виконавчої влади, а не органом місцевого самоврядування.

Як у випадку пред'явлення позову самою особою, право якої порушене, так і в разі пред'явлення позову в інтересах цієї особи іншою уповноваженою на це особою, перебіг позовної давності починається з одного й того самого моменту: коли особа довідалася

або могла довідатися про порушення її права або про особу, яка його порушила. У цій справі, як суд першої інстанції, так і апеляційний суд не встановили, коли саме орган, що наділений правом розпорядження спірними земельними ділянками (КМУ), довідався або міг довідатися про порушення свого права або про особу, яка його порушила, що з огляду на положення частини першої статті 261 ЦК України і є початком перебігу позовної давності.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 30 травня 2018 року у справі № 367/2271/15-ц (провадження № 14-146цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74537188>.

3.3. За позовними вимогами прокурора про захист права державної власності на земельні ділянки лісгосподарського призначення перебіг позовної давності починається від дня, коли держава в особі її органів уповноважених на розпорядження земельними ділянками (Кабінет Міністрів України), довідалася або могла довідатися про порушення прав і законних інтересів держави

Як у випадку пред'явлення позову самою особою, право якої порушене, так і в разі пред'явлення позову в інтересах цієї особи іншою уповноваженою на це особою відлік позовної давності обчислюється з одного й того самого моменту: коли особа довідалася або могла довідатися про порушення свого права або про особу, яка його порушила. Оскільки суди не встановили всіх обставин справи, не з'ясували та не перевірили, з якого моменту Кабінет Міністрів України довідався або міг довідатися про порушення державних інтересів, постановлені у справі рішення підлягають скасуванню з направленням справи на новий розгляд до суду першої інстанції.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 5 червня 2018 року у справі № 359/2421/15-ц (провадження № 14-168цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74777585>.

Аналогічна правова позиція висловлена у постановках Великої Палати Верховного Суду:

від 20 листопада 2018 року у справі № 372/2592/15-ц (провадження № 14-339цс18) – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78497129>;

від 31 жовтня 2018 року у справі № 372/1988/15-ц (провадження № 14-172цс18) – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/79298617>.

3.4. За позовними вимогами прокурора про визнання недійсними та скасування розпоряджень голови районної державної адміністрації, визнання недійсним договору оренди земельної ділянки та зобов'язання повернути земельну ділянку, яка вилучена із земель лісового фонду спірним розпорядженням, перебіг позовної давності починається від дня, коли про порушення свого права або про особу, яка його порушила, довідався або міг довідатись саме позивач (відповідний орган), а не прокурор

У постановках від 8 червня 2016 року (№ 6-3029цс15), 12 квітня 2017 року (№ 6-1852цс16), 12 липня 2017 року (№ 6-2458цс16) Верховний Суд України зробив



висновок про те, що якщо у передбачених законом випадках з позовом до суду звернувся прокурор в інтересах відповідного органу (підприємства), то позовна давність обчислюється від дня, коли про порушення свого права або про особу, яка його порушила, довідався або міг довідатись саме позивач (відповідний орган), а не прокурор. Це правило пов'язане не тільки із часом безпосередньої обізнаності особи про певні обставини (факти порушення її прав), а й з об'єктивною можливістю цієї особи знати про такі обставини. Аналіз статті 261 ЦК України дає підстави для висновку, що початок перебігу позовної давності збігається з моментом виникнення в зацікавленій сторони права на позов, тобто можливості реалізувати своє право в примусовому порядку через суд. З урахуванням особливостей конкретних правовідносин початок перебігу позовної давності може бути пов'язаний з різними юридичними фактами та їх оцінкою управомоченою особою.

Аналогічні висновки містяться й у постанові Вищого господарського суду України від 16 травня 2017 року, наданій заявником для порівняння.

Отже, висновки, зроблені судом касаційної інстанції у справі, про перегляд якої подано заяву, не суперечать викладеним у наданих заявником для порівняння постановках Верховного Суду України 8 червня 2016 року (№ 6-3029цс15), 12 квітня 2017 року (№ 6-1852цс16), 12 липня 2017 року (№ 6-2458цс16) висновкам щодо застосування строку позовної давності.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 31 жовтня 2018 року у справі № 648/2419/13-ц (провадження № 14-365цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/77586952>.

3.5. На віндикаційні позови про витребування земельних ділянок поширюється положення статті 257 Цивільного кодексу України щодо загальної позовної давності, оскільки органи державної влади чи місцевого самоврядування мають нести ризик спливу позовної давності на оскарження правових актів, виданих ними, а здійснення права на їх оспорення не повинне ставити під сумнів стабільність цивільного обороту. Відмова в задоволенні позову у зв'язку з відсутністю порушеного права із зазначенням як додаткової підстави для відмови в задоволенні позову спливу позовної давності не відповідає вимогам закону

Позовна давність є строком пред'явлення позову як безпосередньо особою, право якої порушене, так і тими суб'єктами, які уповноважені законом звертатися до суду з позовом в інтересах іншої особи – носія порушеного права (інтересу). При цьому як у випадку пред'явлення позову самою особою, право якої порушене, так і в разі пред'явлення позову в інтересах цієї особи іншою уповноваженою на це особою відлік позовної давності обчислюється з одного й того самого моменту: коли особа довідалася або могла довідатися про порушення її права або про особу, яка його порушила. Таким чином, положення закону про початок перебігу позовної давності поширюється й на звернення прокурора до суду із заявою про захист державних інтересів.

На такі позови поширюється положення статті 257 ЦК України щодо загальної позовної давності, і на підставі частини першої статті 261 цього Кодексу перебіг позовної давності починається від дня, коли держава в особі її органів довідалася або могла довідатися про порушення прав і законних інтересів.

Висновки судів про те, що перебіг строку позовної давності починається з часу, коли Обухівська РДА здійснила незаконну передачу земель, а не з часу, коли особа, право якої порушено та в інтересах якої подано позов, дізналася про таке порушення, є помилковими.

Виходячи з вимог статті 261 ЦК України позовна давність застосовується лише за наявності порушення права особи. Тобто, перш ніж застосувати позовну давність, суд має з'ясувати та зазначити в судовому рішенні, чи порушене право або охоронюваний законом інтерес позивача, за захистом якого той звернувся до суду. Якщо таке право чи інтерес не порушені, суд відмовляє в позові з підстави його необґрунтованості. І лише якщо буде встановлено, що право або охоронюваний законом інтерес особи дійсно порушені, але позовна давність спливла і про це зроблено заяву іншою стороною у справі, суд відмовляє в позові у зв'язку зі впливом позовної давності за відсутності поважних причин її пропущення, наведених позивачем.

Відмова в задоволенні позову у зв'язку з відсутністю порушеного права із зазначенням в якості додаткової підстави для відмови в задоволенні позову впливу позовної давності, не відповідає вимогам закону.

Крім того, Велика Палата Верховного Суду вважає помилковими висновки Верховного Суду України, викладені у постанові від 5 жовтня 2016 року у справі № 916/2129/15 (№ 3-604гс16), що позовна давність не може поширюватись на вимоги власника про витребування майна із чужого незаконного володіння, оскільки в такому разі йдеться про так зване триваюче правопорушення, яке полягає в тому, що кожного нового періоду часу настає нове порушення прав власника.

На віндикаційні позови поширюється положення статті 257 ЦК України щодо загальної позовної давності, оскільки органи державної влади чи місцевого самоврядування мають нести ризик впливу позовної давності на оскарження правових актів, виданих ними, а здійснення права на їх оспорення не повинне ставити під сумнів стабільність цивільного обороту.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 7 листопада 2018 року у справі № 372/1036/15-ц (провадження № 14-252цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78977584>.

Аналогічна правова позиція висловлена у постанові Великої Палати Верховного Суду від 5 грудня 2018 року у справі № 522/2202/15-ц (провадження № 14-132цс18) – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/79298391>.

3.6. За позовними вимогами органів прокуратури в інтересах держави про витребування земельних ділянок позовна давність обчислюється з дня, коли про порушення права або про особу, яка його порушила, довідався або міг довідатися прокурор раніше, ніж орган, уповноважений державою здійснювати відповідні функції у спірних правовідносинах або якщо такий орган відсутній

Перебіг позовної давності починається від дня, коли особа довідалася або могла довідатися про порушення свого права або про особу, яка його порушила (частина перша статті 261 ЦК України).

Якщо у передбачених законом випадках у разі порушення або загрози порушення інтересів держави з позовом до суду звертається прокурор від імені органу, уповноваженого державою здійснювати відповідні функції у спірних правовідносинах, позовну давність слід обчислювати з дня, коли про порушення права або про особу, яка його порушила, довідався або міг довідатися орган, уповноважений державою здійснювати відповідні функції у спірних правовідносинах.

Позовна давність починає обчислюватися з дня, коли про порушення права або про особу, яка його порушила, довідався або міг довідатися прокурор, у таких випадках: 1) прокурор, який звертається до суду у разі порушення або загрози порушення інтересів держави, довідався чи мав об'єктивну можливість довідатися (під час кримінального провадження, прокурорської перевірки тощо) про порушення або загрозу порушення таких інтересів чи про особу, яка їх порушила або може порушити, раніше, ніж орган, уповноважений державою здійснювати відповідні функції у спірних правовідносинах; 2) прокурор звертається до суду у разі порушення або загрози порушення інтересів держави за відсутності відповідного органу державної влади, органу місцевого самоврядування чи іншого суб'єкта владних повноважень, до компетенції якого віднесені повноваження щодо захисту таких інтересів.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 17 жовтня 2018 року у справі № 362/44/17 (провадження № 14-183 цс 18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/79472747>.

3.7. За позовними вимогами органів прокуратури в інтересах держави про витребування земельних ділянок водного фонду позовна давність обчислюється з дня, коли про порушення права або особу яка його порушила дізналися спеціальні органи, уповноважені на здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловій сфері

Якщо в передбачених законом випадках з позовом до суду звернувся прокурор в інтересах відповідного органу (підприємства), то позовна давність обчислюється від дня, коли про порушення свого права або про особу, яка його порушила, довідався або міг довідатись саме позивач, а не прокурор.

На такі позови поширюються положення статті 257 ЦК України щодо загальної позовної давності, і на підставі частини першої статті 261 цього Кодексу перебіг позовної давності починається від дня, коли держава в особі її органів як суб'єктів

владних повноважень довідалася або могла довідатися про порушення прав і законних інтересів.

Закон пов'язує початок перебігу позовної давності не з моментом поінформованості про вчинення певної дії чи прийняття рішення, а з часом, коли стало відомо про порушення закону та у зв'язку з цим прав і охоронюваних законом інтересів.

Висновки судів апеляційної та касаційної інстанцій про те, що державі через утворені нею органи, які мали повноваження щодо розпорядження землями державної власності та контролю за додержанням органами державної влади, органами місцевого самоврядування, фізичними та юридичними особами земельного законодавства України, було і могло бути відомо про порушення права власності держави на землю з часу вчинення цього порушення, є неправильними.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 6 червня 2018 року у справі № 372/1387/13-ц (провадження № 14-147цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75296545>.

3.8. Для застосування позовної давності за заявою сторони у спорі з декількома належними відповідачами, в яких немає солідарного обов'язку, суд має дослідити питання її перебігу окремо за кожною звернутою до цієї сторони позовною вимогою, і залежно від установленого дійти висновку про те, чи спливла позовна давність до відповідних вимог

Велика Палата Верховного Суду звертає увагу на те, що для цілей застосування частини третьої та четвертої статті 267 ЦК України поняття «сторона у спорі» може не бути тотожним за змістом поняттю «сторона у цивільному процесі»: сторонами в цивільному процесі є такі її учасники як позивач і відповідач (частина перша статті 30 ЦПК України у редакції, чинній на час розгляду справи судами першої й апеляційної інстанцій; частина перша статті 48 ЦПК України у редакції, чинній на час розгляду справи Великою Палатою Верховного Суду); тоді як сторонами у спорі є належний позивач і той належний відповідач, до якого звернута відповідна матеріально-правова вимога позивача.

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

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

Прокурор у цій справі 21 березня 2016 року пред'явив три позовні вимоги: про визнання неправомірним і скасування пункту 32 оскарженого рішення; про визнання недійсним державного акта, виданого ОСОБА\_3; про витребування земельної ділянки з

незаконного володіння ОСОБА\_3. Отже, перша вимога звернута до Піщанської сільської ради, яка прийняла оскаржене рішення, а дві інші вимоги – до ОСОБА\_3.

Піщанська сільська рада заявила у суді першої інстанції про сплив позовної давності щодо всіх позовних вимог, тоді як ОСОБА\_3 не заявляла про сплив позовної давності щодо пред'явлених до неї вимог. Отже, з огляду на наведені вище висновки суди не мали підстав вирішувати питання стосовно застосування приписів про позовну давність до вимог, заявлених до ОСОБА\_3. А тому доводи Піщанської сільської ради про сплив позовної давності до цих вимог є необґрунтованими.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 14 листопада 2018 року у справі № 183/1617/16 (провадження № 14-208цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81574015>.

## 4. Процесуальні питання в справах зі спорів, що виникають із земельних відносин

4.1. Відмова суду загальної юрисдикції у відкритті провадження у справі з підстав порушення правил юрисдикції щодо оскарження фізичною особою рішення суб'єкта владних повноважень про затвердження документації із землеустрою, без встановлення існуючого речового права третьої особи на земельну ділянку, є необґрунтованою

Критеріями відмежування справ цивільної юрисдикції від інших є, по-перше, наявність у них спору про право, яке має існувати на час звернення до суду, а, по-друге, суб'єктний склад такого спору, в якому однією зі сторін є, як правило, фізична особа. Відтак, вирішуючи питання про юрисдикцію спору, необхідно з'ясувати, зокрема, характер спірних правовідносин, а також суть права та/або інтересу, за захистом якого звернулася особа. Оскарженим рішенням було затверджено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, передано останню третій особі у постійне користування, віднесено земельну ділянку до земель житлової та громадської забудови, а також зобов'язано третю особу здійснити державну реєстрацію права постійного користування земельною ділянкою відповідно до чинного законодавства. На думку позивача, третя особа набула таке право неправомірно.

Велика Палата Верховного Суду вважає передчасними висновки судів першої й апеляційної інстанцій про наявність підстав для відмови у відкритті провадження у справі з підстав порушення правил юрисдикції. Суд відмовляє у відкритті провадження у справі за пунктом 1 частини першої статті 186 ЦПК України у редакції Закону України «Про внесення змін до Господарського процесуального кодексу України, Цивільного процесуального кодексу України, Кодексу адміністративного судочинства України та інших законодавчих актів» від 3 жовтня 2017 року, якщо адресат рішення суб'єкта владних повноважень про затвердження документації із землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність чи у користування не набув відповідне речове право. Якщо з позовної заяви та додатків до неї неможливо встановити факт



набуття адресатом оскарженого рішення речового права на земельну ділянку, суд відкриває провадження у справі. У разі, якщо після цього буде встановлено, що вказане речове право адресат оскарженого рішення не набув, суд закриває провадження у справі на підставі пункту 1 частини першої статті 255 ЦПК України у редакції Закону України «Про внесення змін до Господарського процесуального кодексу України, Цивільного процесуального кодексу України, Кодексу адміністративного судочинства України та інших законодавчих актів» від 3 жовтня 2017 року.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 27 червня 2018 року у справі № 607/12895/17 (провадження № 14-196цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75287067>.

4.2. Заява про встановлення факта, що має юридичне значення, а саме факта належності державного акта на право користування земельною ділянкою, підлягає залишенню без розгляду, якщо судом встановлено, що між сторонами існує спір щодо належності права користування земельною ділянкою, який розглядається судами

У квітні 2016 року ВЧ А-4104 звернулася до суду із заявою, у якій просила встановити факт належності їй державного акта серії Б № 047623 на право користування земельною ділянкою площею 3069,2 га, що розташована в с. Благодатному (на території Комсомольської селищної ради) Зміївського району Харківської області.

Рішенням Чугуївського міського суду Харківської області від 7 березня 2017 року заяву ВЧ А-4104 задоволено. Встановлено факт належності ВЧ А-4104 державного акта серії Б № 047623 на право користування земельною ділянкою площею 3069,2 га, що розташована в с. Благодатному (на території Комсомольської селищної ради) Зміївського району Харківської області.

Закриваючи провадження у справі, суд апеляційної інстанції керувався тим, що ВЧ А-4104 у заяві зазначила, що у зв'язку з допущеною помилкою в державному акті під час його видачі виконавчим комітетом Готвальдовської районної ради народних депутатів у 1990 році не може в повному обсязі скористатися правом землекористувача. З таких підстав вбачається спір про визнання протиправними дій суб'єкта владних повноважень, який має розглядатися в порядку адміністративного судочинства.

Велика Палата Верховного Суду, що касаційна скарга має бути частково задоволена з огляду на таке.

При розгляді справи в порядку окремого провадження встановлено наявність спору про право, який повинен вирішуватися в порядку позовного провадження, що зумовлює залишення заяви без розгляду, тому Велика Палата Верховного Суду в силу частини третьої статті 400 ЦПК України виходить за межі вимог касаційної скарги та скасовує рішення судів першої і апеляційної інстанцій, а заяву ВЧ А-4104 – залишає без розгляду.

Крім того, суд апеляційної інстанції послався на наявність спору між заявником та суб'єктом владних повноважень у особі Зміївської (до перейменування – Готвальдівської) районної ради Харківської області, а відтак визначив юрисдикцію спору в порядку адміністративного судочинства.

З такими висновками погодитися не можна, оскільки у своїй заяві ВЧ А-4104 не посилалася на наявність такого спору. Разом з тим відповідно до вимог частин першої та другої статті 11 ЦПК України (у редакції на час подання позову) визначення предмета спору, змісту позовних вимог та перелік доказів є виключним правом позивача (заявника).

Тому Велика Палата Верховного Суду вважає висновок суду апеляційної інстанції про закриття провадження у справі у зв'язку з тим, що спір підлягає розгляду у порядку адміністративного судочинства таким, що не ґрунтується на нормах закону.

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 20 червня 2018 року у справі № 636/1324/16-ц (провадження № 14-225цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75042934>.

#### 4.3. Процесуальні питання про відкриття провадження у справі за позовними вимогами органів прокуратури про визнання незаконними та скасування наказів, визнання недійсними договорів оренди та суборенди земельних ділянок, наданих фізичній особі для ведення фермерського господарства, вирішуються судом з урахуванням факта створення такого господарства

Можливість реалізації громадянином права на створення фермерського господарства безпосередньо пов'язана, зокрема, з укладенням договору оренди земельної ділянки для ведення фермерського господарства, що є передумовою для державної реєстрації останнього.

Після державної реєстрації фермерського господарства у правовідносинах користування земельними ділянками, наданими на підставі Закону України «Про фермерське господарство», відбувається фактична заміна орендаря, й обов'язки користувача земельної ділянки переходять до фермерського господарства з дня його державної реєстрації.

З огляду на це необґрунтованими є твердження прокурора про те, що оскільки земельні ділянки були передані в оренду фізичній особі, а не фермерському господарству, яка надалі передала їх у суборенду, то після державної реєстрації фермерського господарства правовідносини щодо землекористування не змінилися. Крім того, для фактичної заміни орендаря та переходу обов'язків користувача земельної ділянки до фермерського господарства має значення факт державної реєстрації останнього, а не внесення земельних ділянок до його статутного капіталу.

Оскільки фермерські господарства є юридичними особами, їхні земельні спори з іншими юридичними особами, зокрема з органом державної влади, щодо користування земельними ділянками, наданими із земель державної або комунальної власності, підвідомчі господарським судам.

Аналогічні висновки щодо застосування норм права у подібних правовідносинах сформульовані у постанові Великої Палати Верховного Суду від 13 березня 2018 року у справі № 348/992/16-ц, які застосував суд апеляційної інстанції, закриваючи провадження у справі.

Проте питання про юрисдикцію спору вирішується на момент відкриття провадження у справі. Тобто, для відмови у відкритті провадження у цій справі через те, що позовну заяву прокурора не можна розглянути за правилами цивільного судочинства, необхідно було встановити, що державна реєстрація фермерського господарства на цей час вже відбулася (див. пункти 41-42 постанови Великої Палати Верховного Суду від 22 серпня 2018 року у справі № 606/2032/16-ц).

Детальніше з текстом постанови Великої Палати Верховного Суду від 31 жовтня 2018 року у справі № 677/1865/16-ц (провадження № 14-407цс18) можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78376908>.

Дайджест судової практики Великої Палати Верховного Суду у справах зі спорів, що виникають із земельних відносин, за 2018 рік / Київ, 2019. – 108 стор.

<sup>1</sup> **Застереження:** видання містить короткий огляд деяких судових рішень Великої Палати Верховного Суду. У кожному з них викладено лише основний висновок щодо правового питання, яке виникло у справі. Для правильного розуміння висловленої в судовому рішенні правової позиції необхідно ознайомитися з його повним текстом, розміщеним у Єдиному державному реєстрі судових рішень.

Стежте за нами онлайн

 [fb.com/supremecourt.ua](https://fb.com/supremecourt.ua)

 [t.me/supremecourtua](https://t.me/supremecourtua)