



Верховний  
Суд

ДАЙДЖЕСТ  
практики Верховного Суду  
у справах із договору оренди  
землі

2018–2021 роки

## Зміст

I. Суб'єкти та об'єкт орендних відносин	4
1.1. Сторони договору оренди землі. Заміна сторін договору	4
1.1.1. Оренда землі власником будівель і споруд. Заміна сторони договору внаслідок зміни власника нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці	5
1.1.2. Договір оренди земельних ділянок, власники яких померли	18
1.2. Право оренди як майнове право	20
1.3. Суборенда землі	23
II. Умови договору оренди	27
2.1. Типовий договір оренди землі	27
2.2. Цільове призначення земельної ділянки	29
2.3. Орендна плата за землю	36
2.3.1. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки	51
2.3.2. Індексація орендної плати	66
2.4. Строк дії договору оренди землі. Визначення початку перебігу та закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки	71
III. Укладення, зміна, припинення та поновлення договору. Розірвання договору оренди землі	81
3.1. Підстави виникнення орендних відносин	81
3.2. Переддоговірні відносини з надання в оренду земельної ділянки	86
3.2.1. Спори, пов'язані з укладенням договору оренди	88
3.3. Спори із землеустрою при укладенні договору оренди землі	94
3.4. Земельні торги з продажу права оренди земельної ділянки	102
3.5. Державна реєстрація договору оренди та права оренди земельної ділянки	111
3.6. Визнання договору оренди землі неукладеним	130
3.7. Зміна умов договору	137
3.8. Припинення договору оренди землі	141
3.8.1. Підстави припинення договору. Ефективні способи захисту в разі припинення договору	141
3.8.2. Припинення договору оренди землі, наданої для будівництва багатоквартирного будинку	152
3.8.3. Повернення земельної ділянки	156
3.9. Продовження та поновлення договору оренди землі	163
3.9.1. Позов про визнання укладеною додаткової угоди про поновлення договору оренди землі як ефективний спосіб захисту права	185
3.10. Розірвання договору оренди землі	197
3.10.1. Вимога про розірвання договору оренди землі	197
3.10.2. Несплата орендної плати як підстава розірвання договору оренди землі	204
3.10.3. Інші підстави розірвання договору оренди землі	217
3.11. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку	226

IV. Відповідальність у договірних та позадоговірних зобов'язаннях із користування землею	232
4.1. Санкції за договором оренди землі	232
4.2. Відповідальність орендодавця	234
4.3. Стягнення коштів за фактичне використання земельної ділянки без укладення договору оренди	237
4.4. Звільнення земельної ділянки	250
V. Визнання недійсним договору оренди землі. Підстави недійсності договору оренди землі	256
VI. Окремі способи захисту прав за договором оренди землі	284
VII. Спори щодо оренди землі фермерськими господарствами	289
VIII. Заходи забезпечення позову у справах стосовно договору оренди землі	312
IX. Захист інтересів держави у відносинах, пов'язаних з орендою землі	323
9.1. Державний контроль за використанням та охороною земель за договором оренди	323
9.2. Участь прокурора у справах щодо договору оренди землі	329
9.2.1. Підстави участі прокурора у справах щодо договору оренди землі	329
9.2.2. Позовна давність у справах за участю прокурора щодо договору оренди землі	350

## I. Суб'єкти та об'єкт орендних відносин

### 1.1. Сторони договору оренди землі. Заміна сторін договору

1. Зміна розпорядника земельної ділянки державної форми власності не є підставою для припинення прав та обов'язків відповідача як орендодавця за цим договором. Законодавчі зміни в розподілі повноважень органів державної влади щодо розпорядження землями державної форми власності не впливають на чинність договорів оренди, укладених на підставі, зокрема, рішення органу виконавчої влади в межах повноважень, які існували до внесення відповідних змін, однак продовження строку таких договорів здійснюється вже на нових (загальних) засадах, передбачених чинним ЗК України

05 грудня 2018 року КГС ВС розглянувши у відкритому судовому засіданні касаційну скаргу Товариства з обмеженою відповідальністю "Ринок сільськогосподарської продукції "Гектар" на постанову Одеського апеляційного господарського суду від 26.09.2018 та рішення Господарського суду Одеської області від 04.07.2018 у справі № 916/410/18 за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю "Ринок сільськогосподарської продукції "Гектар" до Біляївської районної державної адміністрації Одеської області, за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача - Головного управління Держгеокадастру в Одеській області, за участю Прокуратури Одеської області, про визнання прав та обов'язків за договором оренди припиненими, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Судами першої та апеляційної інстанцій встановлено, що 20.03.2012 між Біляївською РДА (орендодавець) і ТОВ "Ринок сільськогосподарської продукції "Гектар" (орендар) укладено договір оренди земельної ділянки, за умовами якого орендодавець на підставі **Закону України "Про оренду землі"** та розпорядження Біляївської РДА від 13.01.2012 № 19/2012 надав, а орендар прийняв у довгострокове платне користування земельну ділянку сільськогосподарського призначення, загальною площею 56,7400 га, у тому числі 56,7400 га ріллі, для розміщення інфраструктури оптового ринку сільськогосподарської продукції, розташовану на території Хлібодарської селищної ради Біляївського району Одеської області (за межами населеного пункту); договір укладено строком на 49 років.

Цей договір зареєстровано у відділі Держкомзему у Біляївському районі Одеської області, про що в книзі записів реєстрації договорів оренди землі вчинено запис від 23.03.2012 за № 512100004001722.

На час звернення з позовом повноваження щодо розпорядження земельною ділянкою, що є предметом договору оренди, покладено на ГУ Держгеокадастру.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

За змістом статті 80 ЗК України держава як суб'єкт права власності на землі державної власності реалізує це право через відповідні органи державної влади.

Згідно із Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності", який набрав чинності 01.01.2013, внесено зміни до законодавчих актів, у тому числі до ЗК України, зокрема, у частині органів, які наділені повноваженнями розпорядження землями державної форми власності.

Визначено, зокрема, у статті 122 ЗК України, що питання передачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності у власність або у користування для всіх потреб віднесено до повноважень центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальних органів.

Наведена норма не передбачає зміну існуючих прав і обов'язків, які виникли до введення зазначених змін у дію, та не передбачає припинення прав та обов'язків орендодавця за діючими договорами оренди земельних ділянок, укладеними відповідно до законодавства України, яке діяло на момент їх укладення.

Законодавчі зміни у розподілі повноважень органів державної влади щодо розпорядження землями державної форми власності **не впливають на чинність договорів оренди, укладених на підставі, зокрема, рішення органу виконавчої влади у межах повноважень, які існували до внесення відповідних змін, однак продовження строку таких договорів здійснюється вже на нових (загальних) засадах, передбачених чинним ЗК України.**

При цьому положеннями частини четвертої статті 32 Закону України "Про оренду землі" передбачена можливість збереження орендних відносин як при зміні власника земельної ділянки, так і при зміні розпорядника земельних ділянок, які є представниками держави - власника земельної ділянки за договором оренди, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

З аналізу зазначених норм вбачається, що необхідність виходу із договірних зобов'язань попереднього орендодавця і вступ у договірні відносини нового, до якого перейшли повноваження у зв'язку зі зміною законодавства, може виникнути у разі продовження терміну дії договору оренди, а відтак, за умови чинного договору оренди землі, укладеного органом державної влади у межах компетенції, встановленої законом, **зміна розпорядника земельної ділянки державної форми власності не є підставою для припинення прав та обов'язків відповідача як орендодавця за цим договором.**

Постанова КГС ВС від 05 травня 2018 року у справі № 916/410/18 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78518580>.

1.1.1. Оренда землі власником будівель і споруд. Заміна сторони договору внаслідок зміни власника нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці

2. З моменту набуття права власності на нерухоме майно особа, яка стала новим власником такого майна, одночасно набуває право оренди земельної ділянки, на якій розміщене це майно, у зв'язку з припиненням права власності на нього та,

відповідно, припиненням права користування попереднього власника земельною ділянкою, на якій це майно розміщено.

Позаяк фактичним орендарем земельної ділянки, на якій розташовано належне йому на праві власності нерухоме майно, а отже і стороною договору оренду є фізична особа, спір про розірвання договору оренди підлягає розгляду в порядку цивільного судочинства

25 лютого 2020 року ВП ВС розглянула в судовому засіданні касаційну скаргу Харківської міської ради (далі - Міськрада) на постанову Східного апеляційного господарського суду від 12 серпня 2019 року у справі № 922/510/19 за позовом Міськради до Приватного акціонерного товариства «Верифікаційні проекти» (далі - ПрАТ «Верифікаційні проекти») та ОСОБА\_1 про розірвання договору оренди землі та звільнення земельної ділянки, і прийняла постанову, в якій зазначила таке.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Встановлено, що 30 грудня 2004 року на підставі рішення Міськради від 30 квітня 2003 року № 107/03 «Про припинення та надання в користування земельних ділянок юридичним та фізичним особам» Міськрада (орендодавець) та ЗАТ «Верифікаційні проекти», правонаступником якого є ПрАТ «Верифікаційні проекти», (орендар) уклали договір оренди землі, згідно з яким орендодавець надає, а орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку несільськогосподарського призначення - землі житлової та громадської забудови, загальною площею 0,0665 га, у тому числі: під забудовою 0,0425 га, інших угідь 0,0240 га, розташовану на АДРЕСА\_1.

У зв'язку з виявленим фактом несанкціонованого будівництва Міськрада, посилаючись на пункт 17 договору оренди землі від 30 грудня 2004 року, яким встановлено заборону самовільної забудови земельної ділянки, а також підпункт «б» пункту 38 зазначеного договору, згідно з яким дія договору припиняється шляхом його розірвання за рішенням суду на вимогу однієї із сторін унаслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, просила договір розірвати, земельну ділянку площею 124,3 кв. м, яка знаходиться в межах земельної ділянки із кадастровим номером 6310136600:01:030:0014, звільнити.

### **ОЦІНКА СУДУ**

У разі переходу права власності на майно, що знаходиться на орендованій земельній ділянці, до нового власника з моменту набуття права власності на це майно переходить право оренди земельної ділянки, на якій вказане майно розміщене у тому самому обсязі та умовах, які були у попереднього власника. З моменту набуття права власності на нерухоме майно особа, яка стала новим власником такого майна, одночасно набуває права оренди земельної ділянки, на якій розміщене це майно у зв'язку з припиненням права власності на нього та, відповідно, припиненням права користування попереднього власника земельною ділянкою, на якій це майно розміщене, згідно з частиною другою **статті 120 ЗК України**.

Верховний Суд неодноразово висловлював позицію про те, що особа, яка набула права власності на це майно, фактично стає орендарем земельної ділянки, на якій воно розміщене, у тому ж обсязі та на умовах, як і у попереднього власника. При цьому договір оренди цієї земельної ділянки щодо попереднього її користувача (попереднього власника нерухомого майна) припиняється відповідним договором, на підставі якого новим власником набуто право власності на розташоване на цій земельній ділянці майно, отже договір оренди не підлягає розірванню.

Наведеним спростовуються доводи позивача про те, що цей спір підлягає вирішенню судом господарської юрисдикції, позаяк фактичним орендарем земельної ділянки, на якій розташовано належне йому на праві власності нерухоме майно, а відтак і стороною договору оренди є фізична особа, а за приписами пункту 1 частини першої статті 20 ГПК України господарські суди розглядають, зокрема справи у спорах, що виникають при укладанні, зміні, розірванні і виконанні правочинів у господарській діяльності, крім правочинів, стороною яких є фізична особа, яка не є підприємцем.

Постанова ВП ВС від 25 лютого 2020 року у справі № 922/510/19 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87951291>.

**3. У разі набуття права власності на нерухоме майно новий власник нерухомого майна набуває право оренди земельної ділянки, на якій воно розміщене, за чинним договором оренди, а не в порядку повторного надання земельної ділянки. При цьому зміна орендаря відбувається в силу прямої вказівки закону**

07 жовтня 2020 року КГС ВС розглянув касаційні скарги ТОВ "СІТІ ІНВЕСТ ЦЕНТР" та ПП "Дельта-Сервіс" на постанову Центрального апеляційного господарського суду від 15.06.2020 у справі за позовом ПП "Дельта-Сервіс" до 1. Міської ради міста Кропивницького, 3. ТОВ "СІТІ ІНВЕСТ ЦЕНТР", 3. ТОВ "АТБ-Торгстрой" про визнання недійсним та скасування рішення, визнання недійсними додаткових угод, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Суди встановили, що позивач був власником нежилого приміщення, яке знаходиться за адресою: м.Кіровоград. вул. Героїв Сталінграду, 6/13, що складається з чотирьох поверхів та надбудови.

22.09.2009 між позивачем та відповідачем-1 укладено договір оренди землі № 204, за умовами якого позивач отримав в строкове платне користування земельну ділянку, на 10-ть років, площею 1,1012 га, для розміщення торгівельно-виставкового комплексу з гуртово-роздрібним магазином "Фуршет" і виробничих приміщень. На земельній ділянці розміщені об'єкти нерухомого майна, а саме будівля, яка є частиною цілого комплексу, і була здійснена державна реєстрація договору.

В подальшому відповідачі-2 та -3 набули право власності на частину нерухомого майна.

Відповідачі 2 та 3 звернулися до відповідача-1 із відповідними заявами про внесення змін до договору оренди землі від 22.09.2009 № 204, мотивуючи тим, що вони є власниками нерухомого майна та просили продовжити строк дії договору оренди до 2029 року.

Відповідач-1 Рішенням: надав згоду на внесення змін до договору оренди землі №204 від 22.09.2009, а саме додати сторони (орендарів) відповідача-2 та відповідача-3 на умовах спільної оренди земельної ділянки шляхом укладення з кожним з орендарів окремої додаткової угоди до вказаного договору; встановив частки користування земельною ділянкою, які не підлягають окремому відчуженню та виділенню в натурі, у спільному землекористуванні позивача, відповідача-2 та відповідача-3 пропорційно площі приміщень кожного орендаря до загальної площі майнового комплексу; продовжено термін дії договору оренди землі до 01.03.2030 у відповідності до чинного законодавства України.

На підставі Рішення між відповідачами були укладені спірні додаткові угоди, за умовами яких були внесені відповідні зміни до договору оренди землі.

### ОЦІНКА СУДУ

Верховний Суд неодноразово висловлював позицію про те, що особа, яка набула права власності на нерухоме майно, фактично стає орендарем земельної ділянки, на якій воно розміщене, у тому ж обсязі та на умовах, як і у попереднього власника. При цьому договір оренди цієї земельної ділянки щодо попереднього її користувача (попереднього власника нерухомого майна) припиняється відповідним договором, на підставі якого новим власником набуто право власності на розташоване на цій земельній ділянці майно.

Подібна правова позиція викладена у постанові Великої Палати Верховного Суду від 25.02.2020 у справі № 922/510/19, відступати від якої колегія суддів правових підстав не вбачає.

Виходячи із наведених вище положень законодавства право попереднього користувача земельною ділянкою припиняється в силу прямої вказівки закону без припинення у цілому договору оренди земельної ділянки з одночасним із набуттям такого права новим власником об'єкта нерухомості, якому переходить право оренди, оскільки договір оренди землі в силу положень **статті 13 Закону України "Про оренду землі"** є двостороннім.

Як вбачається із викладеного, право попереднього користувача земельною ділянкою припиняється, а набуття такого права новим власником об'єкта нерухомості відбувається в силу прямої вказівки закону. Новий власник об'єкта нерухомості набуває права оренди за чинним договором оренди, а не у порядку повторного надання земельної ділянки.

Отже зміна орендаря відбувається в силу прямої вказівки закону.

Такий же порядок переходу права оренди землі застосовується в силу положень частини 4 **статті 120 ЗК України** і у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду кількома особами.

Згідно цієї норми у такому випадку право на земельну ділянку визначається пропорційно до часток осіб у праві власності жилого будинку, будівлі або споруди.



Як встановлено судом апеляційної інстанції, відповідачі-2 та -3 набули право власності на частину нерухомого майна за адресою м. Кропивницький, вул. Героїв України (Героїв Сталінграду), 6/13, яке до звернення на нього стягнення та подальшого відчуження належало позивачу. Відповідно до Акту розрахунку ідеальних часток в нежитловій будівлі №6/13 по вул. Героїв України, м. Кропивницький частка ТОВ «АТБ-строй» складає 7/100, частка ТОВ «СІТІ ІНВЕСТ ЦЕНТР» складає 41/100, залишок складає 52/100, а позивач не надав заперечень в частині визначення розміру часток.

Судом апеляційної інстанції встановлено, що відповідачі 2 і 3 набули право оренди спірної земельної ділянки на тих самих умовах, що і позивач.

Відтак, виходячи із наведених положень чинного законодавства, відповідачі привели умови вже зміненого в частині орендарів в силу закону договору, у відповідність до тих юридичних обставин, які настали згідно наведених вище положень законодавства.

Постанова КГС ВС від 07 жовтня 2020 року у справі № 912/1581/19 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/92096508>; постанова КГС ВС від 26 січня 2021 року у справі № 922/2459/19 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94517847>.

4. Відчуження об'єкта нерухомості, розташованого на орендованій земельній ділянці, не припиняє договору оренди в цілому, а має місце автоматична заміна сторони в такому зобов'язанні на підставі частини третьої статті 7 Закону України «Про оренду землі»

10 квітня 2018 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу Миколаївської міської ради на постанову Одеського апеляційного господарського суду від 15.11.2017 та додаткову постанову Одеського апеляційного господарського суду від 16.11.2017 у справі Господарського суду Миколаївської області за позовом Публічного акціонерного товариства "ВТБ Банк" до Миколаївської міської ради про розірвання договору оренди землі, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Судами встановлено, що за договором купівлі-продажу від 09.03.2017, посвідченим приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Юдіним М. А. та зареєстрованим в реєстрі 09.03.2017 за № 183, Позивач продав гр. ОСОБА\_3 нежилі приміщення, розташовані на орендованій у Відповідача земельній ділянці згідно з Договором оренди від 17.06.2011 № 8145. 09.03.2017 за актом приймання-передачі вказаний об'єкт передано гр. ОСОБА\_3.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

За змістом частини третьої статті 7 Закону України "Про оренду землі" до особи, якій перейшло право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій земельній ділянці, також переходить право оренди на цю земельну ділянку. Договором, який передбачає набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, **припиняється договір оренди земельної**

ділянки в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки, на якій розташований такий житловий будинок, будівля або споруда.

Аналіз наведених норм дає підстави для висновку, що з моменту набуття права власності на нерухоме майно особа, яка стала новим власником такого майна, одночасно набуває права оренди земельної ділянки, на якій розміщено це майно, у зв'язку з припиненням права власності на нього та, відповідно, припиненням права користування попереднього власника земельною ділянкою, на якій це майно розміщено, згідно з частиною другою статті 120 ЗК України. Тобто особа, яка набула права власності на таке майно, фактично стає орендарем земельної ділянки, на якій воно розміщено, **у тому ж обсязі та на умовах**, як і у попереднього власника.

При цьому договір оренди цієї земельної ділянки щодо попереднього її користувача (попереднього власника нерухомого майна) припиняється відповідним договором, на підставі якого новим власником набуто право власності на розташоване на цій земельній ділянці майно.

**Відчуження об'єкта нерухомості**, розташованого на орендованій земельній ділянці, **не є підставою для розірвання договору оренди із попереднім власником чи внесення змін до нього**, оскільки такий договір **припиняється** щодо останнього **в силу закону**, однак діє на тих самих умовах стосовно особи, яка, набувши право власності на нерухоме майно, розташоване на орендованій земельній ділянці, з моменту набуття такого права набуває також права оренди земельної ділянки, на якій це майно розміщене, а отже й відповідні права та обов'язки, зокрема, зі сплати орендної плати за користування земельною ділянкою.

**Таким чином, відчуження об'єкта нерухомості, розташованого на орендованій земельній ділянці, не припиняє договору оренди в цілому, а має місце автоматична заміна сторони у такому зобов'язанні на підставі частини третьої статті 7 Закону України "Про оренду землі".**

Постанова КГС ВС від 10 квітня 2018 року у справі № 915/672/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73600746>; постанова КГС ВС від 17 квітня 2018 року у справі № 922/2883/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73699963>; постанова КГС ВС від 04 липня 2019 року у справі № 911/2244/18 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/82888001>.

5. Якщо право власності на земельну ділянку чи право користування нею не було оформлено попереднім власником нерухомого майна, надалі не могло виникнути переходу такого права до третьої особи відповідно до приписів ст. 120 Земельного кодексу України.

Не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Особливості формування земельної ділянки враховуються у проекті землеустрою. Сама по собі констатація факту того, що площа відведеної земельної ділянки є більшою в математичному порівнянні з площею нерухомості, без обґрунтування належними

та допустимими доказами не може вважатися відповідним обґрунтуванням позову та не дає підстав для його задоволення

03 березня 2021 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу першого заступника керівника Київської міської прокуратури на постанову Північного апеляційного господарського суду від 02 грудня 2020 року у справі за позовом заступника прокурора міста Києва до Київської міської ради, за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача - Промислово-технічної компанії у вигляді ТОВ "Агромат", про визнання незаконним та скасування рішення, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

Суди у цій справі встановили, що на час прийняття рішення Київської міської ради від 15.02.2018 № 166/4230 на земельній ділянці по вул. Академіка Булаховського, 5 у м. Києві розташовано об'єкт нерухомості - нежилий будинок - будівля (літ. Г) загальною площею 61, 5 кв.м., належний Третій особі на праві приватної власності. Вказану нерухомість Компанія "Агромат" набула на підставі Договору купівлі - продажу від 29.12.2009, укладеного з Благодійною організацією "Інноваційний фонд розвитку громадського транспорту". При цьому, будь-якого підтвердження щодо наявності у Благодійної організації "Інноваційний фонд розвитку громадського транспорту" права власності та/або права користування земельною ділянкою, на якій розташована нежитлова будівля, площею 1255, 42 кв.м. за кадастровим номером 8000000000:75:099:0001, Договір купівлі - продажу нежилого будинку від 29.12.2009 не містить.

### ОЦІНКА СУДУ

Оскільки суди встановили, що у даному випадку право власності чи право користування на спірну земельну ділянку не було оформлено попереднім власником нерухомого майна, тому у подальшому дійсно не могло виникнути переходу такого права до Третьої особи.

Втім, приписами ч. 1 ст. 124 Земельного кодексу України визначено, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування згідно з їх повноваженнями, визначеними **статтею 122 цього Кодексу**, чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки (у разі продажу права оренди) шляхом укладення договору оренди земельної ділянки чи договору купівлі-продажу права оренди земельної ділянки.

Згідно з ч. 2 ст. 124 Земельного кодексу України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів, крім випадків, встановлених частинами другою, третьою **статті 134 цього Кодексу**.

Відповідно до вимог ч.ч. 1, 2 ст. 134 Земельного кодексу України земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна державної або комунальної власності, підлягають продажу окремими лотами

на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті. Не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них, зокрема, у разі розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

Аналіз наведених норм дає підстави стверджувати, що вони прямо пов'язують надання земельної ділянки на позаконкурентних засадах саме з розташуванням на цій земельній ділянці об'єктів нерухомого майна.

Як правильно відмітив апеляційний господарський суд, в пункті 2 оспорюваного рішення Київської міської ради чітко зазначено "2. Передати промислово-технічній компанії у вигляді товариства з обмеженою відповідальністю "Агромат", за умови виконання пункту 3 цього рішення, в оренду на 1 рік земельну ділянку площею 0,1255 га для експлуатації та обслуговування будівель і споруд на вул. Академіка Булаховського, 5 у Святошинському районі м. Києва із земель комунальної власності територіальної громади міста Києва у зв'язку з переходом права власності на майно (договору купівлі-продажу від 29.12.2009 № 6849).

Тобто, незважаючи на посилання в оскаржуваному рішенні Київської міської ради на приписи **ст. 120 Земельного кодексу України**, яка регулює перехід права власності від попереднього власника нерухомого майна до нового власника нерухомого майна, зі змісту оспорюваного рішення вбачається, що земельну ділянку фактично надано в користування на умовах оренди з земель комунальної власності у зв'язку з переходом права власності на нерухомість і такі дії Відповідача повністю узгоджуються з положеннями ст.ст. **124, 134 Земельного кодексу України**, як узгоджується з вказаним і здійснене апеляційним господарським судом правозастосування.

На стадії касаційного перегляду цієї справи доводи Прокурора про неправильне застосування зазначених норм фактично звелися до того, що суд апеляційної інстанції не врахував того, що передана в оренду Третій особі земельна ділянка має занадто велику площу в порівнянні із нерухомістю, якою володіє Компанія "Агромат".

Так, у постанові від 01.07.2020 у справі № 910/9028/19 Верховний Суд вказував, що розмір земельної ділянки, необхідної для обслуговування житлового будинку, будівлі або споруди, визначається шляхом проведення за клопотанням сторін експертизи з врахуванням чинних нормативних документів у галузі будівництва, санітарних норм та правил тощо.

З метою визначення площі земельної ділянки необхідної для експлуатації та обслуговування об'єкту нерухомості - нежилого будинку - будівля (літ. Г) загальною площею 61, 5 кв.м., у цій справі судом першої інстанції було призначено комплексну судову експертизу (експертизу з питань землеустрою та земельно-технічну експертизу), відповідно до ухвали суду від 15.01.2019.

За результатами проведення експертизи Експертно - дослідною службою України було складено висновок експерта № 494/03/2020 від 28.02.2020.

Позаяк, в силу ст.ст. **86, 104, 300 Господарського процесуального кодексу України** оцінка доказів, зокрема, і висновку експерта лежить у межах повноважень судів попередніх інстанцій, Верховний Суд не може у цій частині надати їм переоцінку, як про те, фактично й клопоче скажчик, а тому, з огляду також на відсутність у матеріалах справи будь-яких інших доказів, на підставі яких можна дійти висновку, що земельна ділянка з кадастровим номером 8000000000:75:099:0001 в розмірі 0,1255 га є надмірно великою для експлуатації та обслуговування будівлі Третьої особи, колегія суддів Касаційного господарського суду погоджується з висновками суду апеляційної інстанції про те, що Прокурором не було доведено, що спірна ділянка не відноситься до земель, які згідно з приписами ч. 2 ст. **134 Земельного кодексу України** не підлягають передачі в оренду на конкурентних засадах.

Верховний Суд у цій справі вважає необхідним вказати ще й про те, що формування земельних ділянок здійснюється, зокрема, у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності. Формування земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок (положення ст. **79-1 Земельного кодексу України**).

З викладеного вбачається, що ключову роль у питанні раціонального (чи не раціонального) використання земельної ділянки відіграє саме проект землеустрою, за яким таку ділянку було відведено у користування, позаяк саме у ньому враховуються усі особливості формування ділянки. Так, в силу специфіки місцевості, виду господарської діяльності, логістичних параметрів та багатьох інших чинників, площа (та, зокрема, і "геометричні розміри") земельної ділянки може перевищувати площу нерухомості, яка на такій ділянці знаходиться.

При поданні позову з підстав, які заявляє Прокурор у даній справі, слід враховувати, що одним із можливих способів доказування, крім експертизи, є саме обставини наявності недоліків або неточностей у розробленому проекті землеустрою чи той факт, що проект землеустрою не відповідає вимогам закону або є необґрунтованим. Сама по собі констатація факту того, що площа відведеної земельної ділянки є більшою у математичному порівнянні з площею нерухомості, без обґрунтування належними та допустимими доказами, не може вважатися належним обґрунтуванням позову та не дає підстав для його задоволення.

Постанова КГС ВС від 03 березня 2021 року у справі № 910/12366/18 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95305243>.

б. Розміщення на земельній ділянці об'єкта, зокрема торгівельного кіоску (вагону), що не є капітальною спорудою (нерухомістю), не надає права користування земельною ділянкою, на відміну від нерухомості, якщо право на неї набуто відповідно до законодавства.

Позивач, якому належить на праві користування (суборенди) земельна ділянка (право користування як вид речових прав на чуже майно, стаття 395 Цивільного кодексу України), має право на захист цього права відповідно до положень глави 29 цього Кодексу (стаття 396 Цивільного кодексу України), а отже згідно зі статтею 391

Цивільного кодексу України (глава 29) має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування майном, зокрема, шляхом пред'явлення негаторного позову

02 грудня 2020 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу ФОП Тарана М. А. та ФОП Таран Л. В. на постанову Південно-західного апеляційного господарського суду від 30.07.2020 та рішення Господарського суду Херсонської області від 20.12.2019 у справі за позовом ФОП Сінькевич Т. В. до 1) ФОП Тарана М. А., 2) ФОП Таран Л. В. про звільнення самовільно зайнятої земельної ділянки, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Як встановлено судами попередніх інстанцій, ФОП Сінькевич Т.В. на підставі Договору суборенди землі від 29.08.2016, укладеного з ОСОБА\_3 та ОСОБА\_1, є суборендарем земельної ділянки площею 0,4893 га несільськогосподарського призначення (кадастровий № 6521255100:01:001:0170), наданої для здійснення підприємницької діяльності (будівництво та обслуговування комплексу нежитлових будівель Великолепетиського ринку).

Об'єкт, що передано в суборенду, знаходиться у володінні та користуванні орендарів з правом передачі в суборенду у відповідності до пункту 1 Договору оренди землі, укладеного між орендарями та Великолепетиською селищною радою 05.05.2015.

Судами встановлено, що використання ФОП Тараном М.А. та ФОП Таран Л.В. торговельного місця № "м-7", на якому розміщено придбаний у ФОП Товстонос Л.І. кіоск, підтверджується актом від 02.03.2017 та листом Великолепетиського відділення поліції.

### **ОЦІНКА СУДУ**

У даній справі № 923/713/19 спір виник між позивачем, як законним користувачем земельної ділянки площею 0,4893 га, кадастровий № 6521255100:01:001:0170, право якого виникло на підставі Договору суборенди землі від 29.08.2016, переданої йому у користування для здійснення підприємницької діяльності, та відповідачами, яким належить розташований на земельній ділянці позивача торговельний кіоск (вагон), що не є капітальною спорудою (нерухомістю), розміщення якого на земельній ділянці не надає права користування земельною ділянкою, на відміну від нерухомості, якщо право на неї набуто відповідно до законодавства.

За змістом статті 1 Закону України "Про державний контроль за використанням та охороною земель" самовільним зайняттям земельної ділянки є будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними.

При цьому, факт такого використання, встановлюється на момент перевірки щодо суб'єкта, який здійснює таке використання, або власника, і якщо, це,

як у даному випадку, пов'язано з придбанням кіоску, який розміщено на земельній ділянці, належній позивачу, проте, у осіб, яким належить кіоск, відсутні документи (рішення, правочин тощо) на право розміщення кіоску на земельній ділянці власника чи землекористувача, зазначене і є порушенням, визначеним у **статті 1 Закону України "Про державний контроль за використанням та охороною земель"**.

Щодо доводів скаржників, викладених у пункті 11 цієї постанови, а саме, не зазначення судом одного із способів захисту прав на земельні ділянки, визначених **статтею 152 Земельного кодексу України**, колегія судді звертає увагу на таке.

Захист прав на землю здійснюється, також, шляхом застосування інших, передбачених законом способів, і зокрема, **Цивільним кодексом України**.

Позивач, якому належить на праві користування (суборенди) земельна ділянка (право користування, як вид речових прав на чуже майно, **стаття 395 Цивільного кодексу України**), має право на захист цього права, відповідно до положень **Глави 29 цього Кодексу (стаття 396 Цивільного кодексу України)**, а отже згідно зі **статтею 391 Цивільного кодексу України (Глава 29)**, має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування майном, зокрема, шляхом пред'явлення негаторного позову.

При цьому, обрання способу захисту порушеного права є прерогативою виключно позивача, що становить зміст позовних вимог, а у разі їх задоволення - зазначається судом в резолютивній частині рішення. Зі змісту оскаржуваних судових рішень не вбачається порушень в частині визначення способу захисту порушеного права.

Постанова КГС ВС від 02 грудня 2020 року у справі № 923/713/19 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/93466439>.

## 7. Неухвалення відповідними органами рішення з питання надання в оренду власнику будівель і споруд, розташованих на земельній ділянці, цієї земельної ділянки свідчить про допущену протиправну бездіяльність

24 грудня 2019 року КАС ВС розглянув касаційну скаргу у справі № 1570/9/2012 за позовом ОСОБА\_1 до Одеської міської ради, виконавчого комітету Одеської міської ради, ЗАТ «Виробниче будівельно-монтажне об'єднання «Одесбуд», Одеського міського управління земельних ресурсів Одеської міської ради (далі – управління земельних ресурсів), Державного реєстратора Одеської регіональної філії ДП «Центр державного земельного кадастру», ДП «Центр державного земельного кадастру» про визнання дій та бездіяльності протиправними, визнання відсутності компетенції, та зобов'язання вчинити певні дії, і прийняв постанову про таке.

### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

12 лютого 2003 року ОСОБА\_1 звернулася до відповідача з заявою про оформлення документів на землекористування на земельну ділянку, на якій знаходяться нежитлові будівлі, придбані нею 29 січня 2003 року. У цій же заяві

позивачкою було викладено прохання щодо приватизації зазначеної земельної ділянки. Того ж дня звернення позивачки передано на розгляд до управління земельних ресурсів.

8 грудня 2006 року Одеське міське управління земельних ресурсів Одеської міської ради на звернення ОСОБА\_1 до Одеської міської ради стосовно надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для експлуатації виробничо-складських приміщень, повідомило, що рішенням виконавчого комітету Одеської міської ради від 22 лютого 2006 року № 130 було затверджене містобудівне обґрунтування внесення змін до частки Проекту детального планування мікрорайону «1-б» жилого району «Ближні Млини» м. Одеси з розміщенням групи жилих будинків з об'єктами обслуговування населення та підземними паркінгами в межах кварталу, а також повідомлено позивачу, що рішенням виконкому Одеської міськради від 15 листопада 2006 року ЗАТ «Виробниче будівельно-монтажне об'єднання «Одесбуд» надано дозвіл на проектування і будівництво жилих будинків. Згідно з розробленим генеральним планом мікрорайону нежилі будівлі ОСОБА\_1 не зберігаються і підлягають знесенню.

Враховуючи викладене, позивачці повідомлено, що подальший розгляд питання щодо оформлення правовстановлюючих документів на земельну ділянку не є можливим.

24 червня 2008 року між Одеською міською радою (орендодавець) та ЗАТ «Виробниче будівельно-монтажне об'єднання Одесбуд» (орендар) укладено договір оренди щодо передачі у строкове платне володіння, користування земельної ділянки терміном на три роки.

### **ОЦІНКА СУДУ**

Відповідно до частини 1 статті 377 ЦК України, який набрав чинності з 01 січня 2004 року, до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором.

У статті 118 ЗК України встановлено обов'язок місцевої ради розглянути клопотання щодо відведення земельної ділянки у місячний строк.

Тому правильними є висновки судів першої та апеляційної інстанції, що на момент звернення ОСОБА\_1 до Одеської міської ради 12 лютого 2003 року на підставі наведених положень статті 120 ЗК України, а з 01 січня 2004 року також і на підставі наведених положень статті 377 ЦК України позивачка, як власниця нежитлових будівель і споруд, розташованих на земельній ділянці, мала право на отримання земельної ділянки у власність на підставі цивільно-правової угоди з власником, або у користування на підставі договору оренди, а неприйняття вказаними органами рішення з питання надання їй в оренду земельної ділянки свідчить про допущену протиправну бездіяльність, внаслідок якої позивач більше 10 років намагається отримати в оренду або у власність зазначену земельну ділянку.

Постанова КАС ВС від 24 грудня 2019 року у справі № 1570/9/2012 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/86595163>.



8. Судове рішення, яким збудованому об'єкту, розміщеному на орендованій земельній ділянці, присвоєно статус нерухомості і таким чином встановлено правовий зв'язок між ним та належною міській раді земельною ділянкою, безпосередньо впливає на обсяг прав та обов'язків і зачіпає інтереси останнього, як власника земельної ділянки, на якій це майно розташоване.

Учасники справи, особи, які не брали участі у справі, якщо суд вирішив питання про їхні права, інтереси та (або) обов'язки, мають право подати апеляційну скаргу на рішення суду першої інстанції

10 лютого 2021 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу Сумської міської ради на ухвалу Північного апеляційного господарського суду від 22 жовтня 2020 року у справі за позовом ТОВ "Слов'яни - 94" до ТОВ "Санта - Венеція", за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні позивача – ПФ "Ордекс" про визнання права власності, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Рішенням Сумської міської ради від 26.11.1997 "Про затвердження земельних ділянок, що виносяться на земельний аукціон" вирішено віднести земельну ділянку, що знаходиться у районі пішохідного мосту через р. Псел з боку вул. Заливна у м. Суми до таких, право оренди на яку може бути реалізовано на аукціоні з подальшим укладенням договору оренди з переможцем аукціону.

В подальшому Позивач уклав з Виконавчим комітетом Сумської міської ради договір тимчасового користування землею (у тому числі на правах оренди) № 224 від 03.07.1998 (далі також договір оренди № 224). Предметом цього договору є отримання ТОВ "Слов'яни-94" у тимчасове користування земельної ділянки, розташованої у районі пішохідного мосту через р. Псел з боку вул. Заливна у м. Суми загальною площею 0,011 га на строк 10 років під розміщення міні-магазину.

Керуючись умовами договору, ТОВ "Слов'яни - 94" розмістило на орендованій земельній ділянці нежитлове приміщення - торговий павільйон. Саме щодо цього павільйону, за твердженням ТОВ "Слов'яни - 94", між ним та Відповідачем - ТОВ "Санта-Венеція" виник спір.

За результатами розгляду спору, рішенням Господарського суду Сумської області від 29.03.2007 у справі № 17/169-07 підтримано позовні вимоги ТОВ "Слов'яни-94" і визнано за ним право власності на нерухоме майно - нежитлове приміщення павільйону загальною площею 73,8 кв.м.

### **ОЦІНКА СУДУ**

Закриваючи апеляційне провадження за апеляційною скаргою Сумської міської ради, апеляційний господарський суд, виходив із того, що оскаржуване рішення не порушує прав скаржника, адже воно не створило жодних перешкод для реалізації радою, як власником землі своїх правомочностей щодо спірної земельної ділянки. З моменту винесення оскаржуваного рішення, Сумська міська рада повноцінно розпоряджалась земельною ділянкою надаючи її в оренду під

розміщення нежитлової споруди, а відтак, була обізнана, що на ній розташовано нежитлову споруду.

Верховний Суд не погоджується з вказаним висновком суду апеляційної інстанції, оскільки вважає, що такий висновок не узгоджується з приписами ст.ст. **254, 264 ГПК України** з огляду на таке.

З підстав заявленого у даній справі позову убачається, що поданого його в порядку, що визначений ст. **392 ЦК України**. Втім, за обставинами спору Позивач насправді намагається визнати право власності на нову нерухому річ.

Прийняте у справі судове рішення, яким збудованому об'єкту присвоєно статус нерухомості і таким чином встановлено правовий зв'язок між ним та належною скаржнику земельною ділянкою, безпосередньо впливає на обсяг прав та обов'язків та зачіпає інтереси останнього, як власника земельної ділянки, на якій це майно розташоване.

Близькі за змістом висновки викладені у постанові Верховного Суду від 21.09.2018 у справі № 909/68/18, однак такі висновки не враховані судом апеляційної інстанції.

Постанова КГС ВС від 10 лютого 2021 року у справі № 17/169-07 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/94999449>.

### 1.1.2. Договір оренди земельних ділянок, власники яких померли

9. У разі відсутності спадкоємців або виконавця заповіту, відповідна сільська, селищна, міська рада є автоматично в силу закону особою, яка управляє спадщиною за місцезнаходженням земельної ділянки, без додаткового укладення договору на управління спадщиною та має право передати таку ділянку в оренду на строк до моменту державної реєстрації права власності спадкоємця на таку земельну ділянку або до набрання законної сили рішенням суду про визнання спадщини відумерлою, про що обов'язково зазначається в договорі оренди земельної ділянки

8 листопада КГС ВС, розглянув касаційну скаргу Заступника прокурора Львівської області на рішення Господарського суду Львівської області від 23.04.2018 та постанову Львівського апеляційного господарського суду від 08.08.2018 за позовом Заступника керівника Радехівської місцевої прокуратури Львівської області в інтересах держави до 1. Стародобротвірської сільської ради Кам'янка Бузького району Львівської області, 2. Товариства з обмеженою відповідальністю "Агро Л В Лімітед" про визнання недійсним рішення Стародобротвірської сільської ради Кам'янка-Бузького району за №49 від 22.12.2016 та звільнення одержаних за договорами оренди земельних ділянок (паїв померлих громадян), і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Судами першої та апеляційної інстанції встановлено, що 22.12.2016 Стародобротвірською сільською радою Кам'янка - Бузького району Львівської області прийнято рішення №49 "Про укладення договору" (надалі - Рішення №49)

(а.с.116,т.1), відповідно до пункту 1 якого сільська рада вирішила: укласти договір оренди землі на невитребувані паї з Товариством з обмеженою відповідальністю "Агро ЛВ Лімітед" на території Стародобровірівської сільської ради Кам'янка - Бузького району Львівської області.

04.01.2017 між відповідачем-1 та відповідачем-2 укладено договори оренди землі №1 (а.с.117-119,т.1) та №2 (а.с.26-27,т.1), згідно яких орендар прийняв в строкове платне користування (оренду) земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, які знаходяться на території Стародобровірівської сільської ради Кам'янка - Бузького району Львівської області, власники яких померли, а спадкоємці за законом чи заповітом відсутні чи не прийняли спадщину (усунуті від права спадкування, відмовились від прийняття спадщини тощо).

### **ОЦІНКА СУДУ**

Частиною п'ятою статті 4 Закону України "Про оренду землі" встановлено, що орендодавцем земельної ділянки, що входить до складу спадщини, у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття після спливу шести місяців з дня відкриття спадщини, є особа, яка управляє спадщиною.

Відповідно до частини шостої статті 19 Закону України "Про оренду землі" особа, яка управляє спадщиною, у складі якої є земельна ділянка сільськогосподарського призначення, що не перебуває в оренді, має право передати таку ділянку в оренду на строк до моменту державної реєстрації права власності спадкоємця на таку земельну ділянку або до набрання законної сили рішенням суду про визнання спадщини відумерлою, про що обов'язково зазначається у договорі оренди земельної ділянки.

Згідно з частиною першою статті 1285 ЦК України, якщо у складі спадщини є майно, яке потребує утримання, догляду, вчинення інших фактичних чи юридичних дій для підтримання його в належному стані, нотаріус, а в населених пунктах, де немає нотаріуса, - відповідний орган місцевого самоврядування, у разі відсутності спадкоємців або виконавця заповіту укладають договір на управління спадщиною з іншою особою. У разі відсутності спадкоємців або виконавця заповіту особою, яка управляє спадщиною, до складу якої входить земельна ділянка, є сільська, селищна, міська рада за місцезнаходженням такої земельної ділянки.

Таким чином, відповідна сільська, селищна, міська рада є автоматично в силу закону особою, яка управляє такою спадщиною за місцезнаходженням такої земельної ділянки, без додаткового укладення договору на управління спадщиною. При цьому наведені положення також підтверджують, що в даному випадку не має значення, знаходиться дана земельна ділянка в межах населеного пункту чи за його межами, головне, що на території відповідної ради.

Постанова КГС ВС від 08.11.2018 у справі № 914/2613/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77850655>; постанова КГС ВС від 22.11.2018 у справі № 914/2637/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78115394>.

## 1.2. Право оренди як майнове право

10. Право оренди земельної ділянки боржника-орендаря як майнове право є відмінним від майна (коштів) об'єктом цивільних прав та має обмежену оборотоздатність для боржника-орендаря. Виконавець не наділений правом накладення арешту на право оренди земельної ділянки боржника-орендаря

18 березня 2020 року ВП ВС розглянула касаційні скарги Товариства з обмеженою відповідальністю «Седна-Агро» (далі – ТОВ «Седна-Агро») та приватного виконавця виконавчого округу Дніпропетровської області Сивокозова Олександра Миколайовича на постанову Центрального апеляційного господарського суду від 11 червня 2019 року та ухвалу Господарського суду Дніпропетровської області від 3 квітня 2019 року про розгляд скарги Товариства з обмеженою відповідальністю «Сільськогосподарська фірма «Агростар» (далі – ТОВ «СФ «Агростар») на дії приватного виконавця виконавчого округу Дніпропетровської області Сивокозова О. М. у справі за позовом ТОВ «Седна-Агро» до ТОВ «СФ «Агростар» про стягнення заборгованості та штрафних санкцій за договором поставки, і прийняла постанову, в якій зазначила таке.

### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

Рішенням Господарського суду Дніпропетровської області від 21 червня 2018 року у справі № 904/968/18, залишеним без змін постановою Центрального апеляційного господарського суду, позов ТОВ «Седна-Агро» до ТОВ «СФ «Агростар» про стягнення заборгованості задоволено повністю.

24 липня 2018 року на виконання вказаного судового рішення Господарським судом Дніпропетровської області видано наказ.

Постановою від 3 серпня 2018 року приватний виконавець Сивокозов О. М. відкрив виконавче провадження № 56921403 з примусового виконання наказу у справі № 904/968/18 від 24 липня 2018 року.

17 жовтня 2018 року приватний виконавець Сивокозов О. М. виніс постанову, якою наклав арешт на речові права, що належать ТОВ «СФ «Агростар», а саме на право оренди земельних ділянок та право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).

### ОЦІНКА СУДУ

Згідно із частиною першою статті 93 ЗК України право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Аналогічне визначення містить і стаття 1 Закону України «Про оренду землі».

За абзацом четвертим частини другої статті 135 ЗК України звернення стягнення на земельні ділянки або прав на них (оренди, суперфіцію, здійснюється державним виконавцем, приватним виконавцем під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом № 1404-VIII.

Однак у процедурі виконання судового рішення про стягнення заборгованості щодо боржника-орендаря межі оборотоздатності права оренди земельної ділянки як об'єкта стягнення у виконавчому провадженні слід визначати залежно від змісту прав орендаря за договором оренди, а не прав власника такої земельної ділянки.

За частиною шостою **статті 93 ЗК України** орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця, крім випадків, визначених **законом**, передаватися орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда). Однак така передача земельної ділянки у володіння та користування іншій особі не породжує самостійних договірних відносин між власником земельної ділянки та суборендарем, не змінює та не припиняє існуючий договір оренди, не породжує відчуження цього права та, відтак, не припиняє право оренди орендаря.

Наділення орендаря окремими повноваженнями щодо права на оренду земельної ділянки не дає підстав для прирівнювання цього майнового права до емфітевзису і суперфіцію, щодо яких законодавством чітко визначено самостійний правовий режим.

**Стаття 31 Закону України «Про оренду землі»**, що визначає підстави припинення договору оренди землі, зокрема для орендаря, не вказує серед них на можливість припинення такого договору у разі звернення стягнення на право оренди земельної ділянки, тоді як, наприклад, відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем відноситься до таких підстав.

Частиною десятою цієї статті передбачено, що договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених **законом**, проте жодним іншим **законом** не передбачено випадків припинення таких договорів у разі звернення стягнення на право оренди земельної ділянки.

Системний аналіз **статті 19 Конституції України**, статей **10, 18, 56 Закону № 1404-VIII**, **статті 3 Закону «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні»** вказує на те, що виконавець не наділений правом накладення арешту на право оренди земельної ділянки боржника-орендаря, яке як майнове право є за змістом наведених вище законодавчих норм відмінним від майна (коштів) об'єктом цивільних прав та має обмежену оборотоздатність для боржника-орендаря.

Застосування виконавцем такого заходу примусового виконання рішень, як звернення стягнення на право оренди земельної ділянки, можливе стосовно власника земельної ділянки (орендодавця), а також у тих випадках, коли право на таке відчуження щодо іншої, крім власника, особи, передбачено **законом** або договором (емфітевзіс, суперфіцій, заставодержатель права оренди земельної ділянки тощо). Адже виконавець, виконуючи рішення, не може бути наділений більшими повноваженнями щодо майнових прав, ніж має щодо цих самих майнових прав сам боржник.

Відтак, суди попередніх інстанцій дійшли вірного висновку про те, що під час виконання рішення суду арештованими можуть бути лише ті майнові права, що належать боржнику та які міг відчужити сам боржник, а кошти, виручені

від їх продажу, спрямувати на погашення вимог стягувача до боржника у виконавчому провадженні.

Постанова ВП ВС від 18 березня 2020 року у справі № 904/968/18 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/88952168>.

### 1.3. Суборенда землі

11. Право суборенди земельної ділянки є похідним від права оренди земельної ділянки та не існує поза правом оренди, а наявність договору суборенди за загальними правилами не може обмежувати чи перешкоджати реалізації орендарем його волевиявлення на зміну чи припинення орендних правовідносин.

Припинення права користування орендованою земельною ділянкою не настає автоматично в силу добровільної відмови від права користування земельною ділянкою. Добровільна відмова є лише підставою для розірвання договору оренди та прийняття власником рішення про припинення права користування земельною ділянкою.

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

24 лютого 2021 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу ФГ «Авілан» на рішення Господарського суду Кіровоградської області від 24.09.2020 і постанову Центрального апеляційного господарського суду від 26.11.2020 у справі за позовом ФГ «Авілан» до 1) Державного реєстратора Петрівської сільської ради Знам'янського району Кіровоградської області Кундас В. А.; 2) ФГ «Олена-5»; 3) ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області, за участю третьої особи, що не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача 2 - Бобринецької районної державної адміністрації, про визнання протиправним та скасування рішень, визнання права користування земельною ділянкою, зобов'язання поновити запис, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

14.04.2011 між Бобринецькою РДА та ФГ «Олена-5» укладено договір оренди землі (далі - договір оренди), за змістом якого в оренду передається земельна ділянка площею 95,43 га.

15.11.2012 між ФГ «Олена-5» (орендар) та ФГ «Авілан» (суборендар) укладено договір суборенди землі (далі - договір суборенди), за умовами якого орендар надає, а суборендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку (суборенду) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, яка знаходиться на території Павлогірківської сільради.

Згідно з витягом з Державного реєстру прав на нерухоме майно від 20.04.2018 право суборенди за вказаним договором зареєстровано 20.04.2018, строк дії до 25.05.2021.

28.08.2019 директором ФГ «Олена-5» підписано заяву, якою від імені господарства надано згоду на вилучення земельної ділянки з кадастровим номером 3520886000:02:000:9010 загальною площею 95,4306 га з користування для подальшої передачі її у приватну власність учасникам антитерористичної операції (в тому числі учасникам бойових дій) з метою забезпечення їм державою соціальних

гарантій. Ця заява посвідчена приватним нотаріусом Кропивницького міського нотаріального округу Мамченко А. А. 28.08.2019.

На підставі вказаної заяви 17.09.2019 державним реєстратором Кундас В. А. внесено запис до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про припинення права оренди ФГ «Олена-5» та припинення права суборенди ФГ «Авілан» на вищевказану земельну ділянку.

Суди встановили, що ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області на підставі заяв 48 громадян було видано накази про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок даним громадянам у власність орієнтовною площею по 2,00 га для ведення особистого селянського господарства. За рахунок площі земельної ділянки, кадастровий номер 3520886000:02:000:9010, сформовано 48 інших земельних ділянок та присвоєно їм нові кадастрові номери.

### ОЦІНКА СУДУ

Відповідно до пункту «а» **статті 141 Земельного кодексу України** підставою припинення права користування земельною ділянкою є добровільна відмова від права користування земельною ділянкою.

Згідно із частинами третьою та четвертою **статті 142 Земельного кодексу України** припинення права постійного користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови землекористувача здійснюється за його заявою до власника земельної ділянки. Власник земельної ділянки на підставі заяви землекористувача приймає рішення про припинення права користування земельною ділянкою, про що повідомляє органи державної реєстрації.

Відповідно до частин третьої та четвертої **статті 31 Закону України «Про оренду землі»** договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

Пунктом 37 договору оренди визначено, що дія договору припиняється у разі: закінчення строку, на який його було укладено; придбання земельної ділянки у власність; викуп земельної ділянки для суспільних потреб або примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом; ліквідації юридичної особи - орендаря. Договір припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

Дія договору припиняється шляхом його розірвання за: взаємною згодою сторін; рішенням суду на вимогу однієї із сторін унаслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом (пункт 38 договору оренди).

За змістом пункту 39 договору оренди умовами розірвання договору оренди в односторонньому порядку є: систематична несплата орендної плати, припинення діяльності юридичної особи-орендаря.



Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору (пункт 40 договору оренди).

У постановах від 04.05.2020 у справі № 816/1331/17 та від 12.06.2020 у справі № 480/303/19 Верховний Суд дійшов висновку, що припинення права користування орендованою земельною ділянкою не настає автоматично в силу добровільної відмови від права користування земельною ділянкою. Добровільна відмова є лише підставою для розірвання договору оренди та прийняття власником рішення про припинення права користування земельною ділянкою.

Разом з тим суди попередніх інстанцій вказаного висновку суду касаційної інстанції не врахували, не дослідили, чи повідомив орендар належним чином орендодавця про добровільну відмову від права користування орендованою земельною ділянкою, чи приймалося орендодавцем рішення про припинення права користування земельною ділянкою, чи був договір оренди достроково розірваний за взаємною згодою сторін.

Посилання судів на те, що ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області в процесі розгляду справи підтвердив наявність волевиявлення щодо припинення правовідносин за договором оренди, не свідчить про прийняття відповідачем-З відповідного рішення про припинення права користування земельною ділянкою та про розірвання договору оренди за взаємною згодою сторін.

Як встановили суди попередніх інстанцій, позивач набув права тимчасового користування земельною ділянкою на умовах суборенди. Суборенда земельної ділянки, виходячи з положень **статті 8 Закону України «Про оренду землі»**, обмежується умовами договору оренди земельної ділянки та не може суперечити йому, а чинність договору суборенди припиняється при припиненні договору оренди земельної ділянки.

Отже, суди дійшли обґрунтованого висновку, що право суборенди земельної ділянки є похідним від права оренди земельної ділянки та не існує поза існуванням права оренди, а наявність договору суборенди за загальними правилами не може обмежувати чи перешкоджати реалізації орендарем його волевиявлення на зміну чи припинення орендних правовідносин.

Разом з тим, враховуючи передчасний висновок судів попередніх інстанцій про припинення договору оренди, висновки про відсутність порушеного права позивача, чії права як суборендаря припинилися в силу приписів законодавства з припиненням основних - орендних правовідносин, є необґрунтованими.

Також суд апеляційної інстанції вказав, що ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області посилалося на те, що його дії стосовно надання дозволів на розроблення проекту 48 особам є цілком правомірними та такими, що відповідають порядку, визначеному статтями **116, 118, 121 Земельного кодексу України**. В подальшому земельну ділянку, кадастровий номер 3520886000:02:000:9010, було поділено та за рахунок її площі сформовано 48 інших. Таким чином, земельна ділянка, кадастровий номер 3520886000:02:000:9010, припинила своє існування як об'єкт цивільних прав в розумінні **статті 79-1 Земельного кодексу України** одночасно зі здійсненням державної реєстрації вищевказаних земельних ділянок, а отже,

здійснення дій щодо розпорядження нею або тою чи іншою її часткою не є можливим, так само як і здійснення тих чи інших реєстраційних дій щодо неї в Державному реєстрі прав на нерухоме майно та їх обтяження.

Натомість Верховний Суд у складі судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду у пункті 46 постанови від 27.07.2020 у справі №912/686/17 зазначив, що формування земельних ділянок їх володільцем, зокрема, внаслідок поділу та/або об'єднання, з присвоєнням їм кадастрових номерів, зміною інших характеристик не впливає на можливість захисту права власності чи інших майнових прав у визначений цивільним законодавством спосіб. Такого правового висновку дотримується й Велика Палата Верховного Суду в постановах від 29.05.2019 у справі № 367/2022/15-ц (провадження № 14-376цс18 (пункт 56)) та від 01.10.2019 у справі № 922/2723/17 (провадження № 12-2гс19 (пункт 7.36)).

Звідси касаційна скарга ФГ «Авілан» є частково обґрунтованою, наведена скаржником підстава касаційного оскарження, передбачена пунктом 1 частини другої **статті 287 Господарського процесуального кодексу України**, отримала підтвердження під час касаційного провадження. Рішення судів попередніх інстанцій ухвалені з порушенням наведених норм матеріального та процесуального права.

Постанова КГС ВС від 24 лютого 2021 року у справі № 912/1592/20 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95240559>.

## II. Умови договору оренди

### 2.1. Типовий договір оренди землі

12. Рішення органу місцевого самоврядування про затвердження зразку договору оренди землі з метою конкретизації типового договору оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Типового договору оренди землі» від 03.03.2004 № 220, є обов'язковим для відповідного землекористувача

29 серпня 2018 року КГС ВС розглянув матеріали касаційної скарги публічного акціонерного товариства "Укрнафта" на постанову Донецького апеляційного господарського суду від 03 травня 2018 року та рішення Господарського суду Запорізької області і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

2.08.2006 р. між Запорізькою міською радою, як орендодавцем, та ВАТ "Укрнафта" (рішенням загальних зборів акціонерів від 22.03.2011 змінено тип та назву товариства з відкритого акціонерного товариства "Укрнафта" на публічне акціонерне товариство "Укрнафта"), як орендарем, укладено договір оренди землі, за умовами п.1. якого орендодавець, відповідно до рішення тридцятої сесії четвертого скликання Запорізької міської ради №8/37 від 15.02.2006, надає, а орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку для розташування автозаправної станції.

Рішенням вісімнадцятої сесії сьомого скликання Запорізької міської ради №61/29 від 21.06.2017 "Про поновлення ПАТ "Укрнафта" договору оренди землі по вул. Сергія Синенка, 8а для розташування автозаправної станції вирішено поновити публічному акціонерному товариству "Укрнафта" строком на 10 років договір оренди землі.

11.09.2017 позивач ПАТ "Укрнафта" направив на адресу Запорізької міської ради підписані зі своєї сторони та скріплені печаткою три примірники договору оренди землі з додатками по вул. Сергія Синенка, 8а, що був викладений у редакції затвердженій постановою Кабінету Міністрів України "Про затвердження Типового договору оренди" від 03.03.2004 року № 220, з проханням підписати і скріпити печаткою договір та повернути два примірники договору для подальшої реєстрації речового права оренди.

У відповідь на зазначений лист Запорізька міська рада листом від 27.09.2017 № 1752/02-03 повідомила, що в ході перевірки проекту договору оренди землі управлінням з питань земельних відносин Запорізької міської ради встановлено, що зазначений вище проект не відповідає формі зразку договору оренди землі, затвердженого рішенням Запорізької міської ради від 18.05.2011 р. № 35 "Про затвердження зразку договору оренди землі у м. Запоріжжі" (із змінами та доповненнями, внесеними на підставі рішення Запорізької міської ради від 26.06.2013 р. № 29), внаслідок чого складений протокол розбіжностей до договору оренди землі.

Зважаючи на те, що Запорізька міська рада даний протокол не підписала, ПАТ "Укрнафта" звернулося до Господарського суду Запорізької області з позовною заявою,

в якій просило врегулювати розбіжності та визнати договір оренди земельної ділянки, укладеним у запропонованій позивачем редакції.

### ОЦІНКА СУДУ

Верховний Суд погоджується із висновками судів першої та апеляційної інстанцій щодо відсутності підстав для задоволення позову, виходячи з наступного.

Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. Типова форма договору оренди землі затверджується Кабінетом Міністрів України (статті 14 Закону України «Про оренду землі»).

На виконання вимог статті 14 Закону України «Про оренду землі» постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 № 220 затверджено Типовий договір оренди землі.

Рішенням Запорізької міської ради від 18.05.2011 р. № 35, з метою конкретизації типового договору оренди землі, затвердженого **постановою Кабінету Міністрів України "Про затвердження Типового договору оренди землі" від 03.03.2004 р. № 220**, затверджений зразок договору оренди землі згідно з додатком. Згідно пункту 3 рішення, дане рішення набирає чинності з моменту його офіційного оприлюднення у встановленому законодавством порядку. З моменту набрання чинності даного рішення, укладення нових та поновлення договорів оренди землі державної та комунальної власності мають вчинятись згідно з затвердженим зразком договору оренди землі.

Рішенням Запорізької міської ради від 26.06.2013 р. № 29 внесено зміни до зразку договору оренди землі у м. Запоріжжя, який затверджено рішенням міської ради від 18.05.2011 р. № 35, та викладено його в новій редакції. Вказане рішення опубліковано відповідачем у газеті "Запорізька Січ" № 146 та розміщено на офіційному порталі Запорізької міської влади в мережі Інтернет.

Частиною першою статті 73 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» встановлено, що **акти ради, сільського, селищного, міського голови, голови районної в місті ради, виконавчого комітету сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради, прийняті в межах наданих їм повноважень, є обов'язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об'єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території.**

За приписами ст. 144 Конституції України, ст. 73 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" рішення Запорізької міської ради від 18.05.2011 р. № 35, від 26.06.2013 р. № 29 підлягають обов'язковому виконанню землекористувачем, тобто позивачем.

Постанова КГС ВС від 29 серпня 2018 року у справі № 908/2100/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76156156>; постанова КГС ВС від 10 травня 2018 року у справі № 908/1760/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73968499>; постанова КГС ВС від 15 травня 2018 року у справі № 908/1761/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74203841>.

## 2.2. Цільове призначення земельної ділянки

13. Велика Палата Верховного Суду відступила від правового висновку Верховного Суду України та Верховного Суду щодо порядку зміни виду використання землі в межах її цільового призначення, визначивши, що зміна виду використання земельної ділянки не потребує дотримання процедури, яка необхідна при зміні цільового призначення

1 червня 2021 року ВП ВС розглянула касаційну скаргу першого заступника керівника Київської міської прокуратури на рішення Господарського суду Черкаської області від 14 листопада 2019 року та постанову Північного апеляційного господарського суду від 25 листопада 2020 року у справі за позовом першого заступника керівника Уманської місцевої прокуратури в інтересах держави до Нагірнянської сільської ради Жашківського району Черкаської області, Фермерського господарства «Тищук», за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідачів – Баштєчківської сільської ради (об'єднаної територіальної громади), про визнання незаконним та скасування рішення, визнання недійсним договору, і прийняла постанову, в якій зазначила таке.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

16 березня 2016 року Нагірнянською сільською радою було прийнято рішення, яким надано дозвіл ОСОБА\_2 на розробку проекту землеустрою щодо відведення в оренду земельних ділянок площею 7,4059 га та 3,2904 га (сільськогосподарські угіддя – сіножаті) для ведення фермерського господарства за рахунок земель запасу сільськогосподарського призначення в адміністративних межах Нагірнянської сільської ради (у межах населеного пункту – села Нагірна Жашківського району Черкаської області).

4 серпня 2016 року Нагірнянська сільська рада прийняла рішення, яким: затверджено проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок комунальної власності площею 7,4059 га та 3,2904 га для ведення фермерського господарства <...>; надано в оренду земельні ділянки площею 7,4059 га та 3,2904 га гр. ОСОБА\_2 для ведення фермерського господарства.

30 листопада 2016 року між Нагірнянською сільською радою і ОСОБА\_2 укладено договір оренди землі, зареєстрований у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 13 грудня 2016 року, за яким орендодавець надає, а орендар приймає у строкове платне користування земельні ділянки площею 3,2904 га та 7,4059 га сільськогосподарського призначення (сіножаті) для ведення фермерського господарства <...>.

10 липня 2017 року до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань внесено запис про реєстрацію юридичної особи – Фермерського господарства «Тищук».

## ОЦІНКА СУДУ

Звертаючись до суду з позовом, прокурор вважав, що спірні земельні ділянки відносились до земель сільськогосподарського призначення (сіножаті) та систематично використовувались для сінокосіння, проте були передані в оренду відповідачу-2 для ведення фермерського господарства, внаслідок чого відбулась зміна цільового виду використання землі з порушенням встановленого порядку зміни цільового призначення земель, що суперечить статті 21 ЗК України.

Відповідно до статті 19 ЗК України землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії: а) землі сільськогосподарського призначення; б) землі житлової та громадської забудови; в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення <...>.

Згідно із частиною другою статті 20 ЗК України зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення. Зміна цільового призначення земельних ділянок державної або комунальної власності провадиться Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про затвердження проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок та передачу цих ділянок у власність або надання у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу.

Відповідно до абзаців першого, другого частини п'ятої статті 20 ЗК України види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33 -37 цього Кодексу.

Нормами статей 31, 33-37 ЗК України визначені види використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення, зокрема для фермерського господарства, для ведення особистого селянського господарства, для сінокосіння і випасання худоби, для ведення індивідуального або колективного садівництва, для городництва, для ведення підсобного господарства. Власники або користувачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення певного виду використання мають використовувати їх виключно в межах вимог, встановлених статтями 31, 33 - 37 ЗК України для такого виду використання.

Отже, зазначені норми права розрізняють категорії земель за їх цільовим призначенням та види використання земельної ділянки в межах кожної категорії земель. Зміна цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення на іншу категорію цільового призначення здійснюється за погодженими проектами землеустрою щодо їх відведення. При цьому такої процедури для зміни виду використання земельної ділянки, зокрема на землі фермерського господарства,

без зміни її категорії цільового призначення (землі сільськогосподарського призначення) чинним законодавством не передбачено.

Ураховуючи вищевикладене, Велика Палата Верховного Суду відступає від висновку, викладеного в постановках Верховного Суду України від 5 березня 2013 року у справі № 21-417а12, від 8 квітня 2015 року у справі № 6-32цс15, постанові Великої Палати Верховного Суду від 11 вересня 2018 року у справі № 712/10864/16-а та постановках Касаційного цивільного суду від 26 червня 2019 року у справі № 701/902/17-ц, від 03 червня 2019 року у справі № 708/933/17, від 24 лютого 2020 року у справі № 701/473/17, про те, що зміна виду використання землі в межах її цільового призначення повинна проводитися в порядку, встановленому для зміни цільового призначення такої землі.

Разом з тим, користувачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення повинні використовувати такі земельні ділянки відповідно до того виду використання, за яким ці земельні ділянки були передані їм власником.

Враховуючи вищевикладене, Велика Палата Верховного Суду вважає, що рішення судів попередніх інстанцій слід змінити, виклавши їх мотивувальну частину в редакції цієї постанови.

Постанова ВП ВС від 1 червня 2021 року у справі № 925/929/19 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/97926626>.

14. Зміна виду використання земельної ділянки в межах однієї категорії земель (за винятком земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) здійснюється її власником самостійно з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою

29 листопада 2019 року КАС ВС розглянув адміністративну справу № 263/13201/15-а за позовом ТОВ "Лакі ЛТД" до Маріупольської міської ради, третя особа - головний спеціаліст відділу землеустрою та охорони земель Управління земельних відносин Маріупольської міської ради про визнання дій незаконними та зобов'язання вчинити певні дії, - за касаційною скаргою Маріупольської міської ради на постанову Донецького апеляційного адміністративного суду від 29 березня 2016 року, і прийняв постанову про таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Відповідно до технічної документації із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку, яка була затверджена рішенням Маріупольської міської ради від 27 березня 2012 року класифікація видів цільового призначення земель є 52 (03.07) для будівництва та обслуговування будівель торгівлі. При цьому, між Маріупольською міською радою та ТОВ «Лакі ЛТД» укладено договір оренди земельної ділянки від 24 травня 2012 року за цільовим призначенням для роздрібною торгівлі в неспеціалізованих магазинах (функціонування торговельного павільйону).

Як встановлено судами з матеріалів перевірки дотримання вимог земельного законодавства України ТОВ «Лакі ЛТД» використовують земельну ділянку під розміщення кафе, що за класифікацією видів цільового призначення земель є 55 (03.08) – для будівництва та обслуговування об'єктів туристичної інфраструктури та закладів громадського харчування та не затверджувалося рішенням Маріупольської міської ради від 27 березня 2012 року.

Проекту землеустрою щодо зміни цільового призначення спірної земельної ділянки ТОВ «Лакі ЛТД» не розроблялося та не затверджувалося Маріупольською міською радою.

### **ОЦІНКА СУДУ**

Кожна категорія земель має узагальнене цільове призначення, що визначає специфіку її особливого правового режиму. Земельні ділянки, віднесені до однієї категорії, можуть використовуватися за різними видами цільового призначення.

Земельним законодавством встановлено, що за проектами землеустрою та з дотриманням відповідної процедури здійснюється лише зміна цільового призначення земельних ділянок, а віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень суб'єкта владних повноважень.

Відповідно до частини п'ятої статті 20 ЗК України види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Отже, зміна виду використання земельної ділянки в межах однієї категорії земель (за виключенням земель сільськогосподарського призначення та земель оборони), здійснюється її власником самостійно з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Відповідно до статті 1 Закону України «Про землеустрій» цільове призначення земельної ділянки - використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку. Цільове призначення земельних ділянок, які надані громадянам, юридичним особам у власність чи постійне користування, зазначається в державних актах на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою.

Отже, цільове призначення конкретної земельної ділянки фіксується у рішенні уповноваженого органу про передачу її у власність або надання у користування та в документі, що посвідчує право на земельну ділянку.

Вбачається, що ТОВ «Лакі ЛТД» використовує земельну ділянку не за цільовим призначенням, що є порушенням статті 96 ЗК України.

Враховуючи викладене, колегія суддів Верховного Суду погодилася із висновками суду першої інстанції про те, що головний спеціаліст відділу землеустрою та охорони земель Управління земельних відносин Маріупольської міської ради діяв в межах своїх повноважень відповідно до вимог закону, а саме: перевіряв дотримання режиму використання земельної ділянки відповідно до цільового призначення



в результаті чого встановлено використання не за цільовим призначенням а саме: розміщення кафе; з'ясував обставини і суть скоєного правопорушення земельного законодавства, а саме не цільове використання земельної ділянки; встановив особу, яка здійснила правопорушення земельного законодавства, а саме встановлено використання земельної ділянки ТОВ «Лакі ЛТД», що підтверджується також договором оренди земельної ділянки.

Постанова КАС ВС від 29 листопада 2019 року у справі № 263/13201/15-а – <http://www.reestr.court.gov.ua/Review/85999963>.

15. Нецільовим використанням земельної ділянки з категорії земель житлової та громадської забудови є її використання за призначенням, не передбаченим генеральним планом населеного пункту, іншою містобудівною документацією, планом земельно-господарського устрою тощо, тобто всупереч земельному законодавству України.

Зміна орендарем виду використання земельної ділянки в межах однієї категорії земель не вважається зміною її цільового призначення, а отже не потребує проходження процедур, які відповідно до земельного законодавства України застосовуються в разі зміни цільового призначення (розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, його затвердження тощо)

14 липня 2020 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу Одеської міської ради на рішення Господарського суду Одеської області від 31.10.2019 і постанову Південно-західного апеляційного господарського суду від 05.03.2020 у справі за позовом Одеської міської ради до ПП "Мода" про розірвання договору оренди землі та зобов'язання повернути земельну ділянку, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

26.04.2017 між міськрадою (орендодавець) та ПП "Мода" (орендар) укладено спірний договір оренди землі.

Також суди попередніх інстанцій установили, що 27.09.2019 Наказом Управління державного архітектурно-будівельного контролю Одеської міської ради № 01-13/398ДАБ "Про анулювання дозволу на виконання будівельних робіт № ОД 112182691771 від 26.09.2018" анульовано дозвіл на виконання будівельних робіт № ОД 112182691771 від 26.09.2018 "Будівництво 16-поверхового 4-секційного житлового будинку з торгово-офісним приміщенням і підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, проспект Академіка Глушка, 17-А", замовник - ПП "Мода".

Також, згідно наказу Управління державного архітектурно-будівельного контролю Одеської міської ради від 27.09.2019 № 01-13/399ДАБК скасовано право на виконання підготовчих робіт, набуте на підставі поданого повідомлення про початок виконання підготовчих робіт № ОД 010172901570 "Будівництво 16-поверхового 4-секційного житлового будинку з торгово-офісним приміщенням

і підземним паркінгом за адресою: м. Одеса, проспект Академіка Глушка, 17-А", замовником якого є ПП "Мода".

### ОЦІНКА СУДУ

Предметом позовних вимог є розірвання спірного договору та повернення земельної ділянки. Підставою є істотне порушення орендарем покладених на нього договором оренди землі зобов'язань у виді використання спірної земельної ділянки не за цільовим призначенням.

Правовий режим земель громадської та житлової забудови визначено у **статті 38 ЗК України**, згідно з якою до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктах, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель та споруд, інших об'єктів загального користування.

Порядок використання зазначеної категорії земель регламентовано **статтею 39 ЗК України**, відповідно до якої використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм.

Поняття "використання земельної ділянки не за цільовим призначенням" стосується тих випадків, коли на земельній ділянці з певним цільовим призначенням проводиться діяльність, яка виходить за межі цільового призначення та передбачає фактичне використання такої ділянки.

Отже, нецільовим використанням земельної ділянки з категорії земель житлової та громадської забудови є її використання за іншим призначенням, всупереч генеральному плану населеного пункту, іншій містобудівній документації, плану земельно-господарського устрою тощо, тобто всупереч земельному законодавству України.

Аналогічну правову позицію виклав Верховний Суд у справі № 915/47/17 (постанова від 04.02.2020).

Як свідчать матеріали справи та установили суди попередніх інстанцій, з пункту 7 містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки - цільове призначення спірної земельної ділянки визначено таким чином: згідно з умовами спірного договору - для експлуатації, обслуговування нежитлової будівлі адміністративного призначення та благоустрою прилеглої території; згідно витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (земельну ділянку) про реєстрацію іншого речового права від 26.04.2017, індексний номер витягу: 85949705 - для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови, категорія земель - землі житлової та громадської забудови. При цьому пунктом 8 зазначених містобудівних умов та обмежень забудови спірної земельної ділянки передбачені посилання на містобудівну документацію: генеральний план населеного пункту, план зонування, детальний план території та рішення про їх затвердження (у разі наявності): "План зонування території м. Одеси" (зонінг), затверджений рішенням міськради від 19.10.2016 № 1316-VII, "Генеральний план м. Одеси", затверджений рішенням міськради від 25.03.2015 № 6489- VI.

Також суди установили, що у пункті 5.1 спірного договору сторони визначили, що земельна ділянка передається в оренду ПП "Мода" для експлуатації, обслуговування нежитлової будівлі адміністративного призначення та благоустрою прилеглої території.

Водночас, як встановлено сторонами у пункті 5.2 спірного договору - категорія земель за основним цільовим призначенням - землі житлової та громадської забудови; вид цільового призначення згідно з Класифікацією видів цільового призначення земель - В.03,15 (для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови).

Крім того, згідно витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку № НВ-5103925092017 від 18.01.2017 цільовим призначенням земельної ділянки за кадастровим номером 5110136900:31:002:0080, розташованої за адресою: Одеська область, м. Одеса, проспект Академіка Глушка, 17-А, площею 1,1001 га, визначено - для будівництва та обслуговування інших будівель громадської забудови, категорія земель - землі житлової та громадської забудови, вид використання земельної ділянки - для експлуатації, обслуговування нежитлової будівлі адміністративного призначення та благоустрою прилеглої території.

Отже, як правомірно зауважили суди попередніх інстанцій, у цьому разі мала місце зміна виду використання земельної ділянки її користувачем в межах однієї категорії земель, а саме земель житлової та громадської забудови, а не використання її відповідачем спірної земельної ділянки не за цільовим призначенням.

З огляду на викладене господарський суд першої інстанції, з висновками якого погодився апеляційний господарський суд, дійшов обґрунтованого висновку, що у наведеному випадку немає передбачених законом підстав розірвання спірного договору та повернення земельної ділянки з підстав, заявлених міськрадою у позовній заяві. Тобто з підстав саме нецільового використання землі.

Постанова КГС ВС від 14.07.2020 року у справі № 916/1998/19 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/90465543>.

### 2.3. Орендна плата за землю

16. Підставою для перегляду розміру (ставки) орендної плати має бути саме законодавча зміна граничного (мінімального чи максимального) розміру такої плати або зміна розміру земельного податку, а не рішення органів місцевого самоврядування.

Рішення органів місцевого самоврядування можуть бути підставою для внесення змін до договору оренди землі, якщо сторони договору оренди безпосередньо в самому договорі передбачили таку підставу для зміни розміру орендної плати, що узгоджується з принципом свободи договору.

З урахуванням того, що нормативна грошова оцінка земель є основою для визначення розміру орендної плати, а її зміна є безумовною підставою для перегляду розміру орендної плати незалежно від домовленості сторін договору оренди земель комунальної власності про можливість такої зміни, суд може самостійно визначити розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки з кадастровим номером, оскільки для визначення розміру нормативної грошової оцінки немає необхідності встановлювати факти, досліджувати докази та надавати їм правову оцінку

09 листопада 2021 року ВП ВС розглянула касаційну скаргу представника ОСОБА\_1 на постанову Харківського апеляційного суду від 06 лютого 2020 року у справі за позовом Покотилівської селищної ради Харківського району Харківської області до ОСОБА\_1, третя особа, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, - Головне управління державної податкової служби у Харківській області, про внесення змін до договору оренди земельної ділянки, і прийняла постанову, в якій зазначила таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

25 грудня 2007 року між Покотилівською селищною радою та ОСОБА\_1 укладено договір оренди земельної ділянки загальною площею 0,0668 га, який зареєстровано в Харківському районному відділі реєстрації ХРФ ДП «Центр державного земельного кадастру» 22 лютого 2008 року за № 040870300002, за умовами якого земельна ділянка житлової та громадської забудови передається ОСОБА\_1 у строкове, платне користування для обслуговування будівлі адміністративного управління, майстерні з ремонту автомобілів, які знаходяться в АДРЕСА\_1.

Згідно з пунктом 5 вказаного договору нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить 48 309,76 грн.

Пунктом 9 цього договору встановлено, що орендна плата вноситься орендарем у грошовій формі на рахунок Покотилівської селищної ради в розмірі 5 % від грошової оцінки земельної ділянки, у сумі 2 415,49 грн на рік.

21 травня 2013 року рішенням XXV сесії VI скликання Покотилівської селищної ради затверджено технічну документацію з нормативної грошової оцінки земель сел. Покотилівка Покотилівської селищної ради у складі текстових та графічних матеріалів та базову вартість 1 кв. м землі у сел. Покотилівка станом на 01 січня 2013 року

в розмірі 112,68 грн/кв. м, введено в дію нормативну грошову оцінку земель сел. Покотилівка з 01 січня 2014 року.

13 грудня 2013 року рішенням XXVI сесії VI скликання Покотилівської селищної ради затверджено додаток № 1 «Розмір орендної плати за земельні ділянки, що надаються в оренду на території сел. Покотилівка» та встановлено розміри орендної плати на рік у відсотках від нормативної грошової оцінки землі в залежності від виду цільового використання земельної ділянки.

З додатку № 2 до цього рішення селищної ради вбачається, що встановлена для ОСОБА\_1 ставка орендної плати становить 10 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

18 лютого 2016 року рішенням IV сесії VII скликання Покотилівської селищної ради встановлено розмір орендної плати за землю в розмірі 10 % від нормативної грошової оцінки землі для фізичних та юридичних осіб (без винятку), а також зобов'язано орендарів у строк до 01 травня 2016 року надати до Покотилівської селищної ради витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки для укладення додаткових угод.

18 квітня 2019 року ОСОБА\_1 направлено лист-вимогу № 613/02-21 з пропозицією укласти додаткову угоду від 18 квітня 2019 року.

За змістом проекту додаткової угоди від 18 квітня 2019 року до договору оренди землі, позивач запропонував викласти договір у редакції додаткової угоди, зокрема, на умовах, зазначених у позові.

Додаткова угода відповідачем підписана не була, що спонукало позивача звернутися з позовом до суду з посиланням на наявність підстав для усунення порушень його прав та інтересів шляхом внесення змін до договору оренди в частині визначення нової грошової оцінки земельної ділянки та нового розміру (ставки) орендної плати.

### **ОЦІНКА СУДУ**

**Про підстави для внесення змін до договору оренди щодо розміру ставки орендної плати**

У частині першій статті 30 Закону України «Про оренду землі» (далі – Закон № 161-XIV) передбачено, що зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

Згідно з підпунктом 14.1.136 пункту 14.1 статті 14 ПК України орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності – обов'язковий платіж, що його орендар вносить орендодавцю за користування земельною ділянкою.

Відповідно до підпункту 14.1.147 пункту 14.1 статті 14 ПК України плата за землю – це загальнодержавний податок, який справляється у формі земельного податку й орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

Отже, орендна плата за користування землею комунальної власності за своїм правовим статусом є обов'язковим платежем, який орендар вносить орендодавцю, а також це і загальнодержавний податок, який справляється у формі земельного податку.

За правилами частини п'ятої статті 5 Закону України «Про оцінку земель» (далі – Закон № 1378-IV) нормативна грошова оцінка земельних ділянок використовується, зокрема, для визначення розміру земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

Платником орендної плати є орендар земельної ділянки, об'єктом оподаткування – земельна ділянка, надана в оренду (пункт 288.2 статті 288 ПК України).

У пункті 288.4 статті 288 ПК України вказано, що розмір та умови внесення орендної плати встановлюються у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем.

У підпункті 288.5.2 пункту 288.5 статті 288 ПК України передбачено, що річна сума орендної плати не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

Проаналізувавши вказані норми права, можна зробити висновок, що при визначенні розміру орендної плати, у випадку передачі в оренду земель комунальної власності, має враховуватися нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, визначеного відповідно до законодавства, а річна сума платежу не може бути меншою розміру земельного податку, встановленого для відповідної категорії земельних ділянок на відповідній території, однак і не може перевищувати 12 % нормативної грошової оцінки.

Отже, при розгляді справи необхідно враховувати як можливість зміни умов договору щодо визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки, так і розміру, ставки орендної плати щодо такої нормативної оцінки.

Велика Палата Верховного Суду зазначає, що з огляду на те, що за змістом пункту 288.5 статті 288 ПК України та статті 21 Закону № 161-XIV орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності є регульованою ціною, то з урахуванням умов договору оренди, укладеного сторонами спору, підставою для перегляду розміру (ставки) орендної плати має бути саме законодавча зміна граничного (мінімального чи максимального) розміру такої плати або зміна розміру земельного податку, а не рішення органів місцевого самоврядування.

У даному випадку рішення Покотилівської селищної ради від 13 грудня 2013 року та від 18 лютого 2016 року про встановлення ставки орендної плати для відповідача в розмірі 10 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки не є законодавчою зміною орендної плати.

Договором оренди землі від 25 грудня 2007 року не передбачено такої підстави для внесення змін до договору щодо розміру (ставки) орендної плати, як прийняття відповідного рішення орендодавцем, який є органом місцевого самоврядування.

Таким чином, рішення органу місцевого самоврядування, у даному випадку селищної ради, не може вважатися законодавчою підставою для внесення змін до договору оренди землі в частині зміни розміру (ставки) орендної плати, оскільки орган місцевого самоврядування не наділений повноваженнями встановлювати граничні (мінімальний та максимальний) розмір орендної плати за земельні ділянки комунальної власності, бо такі ставки встановлюються, з урахуванням правової природи орендної плати як загальнодержавного податку, у ПК України.

Такі рішення селищної ради можуть бути підставою для внесення змін до договору оренди землі, якщо сторони договору оренди безпосередньо в самому договорі передбачили таку підставу для зміни розміру орендної плати, що узгоджується з принципом свободи договору.

Велика Палата Верховного Суду скасовує рішення апеляційного суду в частині задоволення позовної вимоги про внесення змін до пункту 9 договору оренди землі від 25 грудня 2007 року щодо визначення орендної плати в розмірі 10 % від нормативної грошової оцінки на рік

**Про підстави для внесення змін до договору оренди щодо зазначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки**

Що стосується висновку суду апеляційної інстанції про наявність підстав для внесення змін до пункту 5 договору оренди щодо зазначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки станом на 01 січня 2018 року Велика Палата Верховного Суду вважає за необхідне зазначити таке.

З аналізу нормативно-правових норм ПК України, Закону № 1378-IV, Закону № 161-XIV вбачається, що нормативна грошова оцінка земель є основою для визначення розміру орендної плати для земель державної і комунальної власності, а зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для перегляду розміру орендної плати.

При цьому зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для перегляду розміру орендної плати незалежно від домовленості сторін у договорі оренди землі про можливість такої зміни.

Разом з тим при вирішенні вказаного спору, з урахуванням доводів касаційної скарги, необхідно зважати, що в частинах першій та другій **статті 20 Закону № 1378-IV** передбачено, що за результатами нормативної грошової оцінки земельних ділянок складається технічна документація. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг із технічної документації з нормативної грошової оцінки земель.

Нормативна грошова оцінка землі проводиться в обов'язковому порядку для визначення розміру орендної плати за землі комунальної та державної форм власності. Технічна документація з нормативної грошової оцінки земельних ділянок, розташованих у межах населених пунктів, затверджується рішенням відповідної сільської, селищної чи міської ради.

Грошова оцінка земельних ділянок проводиться за методикою, яка затверджується Кабінетом Міністрів України (частина п'ята **статті 201 ЗК України**).

Велика Палата Верховного Суду звертає увагу на те, що для розрахунку нормативної грошової оцінки земельної ділянки застосовано коефіцієнт функціонального використання земельної ділянки (Кф) 3,0 на підставі наказу Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27 березня 2018 року № 162, що в зазначеному випадку не відповідає положенням Порядку нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженого наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 25 листопада 2016 року

№ 489, зареєстрованого в Міністерстві юстиції України 19 грудня 2016 року за № 1647/29777 (далі – Порядок № 489).

З урахуванням того, що нормативна грошова оцінка земель є основою для визначення розміру орендної плати, а її зміна є безумовною підставою для перегляду розміру орендної плати незалежно від домовленості сторін договору оренди земель комунальної власності про можливість такої зміни, а також з огляду на те, що особі, яка звернулася до суду за захистом порушених, невизнаних чи оспорюваних прав має бути гарантований ефективний судовий захист цих прав, Велика Палата Верховного Суду вважає за можливе самостійно визначити розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки, оскільки для визначення розміру нормативної грошової оцінки відсутня необхідність встановлювати факти, досліджувати докази та надавати їм правову оцінку.

Велика Палата Верховного Суду як суд касаційної інстанції, у межах статті 400 ЦПК України, визначаючи розмір нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки, вважає, що в цьому випадку застосуванню підлягає коефіцієнт функціонального використання земельної ділянки (Кф) 2,5, вказаний у додатку 1 до Порядку № 489 для земель за цільовим призначенням - 03.10 – секція В - землі громадської забудови для будівництва та обслуговування будівель ринкової інфраструктури (адміністративних будинків, офісних приміщень та інших будівель громадської забудови, які використовуються для здійснення підприємницької та іншої діяльності, пов'язаної з отриманням прибутку).

З урахуванням наведених даних нормативна грошова оцінка вказаної земельної ділянки станом на 01 січня 2018 року становила 221 677, 82 грн.

Велика Палата Верховного Суду скасовує рішення апеляційного суду в частині задоволення позовної вимоги про внесення змін до пункту 5 договору оренди землі щодо визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки станом на 01 січня 2018 року в розмірі 266 013,38 грн.

Постанова ВП ВС від 09 листопада 2021 року у справі № 635/4233/19 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101424462>.

17. Законодавча зміна граничного розміру орендної плати є підставою для перегляду встановленого умовами договору розміру орендної плати.

Суди при розгляді спорів про зміну договору оренди землі мають зважати на розрахунок розміру орендної плати за орендовану ділянку й рішення відповідного органу щодо встановлення належного розміру орендної плати, а також при внесенні змін до договору в частині, іншій ніж розмір орендної плати, обґрунтовувати правові підстави для цього та можливості такої зміни з урахуванням умов договору

02 березня 2021 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу ППК "САВІ" на постанову Південно-західного апеляційного господарського суду від 03.12.2020 та рішення Господарського суду Херсонської області від 07.07.2020 у справі за позовом Щасливцевської сільської ради до ППК "САВІ" про визнання додаткової угоди укладеною, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.



## ОБСТАВИНИ СПРАВИ

Як встановлено судами обох інстанцій, між Генічеською районною державною адміністрацією (орендодавцем) та ППК "САВІ" (орендарем), 26.12.2007 укладено договір оренди землі, відповідно до умов якого орендодавець на підставі розпорядження голови Херсонської обласної державної адміністрації від 18.12.2007 №1516 "Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення в оренду земельної ділянки, надання її в оренду та встановлення розміру орендної плати за користування нею" надає, а орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку із земель запасу рекреаційного призначення, розташовану за межами населеного пункту на території Щасливцевської сільської ради Генічеського району Херсонської області для розміщення бази відпочинку. В оренду передається земельна ділянка загальною площею 5,0 га".

Відповідно до п. 5 договору нормативна грошова оцінка земельної ділянки згідно з технічною документацією з нормативної грошової оцінки земельної ділянки, виготовленої ПП "Експерт-Центр" та висновку державної експертизи землевпорядної документації від 28.11.2007 №2834 складає 228 690 грн.

Договір зареєстрований у Генічеському районному окрузі Херсонській регіональній філії ДП "Центр ДЗК" 10.01.2008 за №ЧАА002202-040872000003.

Листом №09/04/02.19-31 Щасливцевська сільська рада повідомила відповідача про перехід права власності на земельну ділянку, якою користується останній, до комунальної власності та необхідність приведення умов договору оренди землі від 10.01.2008 (дата підписання від 26.12.2007) до актуального стану.

05.11.2019 Щасливцевською сільською радою прийнято рішення "Про внесення змін до договору оренди землі з ініціативи власника", за яким вирішено внести зміни до договору оренди землі від 10.01.2008, укладеного з відповідачем.

Листами № 09/04/02.19-491 від 11.11.2019, № 09/04/02.19-545 від 11.12.2019 позивач направляв на адресу відповідача рішення 104 сесії Щасливцевської сільської ради 7 скликання №1919 від 05.11.2019 "Про внесення змін до договору оренди землі з ініціативи власника", а також додаткову угоду до договору оренди землі від 10.01.2008 для підписання, але відповідачем вони залишені без реагування, що і стало підставою для звернення позивача до суду з відповідним позовом.

## ОЦІНКА СУДУ

Нормативна грошова оцінка земель є основою для визначення розміру орендної плати для земель державної і комунальної власності, а зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки - підставою для перегляду розміру орендної плати.

Колегія суддів погоджується з висновками судів обох інстанцій, що законодавча зміна граничного розміру орендної плати є підставою для перегляду встановленого умовами договору розміру орендної плати.

В свою чергу, згідно з пунктами 34, 35 частини 1 **статті 26 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні"** до виключної компетенції міської ради належить вирішення на пленарних засіданнях питань регулювання земельних відносин; затвердження ставок земельного податку відповідно до **Податкового кодексу України**.

У статті 144 Конституції України і статті 73 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні" передбачено, що органи місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених законом, приймають рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території.

Разом з тим, суди обох інстанцій не звернули увагу на те, що у матеріалах справи відсутнє рішення (належним чином завірена копія), відповідно до якого позивач затвердив відповідний розмір орендної плати - 12%, у якому просив змінити договір оренди землі.

Також колегія суддів з матеріалів справи не вбачає розрахунку розміру орендної плати за орендовану відповідачем земельну ділянку, яка згідно з витягом з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки становить 3 519 500 грн.

Крім цього, судам обох інстанцій без обґрунтування та наведення законодавчо визначених підстав для зміни договору внесено окрім зміни розміру орендної плати зміни до преамбули договору оренди землі, щодо реквізитів сторін, зазначення кадастрового номеру та інших умов запропонованої додаткової угоди, з одним лише посиланням на те, що вони направлені на приведення умов договору до положень типового договору, змінених реквізитів сторін, а також правильного визначення орендодавця відповідної земельної ділянки, що є порушенням ст.ст. 76, 74, 86 ГПК України.

До того ж, як вбачається з резолютивної частини рішення місцевого господарського суду, зміни внесено зокрема щодо умови використання земельної ділянки, штрафних санкцій за невнесення орендної плати з порушенням визначених договором строків, тощо.

Суди обох інстанцій визнали укладеною додаткову угоду до договору оренди землі без урахування відсутності розрахунку розміру орендної плати за орендовану ділянку, рішення позивача щодо встановлення відповідного розміру орендної плати, а також не обґрунтували правові підстави для зміни договору в іншій частині, ніж розмір орендної плати, та можливості такої зміни, з урахуванням умов договору.

Постанова КГС ВС від 02 березня 2021 року у справі № 923/267/20 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95305153>.

18. Незважаючи на договірний характер користування земельною ділянкою, розмір орендної плати не може бути меншим, ніж визначено положеннями Податкового кодексу України, що є пріоритет над нормами інших актів

02 вересня 2020 року КАС ВС розглянув касаційну скаргу ОСОБА\_1 на постанову Миколаївського окружного адміністративного суду від 06.12.2016 та ухвалу Одеського апеляційного адміністративного суду від 13.04.2017 у справі № 814/1786/16 за позовом ОСОБА\_1 до Новобузького відділення Баштанської об'єднаної Державної податкової інспекції Головного управління ДФС у Миколаївській області про визнання протиправними та скасування податкових повідомлень-рішень, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

На підставі договорів оренди землі, укладених з Новобузькою районною державною адміністрацією 02.11.2007 та 07.05.2008, позивач отримав у строкове платне користування земельні ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва площею 258,78 га і 10,3 га.

Розмір орендної плати визначений умовами договорів і розрахований в залежності від нормативної грошової оцінки землі. Крім того, у п. 10 договорів оренди передбачено можливість збільшення орендної плати з урахуванням індексів інфляції, зміни розмірів земельного податку, підвищення цін, тарифів.

02.07.2016 контролюючий орган, з урахуванням висновків Головного управління ДФС у Миколаївській області, надіслав позивачу податковий повідомлення-рішення № 453-17 на суму 669,03 грн та № 454-17 на суму 29225,77 грн, якими визначив суму податкового зобов'язання з орендної плати за 2015 рік.

Скарги позивача на вказані вище податкові повідомлення-рішення Головне управління ДФС у Миколаївській області та Державна фіскальна служба України залишили без розгляду.

### ОЦІНКА СУДУ

Статтею 288 Податкового кодексу України законодавець визначив нижню граничну межу річної суми платежу по орендній платі за земельні ділянки, незалежно від того, чи співпадає її розмір із визначеним у договорі.

При цьому, виходячи із принципу пріоритетності норм Податкового кодексу України над нормами інших актів у разі їх суперечності, який закріплений у пункті 5.2 статті 5 Податкового кодексу України, до моменту внесення до такого договору відповідних змін розмір орендної плати в будь-якому разі не може бути меншим, ніж встановлений підпунктом 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 Податкового кодексу України.

Колегія суддів Верховного Суду погоджується з позицією судів першої та апеляційної інстанцій відносно того, що незважаючи на договірний характер користування земельною ділянкою, розмір орендної плати не може бути меншим ніж визначено пп. 288.5.2 п. 288.5 ст. 288 ПКУ, що спростовує доводи позивача щодо правомірності сплати орендної плати в розмірі встановленому в договорі оренди, який є меншим від законодавчо визначеного мінімального розміру.

Крім того, суди попередніх інстанцій обґрунтовано погодились, що необхідність додавати розрахунок податкового зобов'язання до податкових повідомлень-рішень, що передбачено п. 58.1 ст. 58 Податкового кодексу України, проте сама лише відсутність такого розрахунку не може бути підставою для визнання податкових повідомлень-рішень протиправними та їх скасування. Також необхідно зазначити, що розрахунок податкового зобов'язання додається до податкового повідомлення-рішення за його наявності.

Постанова КАС ВС від 02 вересня 2020 року у справі № 814/1786/16 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91303667>.

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

16 квітня 2018 року КГС ВС розглянувши касаційну скаргу приватного підприємства "Видавничий дім "Відомості" на рішення Господарського суду міста Києва від 06.07.2017 та постанову Київського апеляційного господарського суду від 18.09.2017 у справі за позовом приватного підприємства "Видавничий дім "Відомості" до Київської міської ради про внесення змін до договору оренди земельної ділянки, і прийняв постанову в якій зазначив наступне.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Як встановлено судами першої та апеляційної інстанцій, 14.07.2004 між Київською міською радою (орендодавець) та ПП "ВД "Відомості" (орендар) на підставі пункту б рішення Київської міської ради від 18.03.2004 №125/1335 було укладено договір оренди земельної ділянки з кадастровим номером 8000000000:76:065:0059 для реконструкції, експлуатації та обслуговування офісної будівлі.

В подальшому, 27.12.2015 між Київською міською радою та ПП "ВД "Відомості" на підставі статей **30, 33 Закону України "Про оренду землі"** та рішення Київської міської ради від 23.07.2015 №900/1764 було укладено договір про поновлення на 10 років вищезазначеного договору оренди земельної ділянки та внесення змін до договору шляхом його викладення у новій редакції.

29.03.2017 ПП "ВД "Відомості" звернулось до Київської міської ради з пропозицією внести зміни до договору оренди земельної ділянки, нотаріально посвідченого 14.07.2004 по реєстру за №715 та зареєстрованого Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) 23.09.2004 за №79-6-00232, (з урахуванням вже внесених змін до нього), а саме змінити в підпункті 4.2 пункту 4 цього договору слова і цифри "10 (десяти)" на слова і цифри "3,6 (трьох цілих шість десятих)".

До пропозиції був доданий проект договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки. Пропозиція обґрунтована посиланням на рішення Київської міської ради від 12.12.2016 № 554/1558, додатком №10. Листом від 27.04.2017 Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) надав відповідь на пропозицію ПП "ВД "Відомості", яким роз'яснив, що внесення змін до договору в частині розміру орендної плати можливе за умови прийняття Київською міською радою відповідного рішення, доручення щодо підготовки проекту якого до Департаменту не надходило.

Крім того, додаток 10 до рішення Київської міської ради від 12.12.2016 №554/1558 "Про бюджет міста Києва на 2017 рік" не містить зобов'язання переглядати орендні ставки у договорах оренди землі, укладених до набрання чинності цим рішенням.

### ОЦІНКА СУДУ

У контексті спірних земельних правовідносин, пов'язаних зі зміною розміру орендної плати за земельну ділянку комунальної власності міста Києва, системний аналіз норм статей 632, 651 ЦК України, статті 288 ПК України та статті 30 Закону України "Про оренду землі" дозволяє дійти висновку, що **зміна розміру орендної плати (у відсотках від нормативно-грошової оцінки), оформлена додатками до рішень Київської міської ради про бюджет міста Києва на певний рік, не може вважатися законодавчою підставою для внесення змін до договору оренди землі в частині розміру орендної плати, оскільки цими рішеннями законодавчо не встановлюються граничні (мінімальний та максимальний) розміри орендної плати за земельні ділянки комунальної власності. Водночас зазначені рішення Київської міської ради можуть бути підставою для внесення змін до договору оренди землі, якщо сторони договору оренди визначили безпосередньо в самому договорі таку підставу для перегляду розміру орендної плати, що узгоджується з принципом свободи договору, встановленим статтями 3, 6, 627 ЦК України.**

Постанова КГС ВС від 16 квітня 2018 року у справі № 910/7905/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74002523>; постанова КГС ВС від 13 червня 2019 року у справі № 910/11764/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/82426016>; від 19 лютого 2019 року у справі № 910/21590/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80118066>

20. Якщо орендар та орендодавець у договорі погодили право останнього в односторонньому порядку змінювати розмір щорічної орендної плати (наприклад, у разі проведення щорічної індексації нормативної грошової оцінки землі, внесення інших змін на підставі вимог чинного законодавства, будь-яких змін міською радою розмірів орендної плати та нормативної грошової оцінки), то тоді вимога про стягнення орендної плати підлягає задоволенню.

За умови встановлення судом обставин погодження сторонами в договорі обов'язку орендаря відшкодувати орендодавцю суму упущеної вигоди (неотриманого прибутку) в розмірі орендної плати за весь період із дати ухвалення рішення міської ради до моменту державної реєстрації права оренди, вимога відшкодувати збитки за спірний період підлягає задоволенню

27 березня 2018 року КГС ВС, здійснив розгляд у письмовому провадженні касаційної скарги Черкаської міської ради на рішення Господарського суду Черкаської області від 12.05.201 та постанову Київського апеляційного господарського суду від 29.08.2017 у справі за позовом Черкаської міської ради до товариства з обмеженою відповідальністю "Вест Ойл Груп" про стягнення 67123,55 грн., та прийняв постанову в якій зазначив наступне.

## ОБСТАВИНИ СПРАВИ

18.07.2011 між Черкаською міськрадою та ТОВ "Вест Ойл Груп" укладено договір оренди землі, за умовами пунктів 1, 2, 5 якого орендодавець на підставі рішення Черкаської міської ради від 10.02.2011 №2-228 надає, а орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку, що за цільовим призначенням відноситься до категорії земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення по вул. 30 річчя Перемоги, 7/1.

У пункті 9 договору від 18.07.2011 сторони погодили, що за оренду земельної ділянки орендар сплачує орендну плату у грошовій формі. Річна орендна плата за користування земельною ділянкою встановлюється у розмірі 7,0% від нормативної грошової оцінки і на час укладання договору становила 115313 грн.

Рішенням Черкаської міськради від 28.01.2016 №2-136 "Про внесення змін до рішення Черкаської міської ради від 25.06.2015 №2-1312 "Про затвердження Положень та ставок місцевих податків і зборів на території міста Черкаси" змінено ставки орендної плати за користування земельними ділянками на території м. Черкаси, зокрема, ставка орендної плати за земельні ділянки, зайняті автозаправними станціями, встановлена у розмірі 6% від нормативної грошової оцінки землі.

## ОЦІНКА СУДУ

Системний аналіз норм земельного та податкового законодавства України дає підстави для висновку про те, що орендна плата за земельну ділянку, яка перебуває в державній або в комунальній власності, має подвійну правову природу, оскільки, з одного боку, є передбаченим договором оренди землі платежем, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою (частина 1 **статті 21 Закону України "Про оренду землі"**, підпункт **14.1.136** пункту **14.1** статті **14** ПК), з іншого - є однією з форм плати за землю як загальнодержавного податку нарівні із земельним податком (підпункт **14.1.147** пункту **14.1** статті **14** ПК).

Разом з тим, основною підставою для нарахування орендної плати за землю є саме договір оренди земельної ділянки (частина 2 **статті 21 Закону України "Про оренду землі"**, пункт **288.1** статті **288** ПК).

При цьому, колегія суддів враховує, що за змістом частини 2 **статті 21 Закону України "Про оренду землі"** Податковим кодексом України регулюються виключно строки внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, тоді як всі інші питання, зокрема, розмір, умови нарахування та внесення орендної плати за землю, порядок та підстави зміни такого розміру, встановлюються за згодою сторін у договорі оренди, про що також зазначено в пункті **288.4** статті **288** цього Кодексу.

За таких обставин касаційна інстанція вважає помилковим посилання судів попередніх інстанцій на пункт **4.1.9** статті **4** ПК в обґрунтування свого висновку про відмову у стягненні заборгованості з орендної плати та пені, нарахованої орендодавцем з 01.01.2016 за новою ставкою, встановленою рішенням Черкаської міськради від 28.01.2016 №2-136, яке не оскаржувалося, не визнавалося незаконним та скасовувалося судом як нормативно-правовий акт, що суперечить цивільному законодавству і порушує цивільні права або інтереси (частина 2 **статті 21 ЦК**).

Адже, такий висновок місцевого та апеляційного господарських судів ґрунтується на безпідставному пріоритетному застосуванню норм податкового законодавства в порівнянні з нормами земельного законодавства та **Закону України "Про оренду землі"**, якими дійсно регулюються спірні орендні правовідносини.

За таких обставин, якщо орендар та орендодавець у договорі погодили право останнього в односторонньому порядку змінювати розмір щорічної орендної плати (наприклад, у випадку проведення щорічної індексації нормативної грошової оцінки землі, внесення інших змін на підставі вимог діючого законодавства, в разі будь-яких змін міською радою розмірів орендної плати та нормативної грошової оцінки), в такому разі вимога про стягнення орендної плати підлягає задоволенню.

Суд апеляційної інстанції, достеменно встановивши наявність усіх елементів складу цивільного правопорушення, а саме, протиправної поведінки (бездіяльність відповідача у вчиненні передбачених законодавством заходів зі своєчасного оформлення права користування земельною ділянкою), збитків (орендна плата, яку позивач міг би отримати у разі своєчасного укладення договору оренди), причинно-наслідкового зв'язку між протиправною поведінкою боржника та збитками (використання земельної ділянки відповідачем без правовстановлюючих документів позбавляє позивача права одержати дохід у вигляді орендної плати за землю, який він міг би отримувати, якби його право не було порушено), вини (зволікання зі своєчасним оформленням правовстановлюючих документів на земельну ділянку), дійшов правильного висновку про те, що позовні вимоги Черкаської міської ради про стягнення з ТОВ "Вест Ойл Груп" 43711,93 грн. упущеної вигоди є обґрунтованими та підлягають задоволенню.

При цьому апеляційним судом враховано, що підпунктом "и" пункту 31 договору від 18.07.2011 на орендаря покладено обов'язок відшкодувати орендодавцю суму упущеної вигоди (не отриманого прибутку) в розмірі орендної плати за весь період з дати прийняття рішення від 10.02.2011 № 2-228 до моменту набуття чинності договором оренди.

Постанова КГС ВС від 27 березня 2018 року у справі № 925/258/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73250067>.

21. З моменту прийняття орендодавцем, як власником земельної ділянки, рішення про затвердження нового розміру орендної плати орендар за договором отримує право на сплату орендної плати у відповідному (зменшеному) розмірі та має справедливе очікування на негайне внесення відповідних змін до договору оренди. Недобросовісна поведінка орендодавця щодо зволікання оформлення змін у вигляді підписання додаткової угоди розцінюється як істотне порушення умов договору, що спричинює порушення майнового права орендаря, яке у свою чергу підлягає поновленню шляхом внесення відповідних змін до умов договору на підставі частини другої статті 651 ЦК України

28 лютого 2018 року КГС ВС розглянув у відкритому судовому засіданні касаційну скаргу приватного акціонерного товариства "Європорт" на постанову Одеського

апеляційного господарського суду від 04 жовтня 2017 року у справі за позовом про внесення змін до договору оренди землі від 25 грудня 2008 року за № 6023, в частині зміни регульованого розміру нормативної грошової оцінки земельних ділянок та зменшення з 18 липня 2013 року розміру орендної плати за земельну ділянку, і прийняв постанову в якій зазначив наступне.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Внаслідок зміни у 2011 році нормативної грошової оцінки земель та розмірів відсотків при визначенні орендної плати, відповідачем 18 липня 2013 року прийнято щодо позивача індивідуальне рішення № 3876-VI, яким внесено зміни в спірний договір та, зокрема, затверджено орендну плату за земельну ділянку площею 0.3866 га у розмірі 5,4 % від нормативної грошової оцінки.

Проте фактично додаткова угода про внесення відповідних змін до спірного договору на виконання вказаного рішення була укладена між сторонами лише 04 червня 2015 року і новий розмір орендної плати за умовами додаткової угоди встановлений лише на майбутнє.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Згідно з частинами першої, другої статті 632 ЦК України ціна в договорі встановлюється за домовленістю сторін. У випадках, визначених законом, застосовуються ціни (тарифи, ставки тощо), які встановлюються або регулюються уповноваженими органами державної влади або органами місцевого самоврядування. Зміна ціни після укладення договору допускається лише у випадках і на умовах, встановлених договором або законом.

Розмір орендної плати за землю комунальної власності є регульованим та його встановлення (в межах граничних розмірів, встановлених Податковим кодексом України) віднесено до виключної компетенції органу місцевого самоврядування (стаття 26 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні").

Якщо сторони не досягли згоди щодо приведення договору у відповідність з обставинами, які істотно змінились, або щодо його розірвання, договір може бути розірваний, а з підстав, встановлених частиною четвертою цієї статті, - змінений за рішенням суду на вимогу заінтересованої сторони за наявності одночасно таких умов:

у момент укладення договору сторони виходили з того, що така зміна обставин не настане;

зміна обставин зумовлена причинами, які заінтересована сторона не могла усунути після їх виникнення при всій турботливості та обачності, які від неї вимагалися;

виконання договору порушило б співвідношення майнових інтересів сторін і позбавило б заінтересовану сторону того, на що вона розраховувала при укладенні договору;

із суті договору або звичаїв ділового обороту не випливає, що ризик зміни обставин несе заінтересована сторона (частина друга статті 651 ЦК України).



Відповідно до частини третьої статті 631 ЦК України сторони можуть встановити, що умови договору застосовуються до відносин між ними, які виникли до його укладення.

А отже, якщо рішення міської ради (орендодавця) про внесення змін до договору оренди земельної ділянки щодо розміру орендної плати було прийняте у 2013 році, а фактично оформлення змін у вигляді підписання додаткової угоди до договору здійснено майже через два роки з вини відповідача, то **вимога орендаря про розповсюдження дії такої угоди на минулий період є правомірною та узгоджується з приписами частини третьої статті 631 ЦК України.**

При цьому слід зауважити, що з моменту прийняття орендодавцем, як власником земельної ділянки, рішення про затвердження нового розміру орендної плати орендар за договором отримує право на сплату орендної плати у відповідному розмірі та має справедливе очікування на негайне внесення відповідних змін до договору оренди. Внаслідок відсутності відповідного волевиявлення орендодавця на зміну умов договору орендар буде змушений тривалий період сплачувати більший розмір орендної плати, незважаючи на те, що фактичний розмір орендної плати у цей період встановлений в меншому розмірі самим орендодавцем.

Така недобросовісна поведінка орендодавця розцінюється як істотне порушення умов договору, що спричинює порушення майнового права орендаря, яке у свою чергу підлягає поновленню шляхом внесення відповідних змін до умов договору на підставі частини другої статті 651 ЦК України.

Постанова КГС ВС від 28 лютого 2018 року у справі № 916/1357/16 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72568526>.

22. Оскільки між сторонами виникли правовідносини з договору оренди земельної ділянки, яка належить особі, та договору позики, за яким існує її зобов'язання на повернення грошових коштів іншій особі, можливість зарахування орендної плати в рахунок погашення зобов'язань за договором позики повинна бути оформлена в письмовій формі, як умови договору оренди, шляхом укладання додаткової угоди до договору оренди

12 червня 2019 року КЦС ВС розглянув в порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу ОСОБА\_1 на постанову Полтавського апеляційного суду від 11 грудня 2018 року у справі за позовом до Товариства з обмеженою відповідальністю «Новомосковськ Агро» (далі - ТОВ «Новомосковськ Агро») про розірвання договору оренди землі та зобов'язання передати земельну ділянку, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

30 липня 2009 року між ОСОБА\_1 (власник, орендодавець, позивач) та ТОВ «Новомосковськ Агро» (орендар, відповідач) було укладено договір оренди зазначеної земельної ділянки <...> за умовами якого позивач передав в оренду товариству вказану земельну ділянку строком на 49 років зі сплатою кожного року, не пізніше 20 грудня,

3 % нормативно-грошової оцінки цієї земельної ділянки - 1 тис. 399 грн 49 коп. на рік з подальшою індексацією.

Суди попередніх інстанцій дійшли висновку, що взяті на себе зобов'язання за договором оренди землі відповідач не виконав, отже, підставою для розірвання вказаного договору є систематична несплата ним орендної плати за користування належною позивачу земельною ділянкою. Посилання орендаря на сплату ним орендної плати шляхом взаємозаліку коштів, отриманих позивачем в якості безвідсоткової позики, судами відхилені, оскільки не підтверджені відповідними доказами укладення між сторонами письмового договору позики і внесення відповідних змін до договору оренди землі у частині порядку внесення орендної плати.

### **ОЦІНКА СУДУ**

Орендна плата є істотною умовою договору оренди (стаття 15 Закону України «Про оренду землі»), а тому орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату повинні бути відображені у договорі оренди землі і її обов'язковість впливає зі змісту самого договору та актів цивільного законодавства, яке регулює правовідносини з оренди землі.

З огляду на правову природу орендної плати як обов'язкової та визначальної для правової природи договору оренди земельної ділянки умови, орендна плата не може бути замінена на інші платежі і врахування орендної плати, як платежу у інших зобов'язальних правовідносинах між тими самими сторонами може бути лише на підставі інших погоджених сторонами правочинів та договорів, зокрема додаткового договору до договору оренди або змін договору оренди тощо.

При цьому, відповідно до статті 654 ЦК України зміна або розірвання договору вчиняється в такій самій формі, що й договір, що змінюється або розривається, якщо інше не встановлено договором або законом чи не впливає із звичаїв ділового обороту, а тому зміна розміру орендної плати, форма її виплати, зарахування орендної плати за іншими зобов'язаннями, відповідно до положень статті 14 Закону України «Про оренду землі» повинна бути визначена сторонами шляхом укладання інших письмових угод, за умовами яких сторони визначили саме такі правовідносини з зарахування орендної плати в рахунок зобов'язань орендодавця по іншим правочинам.

Судами не спростовані доводи позивача про те, що ніякого договору позики, а також будь-яких документів про взаємозалік суми позики в рахунок орендної плати він не підписував. У матеріалах справи таких документів також не міститься.

Установивши, що позивач за 2009-2016 роки (систематично) не отримував орендну плату за договором оренди землі, а відповідач не довів, що він проводив нарахування та залік нарахованої орендної плати за договором позики на підставі письмового договору, укладеного з позивачем, суд першої інстанції дійшов обґрунтованого висновку про наявність правових підстав для розірвання договору оренди землі та повернення земельної ділянки її власнику.

### 2.3.1. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки

23. Велика Палата Верховного Суду відступила від правового висновку Верховного Суду України щодо порядку зміни розміру орендної плати внаслідок зміни нормативної грошової оцінки землі, визначивши, що якщо договір оренди землі змінений судом, то договірне зобов'язання в частині розміру орендної плати змінюється з моменту набрання рішенням суду законної сили, а не з моменту введення в дію нової нормативної грошової оцінки землі

16 лютого 2021 року ВП ВС розглянула касаційну скаргу Збараської міської ради на постанову Західного апеляційного господарського суду від 04 березня 2020 року та рішення Господарського суду Тернопільської області від 11 грудня 2019 року у справі за позовом Збараської міської ради до фізичної особи - підприємця ОСОБА\_1 про внесення змін до договору оренди земельної ділянки, і прийняла постанову, в якій зазначила таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

01 листопада 2008 року між міською радою (орендодавцем) та ФОП ОСОБА\_1 (орендарем) укладено договір оренди землі, відповідно до пункту 1 якого орендодавець надає, а орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку несільськогосподарського призначення для комерційного використання, яка знаходиться у м. Збаражі. В оренду передається земельна ділянка загальною площею 1,28 га (пункт 2 договору оренди землі).

Пунктом 6 договору оренди землі визначено, що нормативна грошова оцінка земельної ділянки згідно з витягом з технічної документації з визначення нормативної грошової оцінки земельної ділянки № 7077 від 29 жовтня 2008 року становить 355 552,9 грн і 27,7776 грн за 1 кв. м.

У пункті 10 договору оренди землі сторони обумовили, що орендна плата вноситься орендарем у грошовій формі у розмірі 3 % нормативної грошової оцінки землі (355 552,9 грн), що складає 10 666,59 грн на рік.

8 липня 2014 року міською радою прийнято рішення № 771 «Про затвердження нормативної грошової оцінки земель м. Збаража» (далі – рішення № 771), пунктом 2 якого затверджено нормативну грошову оцінку земель м. Збаража, в тому числі середню базову вартість одного квадратного метра земель міста у розмірі 86,16 грн.

З метою приведення розміру орендної плати у відповідність із вимогами чинного законодавства щодо нормативної грошової оцінки земель та укладення додаткової угоди до договору оренди землі позивачем було направлено на адресу відповідача лист від 19 листопада 2018 року з пропозицією підписати додаткову угоду до договору оренди землі, до якого міською радою додано: додаткову угоду № 1 від 19 листопада 2018 року; копію рішення № 771; розрахунок розміру орендної плати та витяг з технічної документації про нормативно-грошову оцінку земельної ділянки від 08 листопада 2018 року № 427/0/196-18.

Згідно з розрахунком розміру орендної плати за земельну ділянку комунальної власності, що є додатком до додаткової угоди № 1 від 19 листопада 2018 року, розмір орендної плати складає 218 462,59 грн.

Оскільки відповідач не підписав указану додаткову угоду, зміни до договору оренди землі за згодою сторін внесені не були, тому позивач звернувся із цим позовом до суду за захистом свого порушеного права.

### **ОЦІНКА СУДУ**

Орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату є істотною умовою договору оренди землі. Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України).

Зміна договору оренди землі допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку. При цьому якщо договір змінений судом, то зобов'язання змінюється з моменту набрання відповідним рішенням суду законної сили.

Ураховуючи викладене, Велика Палата Верховного Суду вважає, що якщо права та обов'язки сторін змінюються внаслідок внесення змін до договору судовим рішенням, то відповідне зобов'язання змінюється з моменту набрання таким рішенням законної сили.

З приводу відступу від висновків щодо застосування норм права, викладених у постанові Верховного Суду України від 18 травня 2016 року у справі № 6-325цс16, Велика Палата Верховного Суду зазначає таке.

У справі № 6-325цс16 Верховний Суд України дійшов висновку, що внаслідок зміни розміру нормативної грошової оцінки земельної ділянки змінився розмір орендної плати за користування нею, тому договір щодо розміру орендної плати слід вважати зміненим з 01 січня 2014 року.

Велика Палата Верховного Суду відступає від цього висновку, оскільки якщо договір змінений судом, то відповідне договірне зобов'язання змінюється з моменту набрання рішенням суду законної сили (частина третя статті 653 ЦК України).

Ураховуючи викладене, Велика Палата Верховного Суду вважає, що касаційна скарга міської ради підлягає залишенню без задоволення, а судові рішення – без змін.

Постанова ВП ВС від 16 лютого 2021 року у справі № 921/530/18 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95849041>.

24. Для цілей сплати орендної плати чи повернення безпідставно збережених грошових коштів фактичним землекористувачем без оформлення орендного договору належними доказами на обґрунтування нормативної грошової оцінки земельної ділянки можуть бути: технічна документація на спірну земельну ділянку, виготовлена

компетентним органом для оформлення договору оренди; довідка з Державного земельного кадастру; витяг із Державного земельного кадастру, а також висновок судової експертизи про встановлення нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки, наданий відповідно до статей 98–103 ГПК України, які містять інформацію щодо предмета спору.

Велика Палата Верховного Суду відступає від висновку Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду у справі № 922/2843/19, що при стягненні безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати нарахування мають здійснюватися виключно на підставі витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель

09 листопада 2021 року ВП ВС розглянула касаційну скаргу Маріупольської міської ради Донецької області на постанову Східного апеляційного господарського суду від 17 травня 2021 року у справі № 905/1680/20 за позовом Маріупольської міської ради Донецької області до Товариства з обмеженою відповідальністю «Азовблок» про стягнення 259 913 грн і, прийняла постанову про таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Земельна ділянка площею 0,4414 га з кадастровим номером 1412300000:01:018:0006 за адресою: Донецька область, місто Маріуполь, вулиця Кільцева, будинок 1 на підставі договору оренди землі № 2373к від 20 червня 2006 року була передана в користування ТОВ «Азовблок» на строк до 23 травня 2016 року.

Рішенням Маріупольської міськради від 22 вересня 2016 року № 7/11-705 ТОВ «Азовблок» було подовжено на 10 років строк оренди земельної ділянки площею 0,4414 га.

Рішенням Маріупольської міськради від 26 лютого 2020 року № 7/50-5001 затверджено технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та поновлено ТОВ «Азовблок» на один рік строк оренди земельної ділянки.

Відповідач, набувши право власності на об'єкти нерухомості, розташовані на земельній ділянці, яка перебуває у власності територіальної громади, не оформив та не зареєстрував право землекористування на період 2017 - 2019 років, не сплачував за користування земельною ділянкою плату за землю у встановленому законодавчими актами розмірі, внаслідок чого зберіг у себе грошові кошти в розмірі орендної плати.

31 січня 2020 року актом № 8 про визначення обсягу збитків встановлено, що відповідачем використовується земельна ділянка площею 0,4414 га з кадастровим номером 1412300000:01:018:0006 на вулиці Кільцевій, 1 Лівобережного району міста Маріуполя без виникнення права власності / користування, у зв'язку із чим позивач здійснив розрахунок розміру безпідставно збережених відповідачем коштів.

У досудовому порядку врегулювання спору позивач відмовився сплачувати зазначену суму, а відповідач відмовився її зменшувати, мотивуючи обґрунтованістю

проведеного розрахунку, виходячи з нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки, яка змінювалася в різні періоди 2017 - 2019 років.

### ОЦІНКА СУДУ

Колегія суддів Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду під час розгляду справи № 905/1680/20 дійшла висновку про необхідність відступу від висновку Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду у справі № 201/2956/19 щодо проведення розрахунку безпідставно збережених коштів не лише на підставі витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, а й на підставі інших документів про нормативну грошову оцінку конкретної земельної ділянки.

Велика Палата Верховного Суду дійшла таких висновків.

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки, якій присвоєно кадастровий номер, проводиться вперше відповідно до Методики нормативної грошової оцінки земель населених пунктів, затвердженої **постановою Кабінету Міністрів України від 23 березня 1995 року № 213** (зі змінами). За результатами нормативної грошової оцінки земель складається технічна документація. Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються за заявою зацікавленої особи як витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки (пункт 1 розділу III Порядку № 489). Порядком затверджена форма заяви (додаток 8) на витяг та сама форма витягу (додаток 9), у якій, зокрема, вказано: «Витяг сформовано» із зазначенням дати його формування.

Отже, результатом нормативної грошової оцінки конкретної земельної ділянки є технічна документація на неї, а надання витягу з технічної документації є послугою компетентного органу (Держгеокадастру та його територіальних органів), який веде відповідний облік згідно з Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим **постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051** (далі - Порядок № 1051), про що зазначено в пункті 2 розділу III Порядку № 489.

Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки - це роздруковані за допомогою програмного забезпечення актуальні дані про земельну ділянку, які є у Державному земельному кадастрі та технічній документації з нормативної грошової оцінки земель станом на певну дату. Витяг з нормативної грошової оцінки земельної ділянки може бути доказом проведення такої оцінки та визначати дані про таку оцінку як на момент його видачі, так за попередній період за умови, що нормативно-грошова оцінка земельної ділянки була сталою та не зазнала змін у цей період.

Видача витягу є адміністративною послугою, яка надається відповідним управлінням Держгеокадастру на виконання приписів **Закону України від 06 вересня 2012 року № 5203-VI «Про адміністративні послуги»** та **постанови Кабінету Міністрів України від 01 серпня 2011 року № 835 «Деякі питання надання Державною службою геодезії, картографії та кадастру та її територіальними органами адміністративних послуг»**, що не позбавляє його надати власнику (органу місцевого самоврядування) більш повну інформацію про зміни в нормативній грошовій оцінці конкретної земельної

ділянки за попередній період, виходячи з технічної документації на таку земельну ділянку, яка зберігається в даних Державного земельного кадастру, оформивши відповідну довідку.

Так, згідно з підпунктами 8, 14, 15 пункту 24 Порядку № 1051 до Державного земельного кадастру вносяться, зокрема, відомості про нормативну грошову оцінку (значення нормативної грошової оцінки земельної ділянки, яке розраховується за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру на підставі відомостей про земельну ділянку, зазначених у цьому пункті, та відомостей про нормативну грошову оцінку земель у межах території адміністративно-територіальної одиниці згідно з підпунктом 8 пункту 22 цього Порядку; дата проведення нормативної грошової оцінки земель), а також інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку (назва та дата розроблення документації із землеустрою, відомості про її розробників; назва, дата та номер рішення про затвердження документації із землеустрою, найменування органу, що його прийняв, електронні копії відповідних документів), інформація про документи, на підставі яких встановлено нормативну грошову оцінку земель у межах території адміністративно-територіальної одиниці, до складу якої входить земельна ділянка, згідно з підпунктом 8 пункту 22 цього Порядку. Отже, за наявності збережених попередніх відомостей у системі Державного земельного кадастру про проведену нормативну грошову оцінку земельної ділянки, визначеної конкретним кадастровим номером, власник такої ділянки не може бути обмеженим у праві на отримання такої інформації, якщо вона необхідна йому для захисту своїх земельних прав.

Пунктом 162 Порядку № 1051 визначено відомості, які можуть надаватися державними кадастровими реєстраторами у такій формі: 1) витягу з Державного земельного кадастру про об'єкт Державного земельного кадастру; 2) довідки, що містить узагальнену інформацію про землі (території), за формою згідно з додатком 41; 3) вкопіювання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану); 4) копій документів, що створюються під час ведення Державного земельного кадастру. Витяги, довідки, вкопіювання та копії документів, що створюються під час ведення Державного земельного кадастру, в паперовій та електронній формі відповідно до **Закону України «Про електронні документи та електронний документообіг»** мають однакову юридичну силу.

Згідно з додатком 41 передбачена форма довідки з Державного земельного кадастру, яка ідентифікує земельну ділянку за її кадастровим номером, місцем знаходження, площею, а також поряд з іншими даними містить відомості про економічну та нормативну грошову оцінку земель.

Відповідно до пункту 179 Порядку № 1051 довідки з Державного земельного кадастру, що містять узагальнену інформацію про землі (території), надаються органам державної влади, органам місцевого самоврядування для здійснення своїх повноважень, визначених законом, особам, які в установленому законом порядку включені до Державного реєстру сертифікованих інженерів-землевпорядників,

Державного реєстру сертифікованих інженерів-геодезистів та Державного реєстру оцінювачів з експертної грошової оцінки земельних ділянок.

Отже, така довідка, поряд з витягом про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, може бути належним доказом на обґрунтування її нормативної грошової оцінки.

Технічна документація на конкретну земельну ділянку, яка виготовляється на замовлення землекористувача (власника), відповідно до **статті 20 Закону України «Про оцінку земель»**, також є джерелом інформації про нормативну грошову оцінку певної земельної ділянки.

Отже, власник (землекористувач) може використати технічну документацію на обґрунтування нормативної грошової оцінки, надавши суду її оригінал або належно засвідчену копію. Відтак технічна документація, виготовлена на конкретну земельну ділянку уповноваженим органом, може бути належним доказом на обґрунтування нормативної грошової оцінки земельної ділянки, яка набула статусу об'єкта цивільних прав.

З огляду на те, що земельним законодавством та **ПК України** не обмежується можливість подання доказів щодо нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної (комунальної) власності для цілей сплати орендної плати виключно витягом з Державного земельного кадастру, належними доказами на обґрунтування нормативної грошової оцінки земельної ділянки можуть бути: технічна документація на спірну земельну ділянку, виготовлена компетентним органом для оформлення договору оренди, довідка з Державного земельного кадастру, витяг з Державного земельного кадастру, а також висновок судової експертизи про встановлення нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки, наданий відповідно до **статей 98 - 103 ГПК України**, які містять інформацію щодо предмета спору в цій справі.

Відтак убачаються помилковими висновки судів, які застосовують приписи **статей 20, 23 Закону України «Про оцінку земель»** у спосіб тлумачення витягу про нормативну грошову оцінку певної земельної ділянки - як єдиного належного доказу на підтвердження нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної (комунальної) власності для цілей сплати орендної плати чи повернення безпідставно збережених грошових коштів фактичним землекористувачем без оформлення орендного договору.

З огляду на зазначене Велика Палата Верховного Суду відступає від висновку Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду, викладеного в постанові від 29 травня 2020 року у справі № 922/2843/19, а саме: «при стягненні безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати нарахування мають здійснюватися позивачем не самостійно ..., а виключно на підставі витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель» (абзац другий пункту 37 постанови).

Постанова ВП ВС від 09 листопада 2021 року у справі № 905/1680/20 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101211542>.



25. Витяг із технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, сформований у режимі реального часу, тобто на час звернення заявника, за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру на підставі актуальних відомостей про земельну ділянку, внесених до Державного земельного кадастру, є належним та допустимим доказом, що підтверджує дані про нормативну грошову оцінку землі

16 березня 2021 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу Хмельницької міської ради на рішення Господарського суду Хмельницької області від 29.09.2020 та постанову Північно-західного апеляційного господарського суду від 30.11.2020 у справі за позовом Хмельницької міської ради до 1. ТОВ "Геральд"; 2. ТОВ "Поділля-Телеком" про стягнення 510 270,82 грн, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Хмельницька міська рада (далі - міськрада) звернулася з позовом про стягнення з ТОВ "Геральд" і ТОВ "Поділля-Телеком" на користь позивача 510 270,82 грн безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати за земельну ділянку на вул. Соборній, 67/1 у м. Хмельницькому в рівних частках з кожного за період з 01.05.2017 по 01.03.2020.

ТОВ "Геральд" і ТОВ "Поділля-Телеком" є власниками нежитлового приміщення адміністративної будівлі загальною площею 809,4 м<sup>2</sup>, розташованої в м. Хмельницькому на вул. Соборній, 67/1.

Відповідно до витягу з Державного земельного кадастру НВ-0004838022020 від 24.04.2020 земельна ділянка, площею 0,2350 га, розташована у м. Хмельницькому, вул. Соборна, 67/1, перебуває у комунальній власності територіальної громади м. Хмельницького в особі міськради.

08.08.2019 за результатами обстеження земельної ділянки, площею 0,2350 га на вул. Соборній, 67/1 працівниками відділу оренди та продажу землі управління земельних ресурсів та земельної реформи департаменту архітектури, містобудування та земельних ресурсів міськради було складено відповідний акт, яким зафіксовано, що земельна ділянка огорожена по периметру парканом, на території знаходяться будівлі, територія охороняється, ведеться господарська діяльність та вказано, що на теперішній час земельна ділянка ТОВ "Поділля-Телеком" та ТОВ "Геральд" відповідно до діючого законодавства не оформлена.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Згідно з абзацом 3 частини 1 статті 13 Закону України "Про оцінку земель" нормативна грошова оцінка земельних ділянок проводиться у разі визначення розміру орендної плати за земельні ділянки, зокрема комунальної власності. Крім того, за змістом абзацу 1 пункту 289.1 ПК України для визначення розміру орендної плати використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок.

Відповідно до частини 2 статті 20 і частини 3 статті 23 Закону України "Про оцінку земель" дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої

земельної ділянки видається центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Отже, витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, який сформований в режимі "реального часу", тобто на час звернення заявника, за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру на підставі актуальних відомостей про земельну ділянку, внесених до Державного земельного кадастру, є належним та допустимим доказом, що підтверджує дані про нормативну грошову оцінку землі.

Судами попередніх інстанцій встановлено, що спірна земельна ділянка сформована як об'єкт цивільних прав, відомості про формування цієї земельної ділянки з визначенням її площі (0,2350 га), меж, присвоєння кадастрового номера (6810100000:01:009:0055) внесено до Державного земельного кадастру. Державну реєстрацію земельної ділянки здійснено на підставі проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок від 12.05.2008.

З огляду на встановлення судами попередніх інстанцій факту використання відповідачами земельної ділянки без достатніх правових підстав та незаперечення цього факту відповідачами, і, як наслідок, безпідставне збереження відповідачами коштів у розмірі орендної плати за її використання, необґрунтованими є висновки судів попередніх інстанцій про відмову в задоволенні позовних вимог міськради про стягнення з відповідачів на користь позивача безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати за земельну ділянку на вул. Соборній, 67/1 у м. Хмельницькому в рівних частках з кожного за період з 01.05.2017 по 01.03.2020.

Постанова КГС ВС від 16 березня 2021 року у справі № 924/730/20 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95615626>.

26. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки визначається відповідно до норм законодавства та з урахуванням даних проєкту землеустрою про її виділення, зокрема даних про цільове використання.

Коефіцієнт функціонального використання земельних ділянок, що підлягає застосуванню під час визначення нормативної грошової оцінки землі, обирається залежно від даних про її цільове використання

09 грудня 2019 року КАС ВС розглянув касаційну скаргу у справі № 815/3571/15 за позовом ТОВ «ОКТАН» до Відділу Держгеокадастру в Арцизькому районі Одеської області про визнання протиправними бездіяльності та дій відповідача; зобов'язання здійснити перерахунок нормативної грошової оцінки земельної ділянки та зобов'язання видати новий Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки із застосуванням коефіцієнту функціонального використання земельної ділянки для земель змішаного використання, і прийняв постанову про таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

13 вересня 2005 року Арцизька міська рада виділила ТОВ «Октан» земельну ділянку площею 0,2515 га для будівництва та обслуговування АЗС з магазином,

затвердила проект землеустрою, надала цю земельну ділянку в оренду строком на 49 років, уклала Договір оренди землі.

Додатковою угодою до цього Договору оренди землі №040751300003 від 16 січня 2007 року, підписаною сторонами 16 липня 2008 року, було визначено нормативну грошову оцінку земельної ділянки, що є об'єктом оренди, у сумі 367 919,35 грн.

Відповідно до зазначеної у проекті землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду строком на 49 років ТОВ «Октан» для будівництва та обслуговування АЗС з магазином, вихідної земельно-кадастрової інформації: підпункт 1.1.2 пункту 1.1 «Відомості про земельні ділянки, власника або землекористувача, за рахунок яких передбачається землеустрій щодо відведення»: цільове використання землі та його код згідно УКЦВЗ: іншого громадського призначення 1.12.9; підпункт 1.2.3 пункту 1.2 «Відомості про земельні ділянки, які запроектовані до землеустрою щодо відведення»: цільове використання землі та його код згідно з УКЦВЗ: для будівництва та обслуговування АЗС з магазином (код - 1.11.3).

Згідно графічних матеріалів, що є невід'ємною частиною проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду, а саме розділу «Експлікація земель», категорія земель, за рахунок яких відводиться земельна ділянка в оренду відноситься до сільськогосподарських угідь, складає 0,2515 га та має код цільового використання землі - 1.11.3, тобто відноситься до «земель комерційного використання».

02 квітня 2015 року Відділ Держземагенства в Арцизькому районі Одеської області, зокрема, на підставі рішення Арцизької міської ради «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м. Арциз на території Арцизької міської ради Арцизького району Одеської області» від 27 червня 2013 року №1201-VI, підготував та видав витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, загальною площею 2515 кв.м., переданої ТОВ «Октан» в довгострокову оренду для будівництва та обслуговування АЗС з магазином.

Згідно цього витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки визначено коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки у розмірі 2,5 - як земель комерційного призначення (будівництво та обслуговування АЗС з магазином).

Не погоджуюсь з зазначеними вище діями та рішенням відділу Держгеокадастру щодо визначення коефіцієнту функціонального використання усієї оскаржуваної земельної ділянки площею 2515 кв.м. - 2,5, позивач звернувся до суду із даним позовом.

Постановою Одеського окружного адміністративного суду від 19 квітня 2016 року, залишеною без змін ухвалою Одеського апеляційного адміністративного суду від 13 липня 2016 року, в задоволенні позову відмовлено.

### **ОЦІНКА СУДУ**

Колегія суддів Верховного Суду погодилася із висновками судів попередніх інстанцій, зазначивши таке.

Згідно із частиною першою статті 13 Закону України від 11 грудня 2003 року №1378-IV «Про оцінку земель» нормативна грошова оцінка земельних ділянок

проводиться, зокрема, у разі: визначення розміру земельного податку; визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

Грошова оцінка земельних ділянок залежно від призначення та порядку проведення може бути нормативною і експертною.

Відповідно до пункту 3.1 Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (затв. наказом ДК України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук від 27 січня 2006 року №18/15/21/11 (далі – Порядок №18/15/21/11) в основі нормативної грошової оцінки земель населених пунктів лежить капіталізація рентного доходу, що отримується залежно від місця розташування населеного пункту в загальнодержавній, регіональній і місцевій системах виробництва та розселення, облаштування його території та якості земель з урахуванням природно-кліматичних та інженерно-геологічних умов, архітектурно-ландшафтної та історико-культурної цінності, екологічного стану, функціонального використання земель.

Згідно з пунктом 3.5 даного Порядку №18/15/21/11, коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (Кф), урахує відносну прибутковість видів економічної діяльності.

Віднесення ж земель до категорії земель за функціональним використанням провадиться у відповідності до приписів Інструкції з заповнення державної статистичної звітності з кількісного обліку земель (форми №№ 6-зем, ба-зем, бб-зем, 2-зем)» (затв. Наказом Державного комітету статистики України від 05 листопада 1998 року №377 (далі – Інструкція №377) в залежності до видів економічної діяльності, зазначених у довідках, що надають юридичним особам органи державної статистики.

Коефіцієнт функціонального використання для земельних ділянок «змішаного використання» визначається як середньозважене (за площею) значення коефіцієнтів функціонального використання окремих частин земельної ділянки змішаного використання. Але, при цьому, підставою для виділення частин земельної ділянки різного функціонального використання є виключно затверджені дані інвентаризації земельної ділянки та землеустрою.

У Додатку 1 до пунктів 3.5, 3.7, 3.9, 3.10 Порядку №18/15/21/11 наведена Таблиця коефіцієнтів, які характеризують функціональне використання земельної ділянки (Кф), відповідно до якої, до «земель комерційного використання» належать землі оптової торгівлі і посередництва в торгівлі; Землі роздрібною торгівлі побутовими товарами і їх ремонт, які за кодом розділу КВЕД належать до секції G. Коефіцієнт, який характеризує функціональне використання земельної ділянки для цієї категорії земель становить 2,5.

Відповідно до «Класифікації видів економічної діяльності ДК 009:201» (затв. Наказом Держспоживстандарту України від 11 жовтня 2010 року №457), до секції G - «Оптова та роздрібна торгівля; ремонт автотранспортних засобів і мотоциклів» належать, зокрема, такі види діяльності: технічне обслуговування та ремонт автотранспортних засобів, оптова торгівля твердим, рідким, газоподібним паливом

і подібними продуктами, роздрібна торгівля пальним, роздрібна торгівля іншими невживаними товарами в спеціалізованих магазинах.

Судами було встановлено, що вищевказані види діяльності узгоджуються із тими, які зазначені в Витязі з Єдиного державного реєстру юридичних осіб та фізичних осіб-підприємців та Статуті ТОВ «Октан».

Крім того за умовами договору оренди, укладеного між Арцизькою міською радою та ТОВ «Октан» 13 вересня 2005 року, відповідно до пункту 2 розділу «Об'єкт оренди» вказано, що в оренду передається земельна ділянка площею 0,2515 га, в тому числі 0,2515 га, - забудовані землі комерційного та іншого використання; нормативна грошова оцінка цієї земельної ділянки на день укладання договору складає 138 325 грн; пункти 15-16 розділу «Умови використання земельної ділянки» Договору вказано, що земельна ділянка передається в оренду - для «комерційного використання»; цільове призначення земельної ділянки: «будівництво та обслуговування АЗС».

Тому безпідставними є твердження позивача в касаційній скарзі про те, що договором оренди йому надано право користування земельною ділянкою, яка належить до земель змішаного користування.

Відтак, на момент формування та видачі Витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земель від 02 квітня 2015 року №19-1507-951/2-15, підстави для визначення Відділом Держземагенства у Арцизькому районі Одеської області нормативно-грошової оцінки спірної земельної ділянки загальною площею 2515 кв.м. із застосуванням коефіцієнту функціонального використання земельної ділянки «під зеленими насадженнями», відсутні.

Відділ Держземагенства в Арцизькому районі Одеської області в своєму Витязі з технічної документації від 02 квітня 2015 року №19-1507-951/2-15 визначив нормативно-грошову оцінку спірної земельної ділянки площею 2515 кв.м. у розмірі 2,5 - правомірно, тобто у відповідності до норм діючого законодавства та з урахуванням даних проекту землеустрою про виділення цієї земельної ділянки ТОВ «Октан» («для будівництва та обслуговування АЗС з магазином»).

Постанова КАС ВС від 09 грудня 2019 року справи у справі № 815/3571/15 – <http://www.reestr.court.gov.ua/Review/86203646>.

27. Підставою для зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки може бути не тільки відповідне рішення ради, але також узгодження фактичного використання земельної ділянки з вимогами чинного законодавства, що зумовило зміну коефіцієнту, який характеризує функціональне використання ділянки та, відповідно, зміну грошової оцінки земельної ділянки

18 квітня 2019 року КГС ВС здійснив перегляд у порядку письмового провадження постанови Східного апеляційного господарського суду від 16.10.2018 і рішення Господарського суду Донецької області від 16.10.2018 за касаційною скаргою Приватного акціонерного товариства "Металургійний комбінат "Азовсталь"

у справі за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю "ВЕЗ "Азов-Схід" до Приватного акціонерного товариства "Металургійний комбінат "Азовсталь" про стягнення 770 443,23 грн орендних платежів, і прийняв постанову в якій зазначив наступне.

### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

Як встановлено судами попередніх інстанцій та підтверджено матеріалами справи, 22.05.2002 між Маріупольською міською радою - орендодавцем і ТОВ "ВЕЗ "Азов-Схід" - орендарем укладено договір оренди земельної ділянки, за умовами якого орендодавець відповідно до рішення Маріупольської міської ради від 28.12.2001 № 1381 надав, а орендар прийняв у строкове платне користування земельну ділянку, розташовану на території Міськострова у Орджонікідзевському районі міста Маріуполя.

У пункті 2.1 договору від 22.05.2002 передбачено, що земельна ділянка надається орендареві для розвитку та функціонування Східної території Спеціальної економічної зони "Азов" згідно з пунктом 10 **Закону України від 24.12.1998 № 356-XIV "Про спеціальні економічні зони та спеціальний режим інвестиційної діяльності в Донецькій області"**.

28.05.2002 між ТОВ "ВЕЗ "Азов-Схід" - орендарем і Відкритим акціонерним товариством "Металургійний комбінат "Азовсталь" (далі - ВАТ "Металургійний комбінат "Азовсталь"; наразі - ПрАТ "Металургійний комбінат "Азовсталь") - суборендарем укладено договір суборенди земельної ділянки, за умовами якого орендар надає, а суборендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку на території Міськострова в Орджонікідзевському районі міста Маріуполя.

У разі зміни або індексації грошової оцінки суборендар зобов'язаний пропорційно корегувати орендну плату за земельну ділянку (пункт 3.5 спірного договору).

Як установили суди попередніх інстанцій, під час дії укладеного між сторонами договору суборенди земельної ділянки зміна (збільшення) розміру грошової оцінки землі відбулася у лютому 2011 року.

У зв'язку із відмовою відповідача сплачувати орендну плату, з урахуванням наведених змін позивач звернувся до суду із цим позовом.

### ОЦІНКА СУДУ

Здійснюючи судовий розгляд, суди попередніх інстанцій установили, що у пункті 3.5 спірного договору суборенди сторони передбачили обов'язок суборендаря коригувати орендну плату за земельну ділянку у випадках, зокрема, зміни або індексації грошової оцінки землі, при цьому коригування мало здійснюватися пропорційно зміні або індексації. Водночас, як з'ясували суди, сторони у договорі визначили певний перелік обставин, згідно з якими зміни до договору здійснюються у письмовій формі та підписуються належним чином уповноваженими представниками сторін. Корегування розміру орендної плати до цього переліку не включено.

Згідно з положеннями частини 1 **статті 627 Цивільного кодексу України** сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього **Кодексу**, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості.

Договір є обов'язковим для виконання сторонами (**стаття 629 Цивільного кодексу України**).

Задовольняючи частково позовні вимоги, попередні судові інстанції виходили із того, що підставою зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки, яку використовує відповідач, у цьому випадку стало не рішення органу місцевого самоврядування, а приведення її фактичного використання у відповідність до вимог чинного законодавства, що зумовило зміну коефіцієнту, який характеризує функціональне використання земельної ділянки та, відповідно, і зміну грошової оцінки земельної ділянки, у зв'язку з чим відхилено посилання відповідача, що позивач за власним бажанням і без внесення відповідних змін до договору змінив нормативну грошову оцінку землі.

Ураховуючи наведені положення законодавства, беручи до уваги те, що суди установили факт неповного і несвоєчасного внесення відповідачем орендної плати за спірним договором, перевірили розрахунок заявлених до стягнення сум і періодів, за які їх нараховано, колегія суддів погоджується із висновками судів про наявність підстав для часткового задоволення позову.

Постанова КГС ВС від 18 квітня 2019 року у справі № 905/1237/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81268487>.

28. Відсутність витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки землі, яка є об'єктом оренди договору земельної ділянки, та непроведення нормативної грошової оцінки в порядку, встановленому законодавством, є підставою для визнання оспорюваного договору недійсним.

Водночас встановлення договором оренди нормативної грошової оцінки не узгоджується з вимогами законодавства, оскільки договір оренди не є тим розпорядчим документом, який встановлює нормативну грошову оцінку

27 квітня 2018 року КГС ВС, розглянувши у відкритому судовому засіданні касаційну скаргу Фермерського господарства «Мезенцева» на постанову Одеського апеляційного господарського суду від 03.10.2017 у справі за позовом Заступника керівника Генічеської місцевої прокуратури Херсонської області в інтересах держави в особі Головного управління Держгеокадастру у Херсонській області до Фермерського господарства "Мезенцева", Чаплинської районної державної адміністрації Херсонської області, за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору - Строганівської сільської ради Чаплинського району Херсонської області, про визнання недійсним договору оренди земельної ділянки та її повернення, прийняв постанову в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Судами попередніх інстанцій встановлено, що розпорядженням Голови Чаплинської райдержадміністрації "Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо складання договору оренди земельної ділянки" №518 від 30.12.2008 затверджено ФГ "Мезенцева" технічну документацію із землеустрою щодо складання договору оренди земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва загальною площею 158,51 га ріллі та надано

зазначену земельну ділянку в оренду терміном на 3 роки, з орендною платою в сумі 183,00 грн за оренду 1 га угідь протягом одного року використання, що становить 3 % від нормативної грошової оцінки землі, із наміром в подальшому переглядати розмір орендної плати відповідно до законодавства.

На підставі вказаного розпорядження у 2008 році між ФГ "Мезенцева" та Чаплинською райдержадміністрацією укладено договір оренди земельної ділянки від 01.07.2009).

Відповідно до п. 5 договору оренди земельної ділянки від 01.07.2009 нормативна грошова оцінка земельної ділянки становить 966 547,46 грн.

Судами попередніх інстанцій встановлено, що строк дії зазначеного договору закінчився 31.06.2012.

29.12.2012 головою Чаплинської райдержадміністрації прийняте розпорядження №665 "Про поновлення договору оренди земельної ділянки" відповідно до якого, зокрема, поновлено договір оренди земельної ділянки на новий термін 7 років.

У п. 9 договору оренди землі від 23.12.2013 сторони дійшли згоди про те, що орендна плата вноситься орендарем у грошовій формі та в розмірі 3% від нормативної грошової оцінки, за 1 га ріллі протягом одного року використання - 538,49 грн, загальна річна плата за ріллю багарну - 55 911,45 грн, за використання 1 га пасовища протягом одного року - 63,35 грн, загальна річна плата за пасовище - 346 452,00 грн. Загальна річна орендна плата становить 59 375,97 грн. Орендна плата сплачується щомісячно пропорційно на розрахунковий рахунок Строганівської сільської ради.

### **ОЦІНКА СУДУ**

Відповідно до частини першої статті 632 ЦК України ціна в договорі встановлюється за домовленістю сторін. У випадках, визначених законом, застосовуються ціни (тарифи, ставки тощо), які встановлюються або регулюються уповноваженими органами державної влади або органами місцевого самоврядування.

Відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених статтею статті 15 Закону України "Про оренду землі" (в редакції, чинній станом на 23.12.2013), а також порушення вимог статей 4 - 6, 11, 17, 19 цього Закону є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону.

Згідно зі статтею 21 Закону України "Про оренду землі" орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою. Відповідно до статті 1, частини першої статті 13 Закону України "Про оцінку земель" (в редакції, чинній станом на 23.12.2013) нормативна грошова оцінка земельних ділянок, яка являє собою капіталізований рентний дохід із земельної ділянки, визначений за встановленими і затвердженими нормативами, проводиться у разі, зокрема, визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

Дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель (стаття 20 Закону України "Про оцінку земель").



З огляду на наведені норми законодавства, відсутність витягу з технічної документації з нормативної грошової оцінки землі, яка є об'єктом оренди договору земельної ділянки, та непроведення нормативної грошової оцінки у порядку, встановленому законодавством, є підставою для визнання оспорюваного договору недійсним.

При цьому встановлення договором оренди нормативної грошової оцінки не узгоджується з вимогами законодавства, оскільки договір оренди не є тим розпорядчим документом, який встановлює нормативну грошову оцінку.

Постанова КГС ВС від 27 квітня 2018 року у справі № 923/1394/16 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73730548>.

29. Відсутність відомостей про розмір нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки, яка є законодавчо визначеною підставою для обчислення розміру орендної плати, унеможливує вирішення судом по суті цього спору щодо зміни умов договору у відповідній частині

23 травня 2018 року КГС ВС розглянув у відкритому судовому засіданні касаційну скаргу заступника прокурора Одеської області на постанову Одеського апеляційного господарського суду від 06 грудня 2017 року та рішення Господарського суду Одеської області від 09 жовтня 2017 року за позовом в інтересах держави в особі Миколаївської селищної ради Миколаївського району Одеської області до фізичної особи-підприємця Шабатури В. про внесення змін до укладеного між позивачем та відповідачем договору оренди земельної ділянки від 06 вересня 2006 року шляхом збільшення розміру нормативної грошової оцінки земельної ділянки до 1 846 941,77 грн., встановлення орендної плати в розмірі 5% від нормативної грошової оцінки, її обчислення з урахуванням індексу інфляції, періодичністю перегляду 1 раз на рік, а також встановлення права орендаря на вчинення ряду дій щодо орендованої ділянки виключно за письмовою згодою орендодавця (з урахуванням заяви про зміну позовних вимог), і прийняв постанову в якій зазначив наступне.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

06.09.2006 між Миколаївською селищною радою (орендодавець) та фізичною особою - підприємцем Шабатурою В.Д. (орендар) укладено договір оренди земельної ділянки загальною площею 0,3916 га на території Миколаївської селищної ради за адресою: Одеська обл., Миколаївський р-н, смт. Миколаївка, вул. Д.Ковальової, 17. (зареєстрований 24.10.2006 за № 040652800207). Відповідно до пункту 9 договору орендна плата становить 3 635,56 грн. в рік при нормативній грошовій оцінці земельної ділянки 35 596,44 грн. (п. 5 договору).

Умовами пункту 13 договору передбачена можливість перегляду розміру орендної плати один раз на 10 років, зокрема, у випадку підвищення цін, тарифів. У зв'язку з чим, враховуючи збільшення розміру нормативної грошової оцінки земельної ділянки, позивач звертався до відповідача у порядку статті 188 Господарського

кодексу України з пропозицією внесення змін до договору в частині розміру орендної плати, яка останнім відхилена.

Судом апеляційної інстанції встановлено, що рішенням Миколаївської селищної ради від 22.02.2011 №61- VI "Про встановлення розміру орендної плати за користування землями на території смт. Миколаївка в комерційних цілях" встановлено орендну плату за користування землями на території смт. Миколаївка в комерційних цілях в розмірі не менше 5% від грошової оцінки земельної ділянки, а іншим рішенням позивача від 06.11.2013 № 358-VI введена в дію нова нормативна грошова оцінка земельних ділянок.

Проте витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки від 05.03.2015 № 10-1519-0.11-288/2-15, на який послався прокурор в позовній заяві в якості підстави для визначення розміру орендної плати, скасований постановою Одеського окружного адміністративного суду від 29.03.2016 у справі №815/5821/15.

### ОЦІНКА СУДУ

Нормативна грошова оцінка земель є основою для визначення розміру орендної плати для земель державної і комунальної власності, а зміна нормативної грошової оцінки земельної ділянки є підставою для перегляду розміру орендної плати, який не може бути меншим, ніж встановлено положеннями статті 288 Податкового кодексу України.

При цьому відсутність відомостей про розмір нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки, яка є законодавчо визначеною підставою для обчислення розміру орендної плати, унеможливорює вирішення судом по суті даного спору щодо зміни умов договору у відповідній частині.

Постанова КГС ВС від 23 травня 2018 року у справі № 916/1802/15 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74221248>.

### 2.3.2. Індиксація орендної плати

30. Розмір орендної плати визначається в договорі, а її обчислення (для сплати) здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором. Законодавчо не передбачено автоматичної зміни розміру орендної плати за договором оренди землі з урахуванням щорічної індексації нормативної грошової оцінки. Хоча природа як індексації нормативної грошової оцінки, так й індексації орендної плати базується на індексі споживчих цін, обрахованих Державною службою статистики України, однак індексація нормативної грошової оцінки не є тотожною індексації орендної плати. Водночас з урахуванням положень статті 21 Закону України «Про оренду землі» та принципу свободи договору сторони договору оренди землі можуть передбачити саме автоматичну щорічну індексацію нормативної грошової оцінки для визначення розміру орендної плати за договором оренди землі. Проте в такому разі, зважаючи на природу індексації, одночасна подвійна індексація орендної плати та індексація нормативної грошової оцінки не повинні застосовуватися

16 березня 2020 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу ТОВ «Харків-Капітал» на рішення Господарського суду Харківської області від 30.07.2019 і постанову Східного апеляційного господарського суду від 14.11.2019 у справі за позовом Харківської міської ради до ТОВ «Харків-Капітал» про стягнення 1 549 603,26 грн заборгованості зі сплати орендної плати за користування земельною ділянкою, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Між Харківською міською радою (орендодавець) і ТОВ "Харків-Капітал" (орендар) укладено договір оренди землі від 23.03.2007. Договір укладено строком до 01.11.2029.

Попередню вартість 1 м2 землі у м. Харкові було визначено на підставі рішення Харківської міської ради від 25.12.2007 № 335/07 "Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м. Харкова станом на 01.01.2007", рішення Харківської міської ради від 27.02.2008 № 42/08 "Про затвердження "Положення про впровадження нормативної грошової оцінки земель м. Харкова станом на 01.01.2007", введено в дію з 01.03.2008.

За змістом рішенням Харківської міської ради від 25.09.2013 № 1269/13 "Про затвердження "Порядку впровадження нормативної грошової оцінки земель міста Харкова станом на 01.01.2013":

- плата за землю на підставі даних "Технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м. Харкова станом на 01.01.2013" вводиться у дію з 01.01.2014. Зміни до договорів оренди землі, пов'язані зі зміною розміру орендної плати, оформлюються додатковою угодою до договору оренди землі згідно з Порядком оформлення договорів оренди землі у місті Харкові (пункти 2, 3).

Рішенням Господарського суду Харківської області від 02.08.2016 у справі № 922/1558/16, залишеним без змін постановою Вищого господарського суду України від 28.12.2016, з урахуванням ухвали Верховного Суду від 22.11.2018 про виправлення описки, внесено зміни до договору оренди, шляхом визнання укладеною додатковою угодою до цього договору у редакції (далі - додаткова угода), викладеній у резолютивній частині рішення, а саме: внесено зміни до пунктів 5, 9 договору оренди, у зв'язку зі зміною нормативної грошової оцінки, зокрема, в частині зміни розміру орендної плати за користування земельною ділянкою по вул. Магнітогорській, 1 у м. Харкові площею 8,1555 га у зв'язку зі зміною нормативної грошової оцінки земель м. Харкова станом на 01.01.2013. Доповнено договір, а саме зазначено кадастровий номер земельної ділянки.

Як установили суди попередніх інстанцій, згідно із розрахунком, наведеним Харківською міською радою у позовній заяві, відповідач за період з 07.03.2017 по 06.05.2017 мав сплатити орендну плату в сумі 1 987 276,00 грн. Проте, відповідач фактично сплатив за спірний період, що складається із 25 днів березня 2017 року, одного місяця 2017 року та 6-ти днів травня 2017 року, 437 672,74 грн, з огляду на що заявлено вимоги про стягнення заборгованості зі сплати орендної плати за користування зазначеною земельною ділянкою з урахуванням змін до договору оренди землі, внесених згідно з рішенням Господарського суду Харківської області

від 02.08.2016 у справі № 922/1558/16, у сумі 1 549 603,26 грн (1 987 276,00 грн - 437 672,74 грн).

### ОЦІНКА СУДУ

Аналіз положень **ПК України**, **Закону України "Про оцінку земель"** та **Закону України "Про оренду землі"** дає підстави для висновку, що зазначені законодавчі акти не встановлюють конкретного розміру орендної плати за земельну ділянку, який має бути зазначено в договорі оренди. **ПК України** передбачає порядок визначення орендної плати за землю, а тому саме у договорі оренди визначаються розмір та умови сплати орендної плати.

З моменту укладення між землекористувачем та органом місцевого самоврядування договору оренди землі припиняються адміністративні відносини між цими суб'єктами та у подальшому виникають договірні відносини, які характеризуються рівністю їх учасників та свободою договору (постанова Великої Палати Верховного Суду від 13.03.2019 у справі №1917/1188/2012 (№826/1291/17)).

Звідси судова палата не може погодитися з висновками судів попередніх інстанцій щодо автоматичного застосування індексації нормативної грошової оцінки земельної ділянки під час розрахунку орендної плати на підставі положень **ПК України**.

Суди попередніх інстанцій, посилаючись на положення **ПК України**, залишили поза увагою, що правовідносини позивача із відповідачем є договірними, а не контролюючими, не навели доводів та доказів на підтвердження існування у відповідача згідно з умовами договору обов'язку самостійно щорічно індексувати розмір орендної плати відповідно до індексації нормативної грошової оцінки земель згідно з чинним законодавством, як підстави для зміни розміру орендної плати незалежно від внесення змін до договору оренди землі.

Розмір орендної плати за умовами пунктів 9, 10 договору оренди має обраховуватись з урахуванням індексу інфляції, а нарахування орендної плати за спірний період із застосуванням коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель є безпідставним, оскільки між сторонами не укладено додаткову угоду до договору оренди щодо перерахунку орендної плати з урахуванням коефіцієнту індексації нормативної грошової оцінки землі.

Зміна нормативної грошової оцінки внаслідок індексації є підставою для перегляду встановленого розміру орендної плати шляхом внесення відповідних змін до договорів оренди землі його учасниками. Зазначене не тягне автоматичної зміни умов договорів щодо розміру орендної плати.

Аналогічну правову позицію Верховного Суду викладено у постановках від 30.03.2018 у справі № 916/3236/16, від 01.10.2018 у справі № 916/3233/16, від 19.12.2019 у справі № 922/1137/19.

При цьому судова палата вважає за необхідне конкретизувати зазначені висновки Верховного Суду та акцентувати, що індексація нормативної грошової оцінки не є тотожною індексації орендної плати з огляду на таке.

Відповідно до положень пункту **289.2** статті **289** **ПК України** центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин за індексом споживчих цін за попередній рік щороку розраховує величину коефіцієнта

індексації нормативної грошової оцінки земель, на який індексується нормативна грошова оцінка сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення за станом на 1 січня поточного року.

Коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки земель застосовується кумулятивно залежно від дати проведення нормативної грошової оцінки земель.

Хоча природа як індексації нормативної грошової оцінки, так і індексації орендної плати базується на індексі споживчих цін, обрахованих Державною службою статистики України, проте механізм їх застосування є різними як за правовим змістом так і за суб'єктами застосування. Зокрема, індексація нормативної грошової оцінки здійснюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, із застосуванням певної методики (**стаття 289 ПК України**). Більше того, різні числові показники індексації нормативної грошової оцінки та індексу споживчих цін за 2016, 2017, 2018 роки підтверджують відмінність цих двох показників.

Обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції, якщо інше не передбачено договором оренди (абзац 3 **статті 21 Закону України "Про оренду землі"**). Отже, за загальним правилом індексувати необхідно лише орендну плату, якщо інше не передбачено у договорі оренди. Індикація ж нормативної грошової оцінки має використовуватися, як правило, для визначення розміру земельного податку за відсутності договору оренди земельної ділянки.

Якщо обов'язкова індексація нормативної грошової оцінки не визначена у договорі, то обчислення орендної плати відбувається відповідно до наведеної норми Закону (індексується лише орендна плата).

Як уже зазначалося, суди попередніх інстанцій установили, що відповідно до пункту 10 договору оренди обчислення розміру орендної плати за землю здійснюється з урахуванням індексів інфляції.

Водночас, згідно з додатковою угодою внесено зміни до пунктів 5, 9 договору оренди у зв'язку зі зміною нормативної грошової оцінки, зокрема, в частині зміни розміру орендної плати за користування земельною ділянкою, орендну плату за користування орендарем земельною ділянкою згідно із розрахунком від 03.10.2013 № 71/14 на рік встановлено у розмірі 5,6 % від її нормативної грошової оцінки, що становить 6 284 850,15 грн, або в місяць - 523 737,51 грн на місяць.

З огляду на викладене, судова палата вважає, що розмір орендної плати за умовами договору має обраховуватись з урахуванням індексу інфляції, а нарахування орендної плати за спірний період із застосуванням коефіцієнтів індексації нормативної грошової оцінки земель є безпідставним, оскільки між сторонами не було укладено додаткової угоди до договору оренди щодо перерахунку орендної плати з урахуванням коефіцієнту індексації нормативної грошової оцінки землі.

Зважаючи на такі висновки, судова палата визнає недоречними аргументи скаржника про неврахування судами, що станом на час розгляду спору витяг про нормативну грошову оцінку земельної ділянки від 24.09.2013 № 880 вже втратив чинність, а діяв новий витяг від 16.02.2017, оскільки нормативна грошова оцінка

землі була визначена у додатковій угоді, а у разі непогодження сторонами іншого для визначення розміру орендної плати повинна застосовуватися саме ця нормативна грошова оцінка.

Постанова КГС ВС від 16 березня 2020 року у справі № 922/1658/19 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/88674065>.

2.4. Строк дії договору оренди землі. Визначення початку перебігу та закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки

31. Велика Палата Верховного Суду підтримала правовий висновок Верховного Суду України щодо моменту набрання чинності договором оренди земельної ділянки, зазначивши, що для визначення початку перебігу та закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки має значення не момент його підписання, а момент вчинення реєстраційних дій, тобто внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, який містить відомості про речові правана нерухоме майно, їх обтяження, суб'єктів речових прав, технічні характеристики об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд тощо), кадастровий план земельної ділянки, а також відомості про правочини, вчинені щодо таких об'єктів нерухомого майна, з якими закон пов'язує набрання чинності договору, а саме можливість реалізації сторонами своїх суб'єктивних прав та обов'язків.

Велика Палата Верховного Суду зазначила, що обов'язок забезпечити державну реєстрацію договору оренди покладено на орендаря. У разі порушення такого обов'язку суд відповідно до викладеної в позові вимоги може визначити у своєму рішенні такий спосіб захисту, який не суперечить закону

15 січня 2020 року ВП ВС розглянула касаційну скаргу СФГ «Волна» на рішення Новомиkolaївського районного суду Запорізької області від 06 грудня 2017 року та постанову Апеляційного суду Запорізької області від 05 березня 2018 року у цивільній справі за позовом ОСОБА\_1 до СФГ «Волна» про витребування земельної ділянки, і прийняла постанову, в якій зазначила таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

ОСОБА\_1 є власником земельної ділянки площею 4,5799 га, розташованої на території Сторчівської сільради, на підставі свідоцтва про право на спадщину за заповітом після смерті батька ОСОБА\_2.

01 листопада 2007 року ОСОБА\_2 та СФГ «Волна» уклали договір оренди спірної земельної ділянки, який зареєстровано Відділом Держкомзему у Новомиkolaївському районі Запорізької області 30 червня 2011 року.

Пунктом 3.1 укладеного між сторонами договору встановлено, що цей правочин укладено строком на 10 років. Дія договору припиняється, зокрема, у разі закінчення строку, на який його укладено (пункт 12.2 згаданого договору).

У пунктах 14.1 і 14.2 договору сторони погодили, що цей договір набирає чинності після підписання сторонами та його державної реєстрації.

20 вересня 2017 року ОСОБА\_1 направив СФГ «Волна» заяву, в якій посилався на закінчення 01 листопада 2017 року строку дії договору оренди та висловив небажання в подальшому продовжувати орендні відносини, просив земельну ділянку не засівати і не обробляти.

19 жовтня 2017 року у відповідь на звернення ОСОБА\_1 голова СФГ «Волна» надіслав йому лист про те, що договір оренди землі 30 червня 2011 року зареєстровано

у відділі Держкомзему у Новомиколаївському районі, тому договір є дійсним до 30 червня 2021 року, після чого земельна ділянка буде повернута орендодавцю.

Оскільки відповідач у добровільному порядку не повернув земельну ділянку ОСОБА\_1, останній звернувся до суду з указаним позовом про захист речових прав власника нерухомого майна.

Суд першої інстанції, з висновками якого погодився й апеляційний суд, зазначив, що строк дії договору оренди землі, укладеного між ОСОБА\_2, правонаступником якого є ОСОБА\_1, та СФГ «Волна», обчислюється з моменту його укладення (01 листопада 2007 року), а не з моменту його державної реєстрації (30 червня 2011 року), тому земельна ділянка після закінчення цього строку (01 листопада 2017 року) підлягає поверненню на вимогу власника.

### ОЦІНКА СУДУ

На час підписання договору оренди, 01 листопада 2007 року, частина друга **статті 124 ЗК України** передбачала, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем.

У частині другій **статті 125 ЗК України** вказано, що право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди і його державної реєстрації.

Згідно зі **статтею 18 Закону України «Про оренду землі»** договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації.

**Статтею 20 цього ж Закону** передбачено, що укладений договір оренди землі підлягає державній реєстрації. Державна реєстрація договорів оренди землі проводиться у порядку, встановленому законом.

Відповідно до частини третьої **статті 640 ЦК України**, у редакції, яка була чинною як на час укладення договору оренди земельної ділянки, так і на момент його державної реєстрації, визначено момент, коли договір, який підлягав державній реєстрації, є укладеним, а саме: договір, який підлягає нотаріальному посвідченню або державній реєстрації, є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення або державної реєстрації, а в разі необхідності і нотаріального посвідчення, і державної реєстрації – з моменту державної реєстрації.

Оскільки моменти укладення договору та набрання ним чинності збігаються (частина друга **статті 631 ЦК України**), то моментом укладення договору оренди земельної ділянки на час дії зазначеної редакції частини третьої **статті 640 ЦК України** є саме його державна реєстрація, якщо сторони договору не передбачили у договорі інше, відповідно до частини третьої **статті 631 ЦК України**.

У цивільній справі, що переглядається Великою Палатою Верховного Суду, суди попередніх інстанцій установили, що перший власник земельної ділянки ОСОБА\_2 як орендодавець та ФГ «Волна» як орендар підписали договір оренди земельної ділянки 01 листопада 2007 року.

При цьому сторони узгодили у пункті 3 договору строк його дії – 10 років, у пункті 9.4 передбачили обов'язок орендаря приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим



в установленому законом порядку, та у пункті 14.1 визначили, що цей договір набирає чинності після підписання його сторонами та його державної реєстрації.

Отже, момент укладення договору, а відтак і початок перебігу строку його дії сторони визначили та пов'язали з моментом державної реєстрації договору. Інших строків чи термінів початку перебігу чи закінчення дії договору його текст не містить.

З договору оренди вбачається, що він зареєстрований 30 червня 2011 року Відділом Держкомзему у Новомиколаївському районі Запорізької області. Відповідач обґрунтовано вказував, що строк договору закінчиться 30 червня 2021 року.

Отже, для визначення початку перебігу та закінчення строку дії саме цього договору має значення не момент його підписання, а момент вчинення реєстраційних дій, тобто внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень як єдиної державної інформаційної системи, яка містить відомості про речові права на нерухоме майно, їх обтяження, суб'єктів речових прав, технічні характеристики об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд тощо), кадастровий план земельної ділянки, а також відомості про правочини, вчинені щодо таких об'єктів нерухомого майна, з якими **закон** пов'язує набрання чинності договору, а саме можливість реалізації сторонами своїх суб'єктивних прав та обов'язків.

Такі висновки щодо набрання чинності договором оренди земельної ділянки зроблено у постанові Верховного Суду України від 13 червня 2016 року у справі № 570/3056/15-ц (провадження № 6-643цс16), у мотивувальній частині якої міститься роз'яснення аналогічного розуміння правового висновку, викладеного Верховним Судом України у постанові від 19 лютого 2014 року у справі № 0426/14068/2012 (провадження № 6-162цс13).

Ця практика як Верховного Суду України, так і Великої Палати Верховного Суду є усталеною, тому наявність постанов Верховного Суду України, ухвалених до зміни судової практики, не потребує відступу за кожною постановою, розуміння правового висновку у яких надано самим Верховним Судом України у своїх наступних висновках та підтверджено і Верховним Судом в особі як Касаційного цивільного суду, так і Касаційного господарського суду.

Таким чином, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що рішення судів попередніх інстанцій з підстав, передбачених **статтею 412 ЦПК України**, необхідно скасувати.

Постанова ВП ВС від 15 січня 2020 року у справі № 322/1178/17 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/87857824>; постанова ВП ВС від 23 червня 2020 року у справі № 696/1693/15-ц – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90458952>.

32. Погоджена сторонами умова договору у вигляді державної реєстрації права оренди не суперечить Типовому договору, а навпаки прямо впливає з положень статті 125 ЗК України, якою передбачено, що право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають із моменту державної реєстрації цих прав

18 грудня 2019 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу ГУ Держгеокадастру у Рівненській області на постанову Північно-західного апеляційного господарського суду від 10 жовтня 2019 року та рішення Господарського суду Рівненської області від 09 липня 2019 року у справі за позовом ГУ Держгеокадастру у Рівненській області до ТОВ "Київхліб Агро" про визнання частини договору недійсною, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

13.11.2018 між Головним управлінням Держгеокадастру у Рівненській області (далі також "Держгеокадастр" та/або "Позивач") (орендодавець) та ТОВ "Київхліб Агро" (далі також "Товариство" та/або "Відповідач") (орендар) було укладено Договір оренди землі № 243/57-18-ДО (далі також Договір, Договір оренди).

В подальшому Держгеокадастр звернувся до Господарського суду Рівненської області з позовом до Товариства про визнання частини вказаного Договору недійсною, а саме просив суд визнати недійсним частину пункту 43 Договору в частині "та державної реєстрації права користування зазначеною земельною ділянкою", з моменту укладення Договору.

### ОЦІНКА СУДУ

Вважаючи, що пункт 43 укладеного між сторонами цього спору Договору оренди землі не відповідає Типовому, Позивач вказав, що пункт 43 Типового договору не містить додаткової вимоги щодо набрання чинності договором у вигляді "державної реєстрації права користування земельною ділянкою".

Однак, зазначаючи вказане Позивач не врахував, що у Прикінцевих положеннях Типового договору оренди землі вказано, що за згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

Погоджена сторонами умова договору у вигляді державної реєстрації права оренди не суперечить Типовому договору, а навпаки прямо впливає із положень **статті 125 ЗК України**, якою передбачено, що право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Постанова КГС ВС від 18 грудня 2019 року у справі № 918/295/19 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/86503653>.

33. 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.

Після закінчення строку договору земельною ділянкою користувався орендар, а орендодавець не заявив про відмову від договору оренди, що свідчить про поновлення договору оренди відповідно до статті 33 Закону № 161-XIV

07 листопада 2018 року ВП ВС розглянула в порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу представника ОСОБА\_3 - ОСОБА\_4 на рішення

Великописарівського районного суду Сумської області від 23 січня 2017 року та рішення Апеляційного суду Сумської області від 11 квітня 2017 року у цивільній справі за позовом ОСОБА\_3 до ТОВ «Кириківське», третя особа, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача - Відділ Держгеокадастру у Великописарівському районі Сумської області, про визнання договору оренди земельної ділянки недійсним і повернення земельної ділянки, і прийняла постанову в якій зазначила таке.

### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

У червні 2016 року ОСОБА\_3 звернулася до суду з позовом, у якому зазначала, що 20 вересня 2006 року вона і ТОВ «Кириківське» уклали договір оренди земельної ділянки (земельного паю) № 186, зареєстрований у Великописарівському відділенні Сумської регіональної філії Державного підприємства «Центр ДЗК» (далі - ДП «Центр ДЗК») 24 січня 2007 року. Свій примірник вказаного договору позивачка отримала у 2014 року та встановила, що в ньому зазначено строк дії договору - 15 років, хоч насправді строк дії договору становив 5 років. ОСОБА\_3 указувала, що своєї згоди на укладення договору оренди на 15 років вона не надавала, встановлення орендної плати в розмірі 1,5 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки суперечить Указу Президента України від 02 лютого 2002 року № 92/2002 «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян - власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)».

### ОЦІНКА СУДУ

Велика Палата Верховного Суду, заслухавши доповідь судді, перевіrivши наведені в касаційній скарзі доводи та матеріали справи, вважає, що касаційна скарга підлягає задоволенню частково, оскаржувані рішення судів - зміні. При цьому не вбачається підстав для застосування строку давності, а відтак і для вирішення питання про відступ від висновку щодо застосування норми права у подібних правовідносинах, викладеному в раніше ухваленому рішенні Верховного Суду України.

Спірним питанням є строк, на який укладено договір, що, на думку позивачки, є підставою для визнання договору оренди недійсним.

Суди вважали, що початком перебігу трирічного строку давності для позивачки за правилами **статті 261 ЦК України** слід вважати 25 січня 2012 року, внаслідок чого зробили висновок, що цей позов, як і позов про розірвання договору оренди земельної ділянки, на який посилалася позивачка, вона пред'явила після спливу позовної давності, що відповідно до частини четверто **статті 267 ЦК України** є підставою для відмови в задоволенні позову.

Велика Палата Верховного Суду не може погодитися з висновками судів щодо пропуску позивачем позовної давності та як наслідок такої підстави відмови в задоволенні позову з огляду на таке.

Спірні правовідносини урегульовані нормами як цивільного, так і земельного законодавства.

Сторони при укладенні договору дотримувалися загальних вимог про свободу договору, передбачених **ЦК України**.

Відповідно до **статті 18 Закону № 161-XIV** (у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації.

У **статті 19 Закону № 161-XIV** строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років.

З урахуванням вимог Типового договору оренди землі сторони уклали оскаржуваний договір оренди земельної ділянки 20 вересня 2006 року.

Момент укладення договору визначено у частині перші **статті 638 ЦК України**, у якій зазначено, що договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору.

Постає питання про момент укладення договору оренди землі з урахуванням того, що він набрав чинності з моменту державної реєстрації, як зазначено у статтях **18 та 20 Закону № 161-XIV**.

Аналіз наведених норм дає можливість зробити висновок, що моментом вчинення правочину слід вважати момент, коли сторони свого часу досягли згоди з усіх істотних умов, тобто на момент підписання договору його сторонами.

Судами обох інстанцій встановлено та не заперечувалося позивачкою, що вона як орендодавець та ТОВ «Кириківське» як орендар домовилися про строк оренди земельної ділянки у 5 років.

Також сторони зазначали, на що вказали і суди, про досягнення згоди з інших істотних умов договору, передбачених **статтею 15 Закону № 161-XIV**.

Посилання позивачки щодо незаконності розміру орендної плати, визначеного у 1,5 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, зазначеного у договорі оренди, є безпідставними, оскільки суди не встановили, а сторони не надали доказів, що вони домовлялися про інший розмір орендної плати.

Тому на час підписання договору оренди сторони досягли згоди з усіх його істотних умов. Підстав, які б надавали можливість визнати такий договір недійсним на час його укладення, сторонами не надано.

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.

У даному випадку позивачкою не доведено існування підстав для визнання договору недійсним, оскільки в момент підписання договору його сторонами усі істотні умови були узгоджені, а дописування у договір здійснено після його підписання сторонами. Тому підстав для відмови у позові у зв'язку пропуском строку давності не вбачається.

Суди у справі, що розглядається, установили, що після закінчення п'ятирічного строку після укладення договору позивачка погоджувалася на фактичне користування її земельною ділянкою відповідачем і отримувала за це орендну плату щорічно по 2016 рік, що свідчить про поновлення договору оренди відповідно до статті 33

Закону 161-XIV, оскільки після закінчення строку договору земельною ділянкою користувався орендар, а орендодавець не заявив про відмову від договору оренди.

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.

Постанова ВП ВС від 07 листопада 2018 року у справі № 575/476/16-ц – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/77910960>.

34. Реалізувати свої суб'єктивні права та обов'язки сторони договору оренди земельної ділянки можуть лише після державної реєстрації такого договору. Оскільки моменти укладення договору та набрання ним чинності збігаються (частина 2 статті 631 ЦК України), то моментом укладення договору оренди земельної ділянки на час дії зазначеної редакції частини 3 статті 640 ЦК України є саме його державна реєстрація, якщо сторони договору не передбачили в договорі іншого, відповідно до частини 3 статті 631 ЦК України.

Закінчення строку дії договору оренди встановлюється з урахуванням унесених змін до договору оренди.

При розгляді справи про оскарження рішення органу місцевого самоврядування, яким припинено договір оренди на земельну ділянку, у тому числі під об'єктами нерухомого майна, власником яких є орендар земельної ділянки, суди мають враховувати Перший протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод щодо права на мирне володіння майном та правомірне очікування щодо укладення договору оренди земельної ділянки, на якій розташовано відповідне майно

26 серпня 2020 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу Волинської обласної спілки споживчих товариств на постанову Північно-західного апеляційного господарського суду від 15.05.2020 та рішення Господарського суду Волинської області від 01.11.2019 у справі за позовом Волинської обласної спілки споживчих товариств до Луцької міської ради Волинської області про визнання недійсним і скасування рішення, і прийняв постанову, в якій зазначив в таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

18.02.2009 між Луцькою міськрадою (орендодавець) і Волинською облспоживспілкою (орендар) укладено договір оренди землі, за умовами якого орендодавець надає, а орендар приймає в строкове платне користування земельну

ділянку несільськогосподарського призначення - землі житлової та громадської забудови.

Договір укладено до 31.12.2009. Договір неодноразово поновлювався на новий строк.

Відповідно до рішення Луцької міськради від 29.08.2018 № 46/3 «Про відмову Волинській облспоживспілці у поновленні договору оренди землі для обслуговування ринку «Центральний» на вул. Глушець, 1 (площею 2,2125га)» Волинській облспоживспілці відмовлено у поновленні договору оренди землі та визнано припиненим цей договір у зв'язку із закінченням строку.

Як установлено судами попередніх інстанцій у справі, яка розглядається, та підтверджується матеріалами справи рішенням Господарського суду Волинської області від 14.11.2018 у справі № 903/616/18, яке частково змінено постановою Північно-західного апеляційного господарського суду від 28.02.2019, визнано укладеною додаткову угоду № 4 про поновлення договору оренди землі від 18.02.2009, укладеного між Луцькою міськрадою та Волинською облспоживспілкою, за змістом якої цей договір викладено в новій редакції.

Рішенням Луцької міськради від 05.09.2019 № 62/2 «Про припинення Волинській облспоживспілці договору оренди землі для обслуговування ринку «Центральний» на вул. Глушець, 1 (площею 2,2125 га)» зазначений договір оренди землі, укладений між Луцькою міськрадою та Волинською облспоживспілкою, вирішено вважати припиненим у зв'язку із закінченням строку, на який його було укладено.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

За висновками Великої Палати Верховного Суду, наведеними у постанові від 15.01.2020 у справі № 322/1178/17 (якими позивачем обґрунтовано наявність підстав касаційного оскарження судових рішень, передбачених пунктом 1 частини 2 **статті 287 ГПК**), сторони в договорі оренди землі мали право зазначати про момент початку перебігу та припинення дії вказаного договору, оскільки такі права прямо передбачені принципами та закріплені загальними нормами цивільного законодавства. Разом з тим якщо сторони не вказали про час (термін, календарну дату, подію) початку перебігу та закінчення строку договору, діють загальні правила. Для визначення початку перебігу та закінчення строку дії саме цього договору має значення не момент його підписання, а момент вчинення реєстраційних дій, тобто внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Оскільки моменти укладення договору та набрання ним чинності збігаються (частина 2 **статті 631 ЦК**), то моментом укладення договору оренди земельної ділянки на час дії зазначеної редакції частини 3 **статті 640 ЦК** є саме його державна реєстрація, якщо сторони договору не передбачили у договорі інше, відповідно до частини 3 **статті 631 ЦК**.

Аналогічні за змістом висновки містяться і у постановках Верховного Суду від 29.01.2019 у справі № 917/108/18, від 25.04.2019 у справі № 908/913/18, від 13.06.2018 у справі № 390/612/16-ц, висновками у яких позивачем також обґрунтовано наявність підстав касаційного оскарження судових рішень, передбачених пунктом 1 частини 2 **статті 287 ГПК**.

У договорі оренди землі від 18.02.2009 у редакції додаткові угоди № 4 визначено, що договір укладено на 1 рік і він набуває чинності з моменту його підписання сторонами та державної реєстрації права оренди земельної ділянки в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Будь-яких обставин того, що у договорі оренди землі від 18.02.2009 у редакції додаткові угоди № 4 передбачено інші умови стосовно строку дії договору судами встановлено не було, як і не було встановлено, що зазначений договір визнано недійсним у передбаченому законом порядку.

Зважаючи на встановлену **статтею 204 ЦК** і не спростовану при вирішенні цієї справи в порядку **статті 215 ЦК** презумпцію правомірності укладеного між сторонами договору оренди, цей договір є належною у розумінні статей **11, 509 ЦК** і статей **173, 174 ГК** підставою для виникнення та існування обумовлених таким договором прав і обов'язків сторін.

Вирішуючи спір, суди попередніх інстанцій належним чином не встановили характер спірних правовідносин, а також обставини, які мають значення для правильного вирішення справи та не дослідили зібрані у справі докази, ... та дійшли передчасного висновку про закінчення строку дії договору на час прийняття оскаржуваного рішення органу місцевого самоврядування та наявності підстав для припинення договору.

Крім того, відповідно до пункту 2 частини 1 **статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»** державній реєстрації прав підлягають, зокрема, право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки.

За висновками Великої Палати Верховного Суду, наведеними у постанові від 15.01.2020 у справі № 322/1178/17, обов'язок забезпечити державну реєстрацію договору оренди (у цьому випадку права оренди) покладено на орендаря.

З матеріалів справи вбачається, що Волинською облспоживспількою на підтвердження обставин реалізації переважного права на поновлення договору оренди землі на новий строк відповідно до умов договору оренди землі від 18.02.2009 у редакції додаткові угоди № 4 та положень **статті 33 Закону України «Про оренду землі»** до суду апеляційної інстанції було надано відповідні докази, зокрема: копію листа-повідомлення від 07.05.2020 № 168/1 про поновлення договору оренди землі на адресу Луцької міськради, проект додаткової угоди № 5 про поновлення договору оренди землі (т. 3 а.с.178-192).

Проте судом апеляційної інстанції в порушення **статті 269 ГПК** зазначеним доказам, якими позивач також обґрунтовував обставини, які мають значення для правильного вирішення справи, належної оцінки надано не було.

Разом із тим з огляду на матеріали справи на земельній ділянці, яка є предметом договору оренди землі від 18.02.2009, знаходяться об'єкти нерухомого майна, які належать позивачу на праві власності.

За таких обставин, визнавши правомірним рішення органу місцевого самоврядування, яким припинено договір оренди на всю площу земельної ділянки, у тому числі під об'єктами нерухомого майна, власником яких є позивач,

суди попередніх інстанцій не застосували 1 Протокол до **Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод** щодо права на мирне володіння майном та правомірне очікування щодо укладення договору оренди земельної ділянки, на якій розташоване відповідне майно.

Постанова КГС ВС від 26 серпня 2020 року у справі № 903/723/19 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/91497792>.



### *III. Укладення, зміна, припинення та поновлення договору. Розірвання договору оренди землі*

#### 3.1. Підстави виникнення орендних відносин

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

Надання дозволу уповноваженим органом місцевого самоврядування на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки із земель комунальної власності не означає позитивного рішення про передачу її в користування, а направлене на ідентифікацію земельної ділянки, яка надалі може стати предметом договору оренди за умови досягнення сторонами згоди щодо умов такого договору

04 грудня 2018 року ВП ВС розглянула у відкритому судовому засіданні справу № 32/563 Господарського суду міста Києва за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «Торговий дім «Рибалка» до Київської міської ради, Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), за участю третіх осіб, які не заявляють самостійних вимог на предмет спору, на стороні позивача - Товариства з обмеженою відповідальністю «Скай Тур», на стороні відповідачів - Державного агентства земельних ресурсів України (реорганізованого в Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру), про визнання укладеним договором оренди землі за касаційними скаргами заступника прокурора міста Києва та Київської міської ради на постанову Київського апеляційного господарського суду від 08 лютого 2018 року і рішення Господарського суду міста Києва від 24 грудня 2008 року і прийняла постанову, в якій зазначила наступне.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

22 листопада 2004 року Товариство з обмеженою відповідальністю «Торгово-закупівельне підприємство «Лота» (продавець; далі - ТОВ «ТЗП «Лота») та ТОВ «ТД «Рибалка» (покупець) уклали договір купівлі-продажу нежилих приміщень (кафе, магазинів, торгових рядів) загальною площею 1 246,00 кв. м, розташованих за адресою: м. Київ, вул. Центральна, 12а, зареєстрованих за продавцем Київським міським бюро технічної інвентаризації (далі - БТІ) 11 листопада 2004 року за № 1086-з.

17 травня 2005 року ТОВ «ТД «Рибалка» звернулося до Київради з клопотанням про передачу в оренду земельної ділянки для експлуатації та обслуговування нежилих приміщень (кафе, магазинів, торгових рядів) загальною площею 0,81 га, розташованої за адресою: м. Київ, вул. Центральна, 12а.

17 травня 2005 року ТОВ «ТД «Рибалка» надано згоду на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, розташованої за адресою: м. Київ, вул. Центральна, 12а, виготовленого ним у подальшому в установленому законодавством порядку. На підставі розробленого проєкту землеустрою Головним управлінням земельних ресурсів сформована відповідна кадастрова справа № А-7554.

19 листопада 2008 року позивач надіслав до Київради лист № б/н із пропозицією укласти договір оренди земельної ділянки, а також підписаний ним проект цього договору, для його подальшого підписання Київрадою.

У подальшому, оскільки Київрада утрималася від прийняття рішення про передачу в оренду позивачу зазначеної земельної ділянки та укладення відповідного договору, ТОВ «ТД «Рибалка» звернулося до Господарського суду міста Києва з цим позовом.

### ОЦІНКА СУДУ

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.

Проте за твердженням Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду в цій справі судами встановлено, що органом місцевого самоврядування було надано дозвіл на розробку позивачем проекту відведення земельної ділянки, який ним розроблений і погоджений з відповідачем у встановленому законом порядку. Тобто ТОВ «ТД «Рибалка» добросовісно вчинено всі необхідні дії з метою оформлення права користування (оренди) земельною ділянкою, на якій розташоване належне йому нерухоме майно, а надання Київрадою дозволу на розробку відповідного проекту землеустрою може свідчити про наявність волі органу місцевого самоврядування на передачу цієї земельної ділянки у користування.

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.

Відсутність рішення Київради про передачу позивачеві в оренду для експлуатації та обслуговування нежилых приміщень земельної ділянки, розташованої за адресою: м. Київ, вул. Центральна, 12а, тобто волевиявлення орендодавця на виникнення орендних земельних правовідносин, виключає можливість передачі цієї земельної ділянки в користування (оренду) ТОВ «ТД «Рибалка» шляхом укладення з ним відповідного договору оренди.

Аналогічний правовий висновок щодо застосування приписів статті 116 і частини першої статті 124 **Земельного кодексу України** при вирішенні спору про визнання укладеним договором оренди земельної ділянки комунальної власності викладено, зокрема, в постанові Верховного Суду України від 17 січня 2011 року у справі № 35/390 (провадження № 3-66г10), для відступлення від якого Велика Палата Верховного Суду підстав не вбачає.

За таких обставин надання Київрадою дозволу на розробку проекту землеустрою спірної земельної ділянки не може свідчити про наявність волевиявлення органу місцевого самоврядування на передачу цієї земельної ділянки у користування (оренду), оскільки, надаючи дозвіл на виготовлення проекту землеустрою, орган місцевого самоврядування дозволяє особі здійснити певні дії на землі власника, щоб мати змогу в подальшому визначити предмет користування (оренди).

Надання дозволу вповноваженим органом місцевого самоврядування на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки із земель комунальної власності не означає позитивного рішення про передачу її в користування, а направлене на ідентифікацію земельної ділянки, яка в подальшому може стати предметом договору оренди за умови досягнення сторонами згоди щодо умов такого договору.

Подібний правовий висновок викладений у постанові Великої Палати Верховного Суду від 30 травня 2018 року у справі № 826/5737/16 (провадження № 11-475ап/18). Судами попередніх інстанцій не встановлено передачі Київрадою спірної земельної ділянки, належної до земельних ділянок комунальної власності, у власність чи в користування (оренду) будь-яким фізичним або юридичним особам, тому відсутні й підстави для переходу відповідного права власності чи користування (оренди) такою земельною ділянкою до власника зазначеного нерухомого майна (ТОВ «ТД «Рибалка»).

Таким чином, спірна земельна ділянка може надаватися в користування (оренду) власнику розташованого на ній нерухомого майна (ТОВ «ТД «Рибалка») у порядку, визначеному, зокрема статтями **116, 124 Земельного кодексу України**, - на підставі рішення органу місцевого самоврядування шляхом укладення відповідного договору оренди.

Відповідно до частини чотирнадцятої **статті 123 Земельного кодексу України** відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у наданні земельної ділянки у користування або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

Отже, в разі відмови Київради у наданні спірної земельної ділянки у користування або ж залишення відповідного клопотання без розгляду позивач не позбавлений права оскаржити саме таку відмову або бездіяльність до суду.

Постанова ВП ВС від 4 грудня 2018 року у справі № 32/563 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78977414>; постанова КГС ВС від 25 травня 2018 року 2019 у справі № 914/1744/ – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74411410>

35. Оформлення прав на земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у спільній власності декількох суб'єктів, можливе шляхом укладення договору оренди земельної ділянки з усіма власниками будівлі, в якому сторонами (орендарями) виступатимуть кілька осіб. У такому разі договір оренди укладається між органом місцевого самоврядування або органом державної виконавчої влади (орендодавці) та всіма співвласниками будівлі (співорендарі).

Спiр за позовом мiської ради про визнання укладеним договором оренди земельної дiлянки, сторонами якого (спiворендарями) є чотири особи, у тому числi фiзичнi особи, якi не є пiдприємцями, пiдлягає розгляду в порядку цивiльного судочинства

10 грудня 2019 року ВП ВС розглянула касаційну скаргу Товариства з обмеженою вiдповiдальнiстю «Побутпослуги» (далі – ТОВ «Побутпослуги») на постанову Пiвнiчно-захiдного апеляційного господарського суду вiд 22 травня 2019 року у справi за позовом Олевської мiської ради Житомирської облaстi (далі – Мiськрада) до ТОВ «Побутпослуги», фiзичної особи - пiдприємця (далі – ФОП) Павленко Любов Миколаївни, за участю третiх осiб, якi не заявляють самостiйних вимог щодо предмета спору, на сторонi вiдповiдачiв: ОСОБА\_1, ОСОБА\_2, про визнання укладеним договором оренди земельної дiлянки (з додатками), i прийняла постанову, в якiй зазначила наступне.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Встановлено, що на територiї Мiськради за адресою: Привокзальна, 8, знаходиться об'єкт нерухомостi, який належить на правах спiльної власностi ТОВ «Побутпослуги», ФОП Павленко Л. М., Бабiченку О. М., Шейко І. М. та окремо ФОП Федорчук І. В., ФОП Дмитрах Ю. О. i ФОП Парсову А. І.

12 травня 2017 року Мiськрада рiшенням № 136 на пiдставi спiльної заяви вiдповiдачiв та iнших спiввласникiв нерухомого майна – ОСОБА\_1 та ОСОБА\_2 затвердила технiчну документацiю iз землеустрою щодо встановлення меж земельної дiлянки комунальної власностi в натурi (на мiсцевостi) для будiвництва та обслуговування будiвель торгiвлi з метою передачi в користування на умовах оренди загальною площею 0,1105 га, а пунктом 2 цього рiшення зобов'язала в мiсячний термiн укласти та зареєструвати договiр оренди земельної дiлянки.

Однак, незважаючи на неодноразовi звернення Мiськради, вiдповiдачi ухиляються вiд пiдписання договору оренди та продовжують використання земельної дiлянки, на якiй розташовано належне їм нерухоме майно, без правовстановлюючих документiв.

### **ОЦIНКА СУДУ**

За статтею 14 Закону № 161-XIV договiр оренди землi укладається у письмовiй формi та за бажанням сторiн може бути посвiдченим нотарiально.

Велика Палата Верховного Суду враховує, що оформлення прав на земельну дiлянку, на якiй розташована будiвля, яка перебуває у спiльнiй власностi декiлькох суб'єктiв, можливе шляхом надання у користування та укладення договору оренди земельної дiлянки з усiма власниками будiвлi, в якому сторонами (орендарями) виступатимуть кiлька осiб (множиннiсть сторiн).

У такому випадку при оформленнi спiввласниками будiвлi права користування земельною дiлянкою договiр оренди укладається мiж органом мiсцевого самоврядування (щодо земель комунальної власностi) або органом державної виконавчої влади (щодо земель державної власностi) (орендодавцi) та усiма спiввласниками будiвлi (спiворендарi).

До договорів, що укладаються більш як двома сторонами (багатосторонні договори), застосовуються загальні положення про договір, якщо це не суперечить багатосторонньому характеру цих договорів.

У справі, що розглядається, Міськрада звернулася до суду з позовом про визнання укладеним договором оренди земельної ділянки, сторонами якого (співорендарями) є чотири особи, у тому числі фізичні особи, які не є підприємцями.

Ураховуючи порядок укладення багатосторонніх договорів, приписи частини п'ятої статті 11 ЦК України, підстави, з яких виникають права та обов'язки за договором оренди земельної ділянки у сторін договору, Велика Палата Верховного Суду зазначає, що за наслідками вирішення спору у цій справі визначаються також цивільні права і обов'язки фізичної особи, яка є учасником цього договору і повинна виступати відповідачем у позові про його укладення.

Отже, зважаючи на зміст та суб'єктний склад правовідносин у цій справі, Велика Палата Верховного Суду вважає, що суди першої та апеляційної інстанцій дійшли помилкових висновків про можливість розгляду цієї справи в порядку господарського судочинства.

Постанова ВП ВС від 10 грудня 2019 року у справі № 906/961/17 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/87053614>.

### 3.2. Переддоговірні відносини з надання в оренду земельної ділянки

36. Відсутність договірних відносин між сторонами до моменту укладення договору не означає, що на переддоговірній стадії сторони не мають жодних обов'язків щодо одна одної. Добросовісність та розумність належать до фундаментальних засад цивільного права (пункт 6 частини першої статті 3 ЦК України). Отже, і на переддоговірній стадії сторони повинні діяти правомірно, зокрема поводитися добросовісно, розумно враховувати інтереси одна одної, утримуватися від недобросовісних дій чи бездіяльності

29 вересня 2020 року ВП ВС розглянула справу за позовом ОСОБА\_1 до Головного управління Держгеокадастру у Хмельницькій області, ОСОБА\_2, Шепетівської районної державної адміністрації Хмельницької області про визнання наказу про надання у користування земельної ділянки на умовах оренди протиправним та його скасування, визнання договору оренди землі недійсним і скасування рішення про державну реєстрацію права оренди земельної ділянки за касаційною скаргою ОСОБА\_1 на рішення Апеляційного суду Хмельницької області від 31 березня 2017 року, і прийняла постанову, в якій зазначила таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

За розпорядженням Шепетівської РДА Хмельницької області від 09 лютого 2012 року № 58/2012-р ОСОБА\_1 отримав дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки орієнтовною площею 25 га на території Судилківської сільської ради із земель сільськогосподарського призначення за рахунок земель резервного фонду з метою подальшої передачі в оренду для ведення фермерського господарства. Вказаний проект відведення земельної ділянки не був погоджений і затверджений відповідно до закону. Разом із тим 7 червня 2013 року за заявою позивача здійснена державна реєстрація земельної ділянки площею 25 га у Державному земельному кадастрі. Їй присвоєно кадастровий номер. 9 жовтня 2014 року у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зареєстроване право державної власності на цю земельну ділянку.

10 березня 2015 року ОСОБА\_2 звернувся до ГУ Держземагентства у Хмельницькій області з заявою про надання йому земельної ділянки площею 25 га в оренду для ведення фермерського господарства. Наказом ГУ Держземагентства у Хмельницькій області від 24 квітня 2015 року № 22-3354-СГ ця земельна ділянка передана в оренду ОСОБА\_2 строком на 25 років. У подальшому ОСОБА\_2 розробив технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), а 01 липня 2015 року між ГУ Держземагентства у Хмельницькій області та ОСОБА\_2 укладений договір оренди землі № 6. Позивач вважав, що зазначений наказ прийнятий з порушенням вимог

земельного законодавства, зокрема статей 122, 123, 124 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) та статті 55 Закону України «Про землеустрій». У зв'язку із цим підлягає визнанню недійсним договір оренди земельної ділянки від 01 липня 2015 року № 6, укладений між ГУ Держземагентства у Хмельницькій області та ОСОБА\_2 на підставі наказу від 24 квітня 2015 року № 22-3354-СГ як такий, що суперечить вимогам законодавства.

### **ОЦІНКА СУДУ**

#### **Щодо виключної правової проблеми**

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

Водночас Велика Палата Верховного Суду звертає увагу, що відсутність договірних відносин між сторонами до моменту укладення договору не означає, що на переддоговірній стадії сторони не несуть жодних обов'язків по відношенню одна до одної. Добросовісність та розумність належать до фундаментальних засад цивільного права (пункт 6 частини першої статті 3 ЦК України). Отже, і на переддоговірній стадії сторони повинні діяти правомірно, зокрема, поводитися добросовісно, розумно враховувати інтереси одна одної, утримуватися від недобросовісних дій чи бездіяльності.

Так, може кваліфікуватися як недобросовісна така поведінка власника земельної ділянки (в особі органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування), коли він необґрунтовано зволікає з наданням дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, не повідомляє чи несвоєчасно повідомляє про відмову у наданні дозволу або не наводить вичерпні мотиви такої відмови, надає дозвіл на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, завідомо знаючи про перешкоди у наданні земельної ділянки в оренду, необґрунтовано зволікає з розглядом проєкту землеустрою щодо відведення, безпідставно відмовляє у його затвердженні і у той же час надає дозвіл

на розробку проекту землеустрою та затверджує цей проект щодо іншої особи. З іншого боку, якщо особа, отримавши дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, сама зволікає з його розробкою та поданням на затвердження, вона цілком може очікувати, що земельна ділянка буде надана в користування іншій особі. Не вважатиметься добросовісною і поведінка особи, яка отримала дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, розробила проект та подала його на затвердження, завідомо знаючи про перешкоди у наданні земельної ділянки в оренду.

Виходячи з викладеного Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що неможливо надати єдину універсальну відповідь на питання про те, чи є поведінка органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який надав дозвіл на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки кільком особам, правомірною чи неправомірною. Відповідь на це питання залежить від оцінки такої поведінки як добросовісної чи недобросовісної, і така оцінка має здійснюватися у кожній справі окремо виходячи з конкретних обставин справи.

Постанова ВП ВС від 29 вересня 2020 року у справі № 688/2908/16-ц – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92137264>.

### 3.2.1. Спори, пов'язані з укладенням договору оренди

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

По-друге, переддоговірні відносини, пов'язані з укладанням договорів оренди земельних ділянок, не врегульовано спеціальними нормами ЗК України, Закону України «Про оренду землі»

03 листопада 2020 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу ПАТ "ОТІС" на постанову Північного апеляційного господарського суду від 01.09.2020 у справі за позовом ПрАТ "ОТІС" до Київської міської ради, за участю третьої особи, - Департаменту земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про визнання договору оренди земельної ділянки укладеним і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

18.02.2019 Департаментом земельних ресурсів КМДА складено на ім'я ПрАТ "ОТІС" лист № 0571-3784 "Про необхідність укладення договору", в якому третя особа повідомила позивача про ухвалення Київською міськрадою рішення щодо передачі ПрАТ "ОТІС" земельної ділянки.



ПрАТ "ОТІС" звернулося до Департаменту земельних ресурсів КМДА з листом від 08.05.2019 № 38-юр, в якому повідомило, що проект договору ним отримано, проте Товариство не погоджується з певними його умовами, які, на його думку, суперечать законодавству та, посилаючись на статті **181, 184 ГК України**, запропонував підписати договір з протоколом узгодження розбіжностей або ж шляхом врахування умов позивача безпосередньо у тексті договору. До листа було приєднано протокол узгодження розбіжностей до договору оренди земельної ділянки без підпису ПрАТ "ОТІС".

Протокол узгодження розбіжностей стосувався пунктів 4.3, 4.4, 4.9, 4.10, 4.13, 8.4, 8.7, 11.3 договору оренди та містив відповідні детальні коментарі з посиланням на норми чинного законодавства.

У подальшому листування щодо розбіжностей продовжувалось.

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

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Згідно з частиною 1 **статті 187 ГК України** спори, які виникають при укладанні господарських договорів за державним замовленням, або договорів, укладення яких є обов'язковим на підставі закону та в інших випадках, встановлених законом, розглядаються судом. Інші переддоговірні спори можуть бути предметом розгляду суду у разі якщо це передбачено угодою сторін або якщо сторони зобов'язані укласти певний господарський договір на підставі укладеного між ними попереднього договору.

Схожі правові норми містяться у статтях **648, 649 ЦК України**, до яких прямо відсилає норма **статті 2 Закону України "Про оренду землі"** у контексті правового регулювання відносин, пов'язаних з орендою землі.

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

20-денний строк до суду розбіжності, що залишилися неврегульованими, то пропозиції другої сторони вважаються прийнятими. (Частини 4, 5, 7 статті 181 ГК України).

Згідно з частиною 1 статті 124 ЗК України передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки.

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

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

Таким чином, оскільки за змістом наведених положень чинного законодавства земельні відносини приватноправового характеру, які пов'язані з набуттям речового права (в тому числі права оренди) на земельну ділянку, виникають після укладення договору оренди землі та державної реєстрації відповідного речового права, Верховний Суд вважає, що переддоговірні відносини між сторонами з приводу розбіжностей щодо умов договору оренди землі можуть регулюватися положеннями статей 179, 181, 187 ГК України, оскільки, по-перше, це узгоджується з нормами статей 648, 649 ЦК України та статті 2 Закону України "Про оренду землі". По-друге, переддоговірні відносини, пов'язані з укладанням договорів оренди земельних ділянок не врегульовано спеціальними нормами ЗК України, Закону України "Про оренду землі".

Верховний Суд погоджується також з доводами скаржника про те, що положеннями ЗК України та Закону України "Про оренду землі" як спеціальних нормативно-правових актів, не визначено (крім обов'язкової наявності рішення відповідної ради для укладання договору оренди земельної ділянки) порядку вирішення переддоговірних спорів між сторонами з приводу розбіжностей щодо умов договору оренди земельної ділянки та порядку погодження протоколів

розбіжностей відносно умов договору оренди земельної ділянки, які безпосередньо пов'язані з укладанням договору оренди земельної ділянки, а тому до вказаних правовідносин підлягають застосуванню норми **Глави 20 ГК України**, оскільки такі відносини не регулюються положеннями інших нормативно-правових актів. Отже, передчасним та зробленим всупереч викладеним вище правовим позиціям Верховного Суду є висновок суду апеляційної інстанції про те, що земельні відносини, які виникли між сторонами, не підлягають правовому регулюванню положеннями **ГК України**, оскільки такі відносини є переддоговірними.

Постанова КГС ВС від 03 листопада 2020 року у справі № 910/16771/19 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/92675755>.

Постанова КГС ВС від 25 травня 2018 року 2019 у справі № 914/1744/17 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74411410>.

38. Якщо в договорі оренди землі передбачено, що необхідною умовою для укладення додаткової угоди (щодо відшкодування витрат на поліпшення) є, наприклад, узгодження між сторонами та затвердження у встановленому порядку проєктної документації щодо будівництва певних споруд, без чого неможливе визначення умов, обсягів та строків відшкодування орендарю відповідних витрат, то, відповідно, відсутність такої проєктної документації свідчатиме про неможливість відшкодування витрат за проведені орендарем поліпшення стану земельної ділянки та відсутність достатніх правових підстав для укладення додаткової угоди до договору оренди

09 квітня 2019 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу Фірми "Київ" у вигляді Товариства з обмеженою відповідальністю (ЛТД) на рішення Господарського суду Одеської області від 17.10.2018 та постанову Південно-західного апеляційного господарського суду від 22.01.2019 у справі за позовом Фірми "Київ" у вигляді Товариства з обмеженою відповідальністю (ЛТД) до Новоодофінівської сільської ради Лиманського району Одеської області про зобов'язання укласти договір.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

21.11.2005 між Новоодофінівською сільською радою та Фірмою "Київ" укладено договір оренди земельної ділянки, за умовами пункту 1 якого Сільрада на підставі рішення №319 від 11.10.2005 надає, а Фірма приймає у строкове платне користування земельну ділянку під розміщення протизсувних та берегоукріплювальних споруд. Вказаний договір 22.11.2005 зареєстрований у Книзі записів державної реєстрації договорів оренди землі за №040552400005.

Пунктом 16 договору оренди від 21.11.2005 передбачено, що здійснені орендарем без згоди Орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій земельній ділянці, не підлягають відшкодуванню.

У пунктах 17 та 27 договору оренди від 21.11.2005 сторони погодили, що поліпшення стану земельної ділянки, проведені Орендарем за письмовою згодою

з Орендодавцем, підлягають відшкодуванню при припиненні права користування земельної ділянки. Умови, обсяги і строки відшкодування Орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки визначаються окремою угодою. Зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін. У разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору спір розв'язується у судовому порядку.

25.05.2018 на адресу Сільради надійшла угода від 16.05.2018, предметом якої є виконання сторонами пункту 17 договору оренди від 21.11.2005, а саме відшкодування Орендодавцем фактичних витрат Орендаря за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки.

За результатами розгляду питання про укладання вищевказаної угоди, Новодофінівською сільською радою було прийнято рішення №563-VI від 15.06.2018, яким Фірмі "Київ" було відмовлено в укладанні угоди від 16.05.2018 про відшкодування Орендарю витрат на поліпшення земельної ділянки № 25 площею 2,8 га, розташованої по вул. Морській в селі Нова Дофінівка.

### ОЦІНКА СУДУ

Частинами третьою та п'ятою статті 15 Закону України "Про оренду землі" передбачено, що за згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови, зокрема, якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, порядок страхування об'єкта оренди, порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо охорони і поліпшення об'єкта оренди, проведення меліоративних робіт, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди, тощо. **У разі якщо договором оренди землі передбачається здійснити заходи, спрямовані на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.**

Згідно з абзацом 5 частини другої статті 24 Закону України "Про оренду землі" орендодавець зобов'язаний відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця.

Частинами п'ятою, шостою статті 28 Закону України "Про оренду землі" визначено, що у разі здійснення орендарем за письмовою згодою орендодавця поліпшення орендованої земельної ділянки за власний рахунок орендодавець зобов'язаний компенсувати витрати на її поліпшення, якщо інше не передбачено договором оренди. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

Сторони договору оренди землі можуть погодити, що поліпшення стану земельної ділянки, проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем, підлягають відшкодуванню при припиненні права користування земельної ділянки, а умови, обсяги і строки відшкодування орендарю витрат за проведені ним поліпшення стану земельної ділянки **визначатимуться окремою угодою.**

При цьому, якщо у договорі оренди землі буде передбачено, що необхідною умовою для укладення такої угоди (щодо відшкодування витрат на поліпшення) є, наприклад, узгодження між сторонами та затвердження у встановленому порядку проектної документації щодо будівництва певних споруд, без чого неможливе визначення умов, обсягів та строків відшкодування орендарю відповідних витрат, то відповідно, відсутність такої проектної документації свідчатиме про неможливість відшкодування витрат за проведені орендарем поліпшення стану земельної ділянки.

Отже, суди першої та апеляційної інстанцій, дослідивши зібрані у справі докази в їх сукупності, зважаючи на недоведеність порушення прав позивача орендаря на відшкодування невід'ємних поліпшень орендованої земельної ділянки, дійшли правильного висновку щодо відсутності достатніх правових підстав для укладення додаткової угоди до договору оренди від 21.11.2005.

Постанова КГС ВС від 09 квітня 2019 року у справі № 916/1118/18 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81207641>.

### 3.3. Спори із землеустрою при укладенні договору оренди землі

39. Рішення про надання дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або про відмову в його наданні повинно оформлюватися розпорядчим індивідуальним правовим актом у формі наказу.

Відсутність належним чином оформленого рішення відповідача про надання дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність чи відмову у його наданні у формі наказу свідчить про те, що уповноважений орган не ухвалив жодного рішення з тих, які він повинен був ухвалити за законом

16 травня 2019 року КАС ВС розглянув касаційну скаргу відповідача на рішення Волинського окружного адміністративного суду від 21 червня 2018 року та постанову Восьмого апеляційного адміністративного суду від 19 листопада 2018 року у справі №803/860/18 за позовом ОСОБА\_1 до ГУ Держгеокадастру у Волинській області про визнання дій протиправними та зобов'язання вчинити дії, і прийняв постанову в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Судами встановлено, що ОСОБА\_1 є учасником бойових дій та має право на пільги, встановлені законодавством України. Крім того, ОСОБА\_1 є засновником, власником та керівником фермерського господарства «Пірванче-Агро».

Позивач звернувся до відповідача як голова фермерського господарства «Пірванче-Агро» із заявою про надання дозволу на розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності площею 18,7027 га, в оренду для ведення фермерського господарства, як учаснику бойових дій, без проведення аукціону.

У відповідь на дану заяву відповідачем надіслало позивачу лист, в якому повідомило, що надання земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності на умовах оренди підлягають продажу окремими лотами на конкурентних засадах (земельних торгах). Згідно пункту 2 статті 134 Земельного кодексу України позивач не може отримати земельну ділянку в оренду на безконкурентних засадах, тому надання дозволу на розроблення документації із землеустрою щодо відведення цієї земельної ділянки в оренду не є можливим.

Задовольняючи частково вимоги адміністративного позову, суд першої інстанції дійшов висновку, з яким погодився апеляційний суд, що позивачу як учаснику бойових дій передача в оренду земельної ділянки державної власності повинна здійснюватись поза земельними торгами в порядку, передбаченому статтею 123 ЗК України.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

В межах даної справи позивач звернувся до відповідача із заявою про надання в оренду земельної ділянки для ведення фермерського господарства, вважаючи, що на даний випадок розповсюджуються виключення, передбачені

частинами 2, 3 статті 134 ЗК України про можливість отримання земельної ділянки на безконкурентних засадах, яка відбувається в порядку, встановленому статтею 123 ЗК України (частина третя статті 124 ЗК України), з чим помилково погодились суди попередніх інстанцій.

Судами не було враховано того, що позивач звернувся до відповідача із відповідною заявою саме від імені фермерського господарства, а не від себе особисто. Більш того, суди також залишили поза увагою і ту обставину, що положення частини третьої статті 134 ЗК України (з урахуванням приписів статті 12 Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту») не передбачають пільг для фізичних осіб - учасників бойових дій щодо виділення земельних ділянок саме з метою ведення фермерського господарства.

Суди помилково застосували до даних правовідносин положення статті 123 ЗК України, оскільки вказана правова норма врегульовує порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування саме в тих випадках, коли згідно із законом земельні торги не проводяться. У разі, якщо проведення земельних торгів є необхідним, то порядок надання таких земельних ділянок визначається положеннями статті 136 ЗК України.

Відповідач не розглянув подану позивачем заяву у встановлений закон спосіб, з огляду на те, що відповідно до положень нормативно-правових актів визначено, що за результатами розгляду будь-яких основних питань діяльності територіального органу Держгеокадастру, останнім має видаватися відповідний наказ. При цьому листи складаються у разі надання відповіді на звернення громадян.

Позивач звернувся до відповідача як представник фермерського господарства не із зверненням, а із відповідною заявою, за наслідками розгляду якої суб'єкт владних повноважень мав би прийняти відповідне управлінське рішення, в той час, як останній протиправно направив ОСОБА\_1 відповідь у формі листа.

Відсутність належним чином оформленого рішення відповідача про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність чи відмову у його наданні у формі наказу, свідчить про те, що уповноважений орган не прийняв жодного рішення з числа тих, які він повинен був ухвалити за законом.

Постанова КАС ВС від 16 травня 2019 року у справі № 803/860/18 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/81795761>.

40. Неодноразова безпідставна відмова органу Держгеокадастру надати дозвіл на розробку технічної документації із землеустрою щодо відведення земельних ділянок в оренду обумовлює судовий захист у спосіб зобов'язання такого суб'єкта надати відповідний дозвіл.

Ухвалюючи рішення про зобов'язання уповноваженого суб'єкта владних повноважень надати дозвіл на розробку технічної документації із землеустрою щодо відведення земельних ділянок в оренду на певний строк, суд не визначає конкретний строк

як істотну умову договору оренди, адже сторони при підписанні такого договору вільні узгодити інший строк оренди землі

31 січня 2019 року КАС ВС розглянув касаційну скаргу у справі № 806/1772/18 за позовом СТОВ «Світанок» до ГУ Держгеокадастру про визнання дій протиправними та зобов'язання вчинити дії, і прийняв постанову в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Позивач звернувся до ГУ Держгеокадастру у Київській області з клопотаннями про надання дозволу на розробку документації із землеустрою щодо відведення в оренду трьох земельних ділянок під об'єктами нерухомості строком на 7 років для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

За результатами розгляду клопотань, відповідач листами відмовив СТОВ "Світанок" у наданні дозволу на розробку документації із землеустрою щодо відведення земельних ділянок в оренду, посилаючись на те, що в поданих позивачем графічних та технічних матеріалах містяться суперечливі відомості в частині об'єктів нерухомого майна, а тому позивачу слід надати уточнюючі обґрунтування розмірів бажаних земельних ділянок.

В подальшому позивач повторно звернувся до ГУ з клопотаннями про надання дозволу на розробку документації із землеустрою щодо відведення земельних ділянок в оренду, за результатами розгляду яких відповідач повторно відмовив у їх задоволенні, посилаючись на раніше надані рекомендації по вимогах земельного законодавства.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Оскільки позивач неодноразово звертався до ГУ Держгеокадастру з одного і того ж питання, суд першої інстанції дійшов висновку, що належним способом захисту порушеного права позивача буде зобов'язання відповідача надати дозвіл на розробку технічної документації із землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Верховний Суд погодився з висновками судів попередніх інстанцій, зазначивши, що нормами законодавства визначено вичерпний перелік документів необхідних для отримання відповідного дозволу, в той час як відповідач відмовив у наданні дозволу з підстав, які не передбачені законодавством.

Так, СТОВ «Світанок» подало відповідачу не тільки документи, передбачені статтею 123 ЗК України, а і документи на підтвердження належності заявнику об'єктів нерухомого майна, що знаходиться на вказаних земельних ділянках.

Відповідачем відмовлено у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою у зв'язку з тим, що в поданих товариством графічних та технічних матеріалах містяться суперечливі відомості в частині об'єктів нерухомого майна, а тому позивачу слід надати уточнюючі обґрунтування розмірів бажаних земельних ділянок. Однак, ГУ Держгеокадастру не зазначено, які саме суперечливі відомості містяться в поданих товариством графічних та технічних матеріалах в частині об'єктів нерухомого майна.



Крім того, 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.

Твердження відповідача в касаційній скарзі про те, що задовольняючи вимогу про зобов'язання відповідача надати в оренду земельну ділянку строком на 7 років, суди попередніх інстанцій передчасно визначили істотну умову договору оренди, колегія суддів вважає безпідставними, так як суд першої інстанції зобов'язав відповідача надати позивачу дозвіл на розробку технічної документації із землеустрою, а не зобов'язав сторони укласти договір оренди, тобто сторони при підписанні такого договору вільні узгодити інший строк оренди землі.

Постанова КАС ВС від 31 січня 2019 року у справі № 806/1772/18 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/79556295>.

41. Реалізація особою права замовити технічну документацію із землеустрою без згоди уповноваженого органу не позбавляє останнього обов'язку розглянути відповідну заяву у встановленому законодавством порядку, ухвалити відповідне рішення та видати наказ за результатами розгляду.

Включення земельної ділянки до переліку земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності для продажу прав на них на земельних торгах є самостійною підставою для відмови в наданні дозволу на розробку технічної документації із землеустрою

27 січня 2020 року КАС ВС розглянув касаційну скаргу у справі № 816/2119/16 за позовом ОСОБА\_1 до ГУ Держгеокадастру у Полтавській області про визнання дій неправомірними, зобов'язання вчинити певні дії, і прийняв постанову в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

ОСОБА\_1 звернулась до ГУ Держгеокадастру із клопотаннями про надання дозволів на виготовлення документації із землеустрою на земельні ділянки із цільовим призначенням для ведення фермерського господарства, за результатами розгляду яких ГУ Держгеокадастру повідомило, що 03.04.2016 набув чинності Закон України від 18.02.2016 № 1012-VIII «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів», відповідно до якого з 03.04.2016 право оренди земельної ділянки для ведення фермерського господарства набувається на конкурентних засадах (земельних торгах), тому правові підстави для передачі земельних ділянок для ведення фермерського господарства без проведення земельних торгів відсутні.

Листом від 25.04.2016 ОСОБА\_1 повідомила ГУ Держгеокадастру про укладення нею договорів на виконання робіт із розробки технічної документації із землеустрою на підставі абзацу 3 частини третьої статті 123 ЗК України, у зв'язку із відсутністю

відповіді про результати розгляду клопотань від 18.02.2016 щодо надання дозволу на виготовлення технічної документації із землеустрою.

27.09.2016 ОСОБА\_1 подала до ГУ Держгеокадастру клопотання про затвердження технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) на земельні ділянки.

За результатами розгляду зазначених клопотань ГУ Держгеокадастру листом від 12.10.2016 відмовило в затвердженні технічної документації із землеустрою, оскільки така не відповідає вимогам статті 55 Закону України «Про землеустрій» та розроблена за відсутності дозволів на розробку проекту землеустрою.

Суди попередніх інстанцій дійшли висновку про відсутність підстав для задоволення позову.

### **ОЦІНКА СУДУ**

Абзацом 3 частини третьої статті 123 ЗК України закріплено виключно право, а не обов'язок громадянина замовити розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки без надання дозволу компетентного органу та жодним чином не позбавляє його права на отримання від останнього після спливу місячного строку дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або вмотивованої відмови у його наданні, а також права на судовий захист у випадку неможливості реалізації права на отримання відповідного дозволу (бездіяльності суб'єкта владних повноважень) або відмови у його наданні після спливу місячного строку (аналогічна правова позиція викладена в постанові Верховного Суду від 10 липня 2018 року в справі № 806/3095/17).

Реалізація особою права замовити технічну документацію із землеустрою без згоди уповноваженого органу не позбавляє відповідача обов'язку розглянути заяву згідно із чинним законодавством та прийняти відповідне рішення. Відтак, якщо зацікавлена особа замовила проект технічної документації без згоди уповноваженого органу у встановлений строк, вона не позбавляється права на оскарження бездіяльності відповідного органу.

За результатами розгляду будь-яких основних питань діяльності територіального органу Держгеокадастру, останнім має видаватися відповідний наказ. Відповідач з метою вирішення клопотань (заяв) позивача від 18.03.2016 (зареєстрованих 21.03.2016) не приймав у встановлений законодавством строк та у передбаченій законом формі рішення (наказу) про надання чи відмову в наданні дозволу на розроблення документації із землеустрою. Відповідь була надано у формі листа.

Відтак, відповідач діяв не на підставі та не у спосіб, що передбачені ЗК України, Положенням про ГУ Держгеокадастру в області, яке затверджене наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 29.09.2016 № 333, що свідчить про допущення відповідачем як суб'єктом владних повноважень протиправної бездіяльності стосовно розгляду поданого позивачем клопотання (заяви).

Завчасне укладення позивачем договорів про створення (передачу) науково-технічної продукції щодо розроблення документації із землеустрою на земельні ділянки не є протиправним та не позбавляє таку документацію правового значення.

Включення земельної ділянки до переліку земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності для продажу прав на них на земельних торгах є самостійною підставою для відмови у наданні дозволу на розробку технічної документації із землеустрою. Проте зазначена обставина потребує перевірки судами, особливо, якщо особа оскаржує відмову в наданні дозволу саме з цієї причини.

Відповідач, реалізуючи свої повноваження організатора земельних торгів мав прийняти відповідний наказ про перелік земельних ділянок державної власності та/або прав на них, які виставляються на земельні торги.

Перелік земельних ділянок державної чи комунальної власності та/або прав на них, які виставляються на земельні торги, серед іншого, в обов'язковому порядку має містити кадастровий номер відповідної земельної ділянки. При цьому фактично формуванню переліку земельної ділянки передуює процедура підготовки лоту до торгів, в межах якої організатор торгів, зокрема з дійсною відведення такої земельної ділянки та державну реєстрацію останньої із присвоєнням відповідного кадастрового номеру.

Отже, суди попередніх інстанцій, визнаючи правомірним з боку відповідача відмову в наданні позивачеві дозволу на виготовлення технічної документації із землеустрою, не перевірили чи включені спірні земельні ділянки до переліку земельних ділянок або прав на них, які виставляються на земельні торги. Таким чином, зазначений висновок є передчасним.

Постанова КАС ВС від 27 січня 2020 року у справі № 816/2119/16 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/87170787>.

42. У разі виявлення недоліків у поданому електронному документі Державний кадастровий реєстратор має скласти протокол проведення перевірки електронного документа. У разі усунення чи неусунення наявних недоліків Державний кадастровий реєстратор має вносити відомості (зміни до них) до Державного земельного кадастру або ухвалити рішення про відмову у внесенні таких відомостей

20 серпня 2020 року КАС ВС розглянув касаційну скаргу у справі № 806/1578/16 за позовом ФГ «Тихончук» до заступника начальника Управління Держгеокадастру у Житомирському районі Житомирської області, Державного кадастрового реєстратора - головного спеціаліста Управління Держгеокадастру у Житомирському районі Житомирської області, Управління Держгеокадастру у Житомирському районі Житомирської області про визнання дій протиправними, зобов'язання вчинити дії, і прийняв постанову про таке.

### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

Згідно договору оренди землі від 8 липня 2016 року №644 ФГ «Тихончук» є орендарем земельної ділянки.

Пунктом 9.4 вказаного договору передбачено, що орендар зобов'язаний у двомісячний строк після підписання сторонами договору зареєструвати право оренди у встановленому законом порядку.

28 липня 2016 року ФГ «Тихончук» звернулося до адміністратора Центру надання адміністративних послуг Житомирської райдержадміністрації із заявою про державну реєстрацію земельної ділянки та отримання витягу із Державного земельного кадастру про земельну ділянку на підтвердження державної реєстрації земельної ділянки.

4 серпня 2016 року Управління Держгеокадастру винесло повідомлення від 4 серпня 2016 року №1 де зазначило, що згідно даних Національної кадастрової системи, дані про земельну ділянку не відповідають даним з проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у користування на умовах оренди, внесеної в базу даних 9 грудня 2011 року. Також вказаним повідомленням роз'яснено порядок виправлення технічної помилки, та рекомендовано подати до управління електронний документ з вірними даними та звернутися до спеціалістів, на яких покладено функції державних кадастрових реєстраторів для внесення правильних даних.

Головою ФГ «Тихончук» за допомогою виготовлювача проектної документації було виправлено наявні у проектній документації технічні помилки. 9 серпня 2016 року позивачем було здійснене повторне звернення до адміністратора Центру надання адміністративних послуг Житомирської райдержадміністрації із заявою про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру щодо земельної ділянки із наданням електронного документа.

18 серпня 2016 року Управлінням Держгеокадастру направлено позивачу лист, де зазначено про розгляд звернення позивача та повідомлено про невідповідність поданого електронного документа вимогам пункту 74 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року №1051.

Не погоджуючись із такими діями відповідача та вважаючи зазначені повідомлення від 4 серпня 2016 року №1 та лист від 18 серпня 2016 року відповідача фактичною відмовою у проведенні державної реєстрації земельної ділянки та у видачі витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, такими що вчинені у формі та в спосіб, що суперечать чинному законодавству, позивач звернувся із позовною заявою до суду.

Постановою Житомирського окружного адміністративного суду від 3 січня 2017 року, залишеною без змін ухвалою Житомирського апеляційного адміністративного суду від 14 серпня 2017 року, адміністративний позов задоволено частково, а саме: визнано протиправними дії управління Держгеокадастру щодо відмови у внесенні відомостей (змін до них) до Державного земельного

кадастру, яка викладена у листі від 18 серпня 2016 року; зобов'язано управління Держгеокадастру повторно розглянути заяву ФГ «Тихончук» про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру з доданими до неї документами із прийняттям відповідного рішення.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Згідно з пунктами 73, 74 Порядку №1051 при виявленні Управлінням Держгеокадастру у поданому ФГ «Тихончук» електронному документі недоліків відповідач, зокрема, мав скласти за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру протокол проведення перевірки електронного документа за формою, передбаченою додатком 16 до Порядку.

Однак, відповідного протоколу проведення перевірки електронного документа при поверненні ФГ «Тихончук» електронного документу для усунення недоліків складено відповідачем не було.

Згідно положень підпункту 2 пункту 73 Порядку №1051 державний реєстратор за результатами перевірки вносить відомості (зміни до них) до Державного земельного кадастру або приймає рішення про відмову у внесенні таких відомостей з підстав, зазначених у пунктах 91 - 137 цього Порядку, за формою згідно з додатком 14.

Водночас, відповідачем при розгляді заяви ФГ «Тихончук» також не було прийнято жодного з рішень, передбачених підпунктом 2 пункту 73 Порядку №1051.

Таким чином, у разі виявлення недоліків в поданому електронному документі відповідачем мав бути складений протокол проведення перевірки електронного документа. У разі усунення чи не усунення наявних недоліків відповідач мав вносити відомості (зміни до них) до Державного земельного кадастру або прийняти рішення про відмову у внесенні таких відомостей, однак фактично будь яких рішень державним реєстратором не було прийнято.

Враховуючи викладене, колегія суддів Верховного Суду погоджується із висновками судів попередніх інстанцій про протиправність дій Управління Держгеокадастру та зобов'язання останнього повторно розглянути заяву позивача про внесення відомостей (змін до них) до Державного земельного кадастру з доданими до неї документами із прийняттям відповідного рішення, передбаченого Порядком №1051.

Постанова КАС ВС від 20 серпня 2020 року у справі № 806/1578/16 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/91103836>.

### 3.4. Земельні торги з продажу права оренди земельної ділянки

43. Товариство з обмеженою відповідальністю (з урахуванням предмета й цілей діяльності товариства згідно зі статутом) не може набувати права користування земельною ділянкою, яка виставляється на земельні торги з продажу права оренди на земельну ділянку з визначенням функціонального використання – для ведення фермерського господарства

01 грудня 2020 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу ПП "Регіональний інвестиційний центр аукціонів" на постанову Східного апеляційного господарського суду від 17.09.2020 і рішення Господарського суду Полтавської області від 24.06.2020 у справі за позовом ТОВ "Агроцентр-Плюс" до ПП "Регіональний інвестиційний центр аукціонів" про визнання протиправною відмову оформлену листом від 25.10.2019 № 589, у реєстрації позивача як учасника земельних торгів з продажу права оренди на земельну ділянку, цільове призначення - для ведення фермерського господарства, розташованої за межами населених пунктів на території Руденківської сільської ради Новосанжарського району Полтавської області, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

Рішенням Руденківської сільської ради Новосанжарського району Полтавської області від 12.09.2019 "Про проведення земельних торгів (аукціону) з продажу права оренди на земельні ділянки комунальної власності" вирішено провести земельні торги у формі аукціону з продажу права оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення комунальної власності, в тому числі земельної ділянки, розташованої на території Руденківської сільської ради Новосанжарського району Полтавської області, за цільовим призначенням - для ведення фермерського господарства площею 24,5150 га ріллі, кадастровий номер 5323481400:00:002:0024, нормативна грошова оцінка - 113064, 85 грн;

- оголошення про проведення торгів опубліковано на офіційному сайті Держгеокадастру України, згідно з яким аукціону присвоєно номер 20715 (лот № 39900), організатором торгів виступала Руденківська сільська рада Новосанжарського району Полтавської області, виконавцем земельних торгів - ПП "Регіональний інвестиційний центр аукціонів". Місцем проведення земельних торгів визначено приміщення Руденківської сільської ради за адресою: Полтавська область, Новосанжарський район, с.Руденківка, вул. Центральна, 13; дата і час проведення торгів - 06.11.2019 о 10:00 годині.

25.10.2019 (лист № 589) виконавець земельних торгів - ПП "Регіональний інвестиційний центр аукціонів" повідомило ТОВ "Агроцентр - Плюс", з посиланням на положення **статті 22 Земельного кодексу України**, про те, що у товариства відсутні правові підстави для його реєстрації як учасника земельних торгів за лотом № 39900 (аукціон № 20715) з продажу права оренди на земельну ділянку

площею 24,5150 га з цільовим призначенням для ведення фермерського господарства, у зв'язку із чим повернув всі подані товариством документи.

#### ОЦІНКА СУДУ

Колегія суддів дійшла висновку, що у контексті спірних правовідносин та з урахуванням системного аналізу змісту положень статей **22, 135, 136 Земельного кодексу України**, статей **80, 114 Господарського кодексу України**, положень **Закону України "Про фермерське господарство"** та **Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні"** пункт "а" частини 3 статті **22 Земельного кодексу України** необхідно застосовувати таким чином.

Чинним законодавством передбачено відмінний від загального суб'єктний склад осіб, які виявили бажання придбати на земельних торгах право оренди земельної ділянки із визначенням такого функціонального призначення як ведення фермерського господарства, оскільки можливість реалізації громадянином права на створення фермерського господарства безпосередньо пов'язана з наданням (передачею) йому земельних ділянок для ведення фермерського господарства як форми підприємницької діяльності громадян, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією. Оскільки землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування громадянам - для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, то товариство з обмеженою відповідальністю (з урахуванням предмету і цілей діяльності товариства згідно зі статутом), не може набувати право користування земельною ділянкою, яка виставляється на земельні торги із визначенням функціонального використання - для ведення фермерського господарства.

Частина 3 статті **135 Земельного кодексу України** визначає особливості, притаманні учасникові земельних торгів, а саме учасником земельних торгів є фізична або юридична особа, яка подала виконавцю земельних торгів документи, зазначені в частині сьомій статті **137 цього Кодексу**, сплатила реєстраційний та гарантійний внески, зареєстрована у книзі реєстрації учасників земельних торгів і відповідно до закону може набувати право власності чи користування земельною ділянкою, яка виставляється на земельні торги.

Створення, діяльність, а також відведення земельних ділянок (придбання прав на них) для ведення фермерського господарства відбувається у порядку, визначеному, у тому числі, **Законом України "Про фермерське господарство"**, що створює відповідні передумови щодо проведення земельних торгів (аукціону) відносно земельних ділянок, передбачених для ведення фермерського господарства та участь саме спеціалізованих суб'єктів у відповідних торгах.

Постанова КГС ВС від 01 грудня 2020 року у справі № 917/93/20 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/93498738>.

44. Наявність в учасника земельних торгів зареєстрованого місцезнаходження на території, яка тимчасово не контролюється українською владою, не свідчить про втрату ним статусу юридичної особи України та не позбавляє його можливості стати орендарем земельної ділянки

22 серпня 2019 року КАС ВС розглянув касаційну скаргу у справі № 812/317/16 за позовом ПРАТ «Сільськогосподарська виробнича фірма «Агротон» до ГУ Держгеокадастру у Луганській області, третя особа, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору на стороні відповідача ТОВ Агентство нерухомості «Дісконт», - про визнання дій протиправними, скасування наказу та зобов'язання вчинити дії, і прийняв постанову в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

За результатами торгів ПРАТ «СВФ «Агротон» визнано переможцем, який запропонував найвищу плату за користування земельною ділянкою.

Однак, після закінчення земельних торгів представник організатора торгів, перший заступник начальника Управління Держгеокадастру, відмовився підписувати протокол земельних торгів та покинув приміщення. Договір оренди землі між організатором земельних торгів і переможцем торгів в день проведення торгів укладено не було. Протокол земельних торгів з продажу права оренди на земельну ділянку сільськогосподарського призначення державної власності був підписаний ліцитатором, виконавцем та переможцем. Підпис організатора земельних торгів в протоколі відсутній.

У листі від 15.03.2016 Управління Держгеокадастру вказало, що ПРАТ «СВФ «Агротон» було безпідставно допущено до аукціону, оскільки останнє зареєстровано на території, яка тимчасово не контролюється українською владою та зазначило, що, керуючись нормами статті 138 ЗК України, прийнято наказ №14 від 14.03.2016 про анулювання результатів земельних торгів за лотом №7768 аукціону 4289.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Частиною п'ятою статті 138 ЗК України визначено чіткі підстави, за умови наявності яких, організатором можуть бути анульовані результати земельних торгів, а саме, у разі відмови переможця від укладення договору оренди землі та/або несплати ним вартості придбаного лоту в установлений строк.

Жодна з наведених обставин у випадку з позивачем не мала місця. Натомість, у спірному наказі підставою для анулювання результатів земельних торгів, відповідачем зазначено те, що позивача безпідставно допущено до участі у них, оскільки його зареєстрованим місцезнаходженням є м. Луганськ.

Згідно з частиною другою статті 4 Закону України від 02 вересня 2014 року №1669-VII «Про тимчасові заходи на період проведення антитерористичної операції» проведення реєстраційних дій щодо зміни місцезнаходження юридичних осіб та місця проживання фізичних осіб - підприємців, місцезнаходженням/місцем проживання яких є територія проведення антитерористичної операції, здійснюється щодо юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців державними реєстраторами



реєстраційних служб територіальних органів Міністерства юстиції України в областях та місті Києві.

В той же час, наведена норма не встановлює обов'язку юридичної особи стосовно здійснення реєстрації зміни місцезнаходження юридичної особи, що знаходиться на території проведення антитерористичної операції і за змістом ЗК України, дана обставина не має безпосереднього значення при вирішенні питання щодо допущення юридичної особи до участі у земельних торгах чи визначенні їх результатів.

Посилання відповідача у касаційній скарзі на те, що у відповідності до статті 5 Закону України від 06 жовтня 1998 року №161-XIV «Про оренду землі», орендарем земельної ділянки може бути виключно юридична особа України не приймаються колегією суддів до уваги, як помилкові, оскільки наявність у позивача зареєстрованого місцезнаходження у м. Луганськ не свідчить про втрату ним статусу юридичної особи України.

Постанова КАС ВС від 22 серпня 2019 року у справі № 812/317/16 – <http://www.reestr.court.gov.ua/Review/83800178>.

45. Потенційному учаснику торгів забезпечено можливість подання електронної заявки на вебсайті у визначений період (не пізніше трьох робочих днів до початку торгів) цілодобово, у тому числі у вихідні та святкові дні, а виконавець у свою чергу в силу прямої норми законодавства зобов'язаний розглянути таку заявку без будь-яких застережень.

Оскільки за змістом частини першої статті 215 ЦК України підставами недійсності укладеного за результатами прилюдних торгів правочину є недодержання вимог закону в момент його укладення, тобто безпосередньо за результатами прилюдних торгів, то підставами для визнання прилюдних торгів недійсними є порушення встановлених законодавством правил проведення торгів

03 червня 2020 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу ТОВ "Мартинівське" на постанову Північного апеляційного господарського суду від 26 лютого 2020 року і рішення Господарського суду Сумської області від 18 листопада 2019 року у справі за позовом ТОВ "Мартинівське" до: 1. ГУ Держгеокадастру у Сумській області, 2. ПП "Десна-Експерт-М", 3. ДП "Сетам", за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідачів - ФГ "Агротопаз", про визнання недійсними результатів земельних торгів і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

На підставі договору від 18.02.2019 № 89 ГУ Держгеокадастру у Сумській області (далі - Держгеокадастр, відповідач-1), як організатор, доручив Приватному підприємству "Десна-Експерт-М" (далі - ПП "Десна-Експерт-М", відповідач-2), як виконавцю, проведення земельних торгів у формі аукціону з продажу права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності

для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (сіножаті) площею 41,2348 га, яка розташована за межами населеного пункту на території Московськобобрлицької сільської ради Лебединського району Сумської області (далі - лот № 2790).

17.05.2019 на офіційному веб-сайті відповідача-1 опубліковано оголошення про проведення 21.06.2019 електронних земельних торгів по лоту № 2790 із зазначенням дати закінчення подання заявок 18.06.2019 о 09 год. 00 хв.

За наслідками проведених 21.06.2019 земельних торгів по лоту № 2790 переможцем визначено ФГ "Агротопаз" (протокол торгів № 3130), який 21.07.2019 уклав з Держгеокадастром відповідний договір оренди земельної ділянки.

Позивач, бажаючи прийняти участь у спірних земельних торгах, 04.06.2019 подав заявку про участь у торгах по лоту № 2790. Проте лише 14.06.2019 відповідач-2 відмовив позивачу в реєстрації учасником торгів з посиланням на надання неповного пакету документів, тоді як відповідно до пункту 4.10 Правил проведення електронних торгів у формі аукціону (затверджені наказом ДП "Сетам" від 17.09.2018 №107, далі - Правила) виконавець мав надати обґрунтовану відмову не пізніше наступного дня після отримання заявки. 15.06.2019 позивач повторно направив заявку на участь в торгах, проте відповіді на неї не отримав взагалі.

### ОЦІНКА СУДУ

Судами попередніх інстанцій встановлено, що оголошення про проведення спірних торгів 21.06.2019 опубліковано на веб-сайті 17.05.2019 із зазначенням у самому оголошенні в якості кінцевої дати подання заявок 18.06.2019.

Позивач подав повторну заявку на участь в торгах 15.06.2019, а отже дотримався встановленого частиною 7 статті 137 ЗК України, пунктом 20 Порядку та пунктом 4.4 Правил строку для подання заявки, що не заперечувалось відповідачами. У зв'язку з чим відповідач-2 був зобов'язаний розглянути таку заявку у будь-якому випадку, за наслідками чого або зареєструвати позивача як учасника торгів, або відмовити в допуску до торгів.

Натомість відповідач-2 своєчасно подану заявку позивача у порушення визначеного законодавством порядку взагалі не розглянув, виправдовуючи свою бездіяльність тією обставиною, що день подання заявки та наступні два дні за ним були вихідними.

Верховний Суд критично ставиться до посилань як відповідачів, так і судів попередніх інстанцій на те, що позивач при поданні заявки 15.06.2019 мав передбачати тривалість вихідних днів, що передують присічному триденному строку подання заявок і саме ця обставина дає підстави для висновку про відсутність у відповідача-2 обов'язку з розгляду такої заявки.

Верховний Суд наголошує, що жодний припис нормативних актів, якими врегульовано порядок проведення електронних земельних торгів, не виокремлює вихідні дні із загального періоду часу, визначеного для реєстрації учасників торгів (який розпочинається з моменту публікації оголошення і закінчується за три

робочих дні до початку торгів). Також відсутнє положення законодавства, яке надає виконавцю право не розглядати заяви у разі, якщо останній день їх подання припав на вихідний або святковий день.

Більше того, у пункті 1.1 Правил зазначено, що веб-сайт - сторінка у мережі Інтернет (електронний ресурс, що є складовою частиною системи електронних торгів Ліцитатора), на якій розміщуються організаційно-методичні матеріали, інформаційні повідомлення про електронні торги та результати їх проведення, здійснюються реєстрація користувачів, подання заявок на участь в електронних торгах, забезпечується доступ спостерігачів електронних торгів і проводяться електронні торги. Веб-сайт функціонує у цілодобовому режимі та є доступним усім користувачам мережі Інтернет.

Відповідно до п. 1.2 Правил оператор системи електронних земельних торгів забезпечує постійний доступ учасникам, користувачам до їх особистих кабінетів, а спостерігачам - до Веб-сайту з метою отримання відомостей про хід електронних торгів.

Отже, потенційному учаснику торгів забезпечено можливість подання електронної заявки на веб-сайті у визначений період часу (не пізніше трьох робочих днів до початку торгів) цілодобово, у тому числі у вихідні і святкові дні, а виконавець у свою чергу в силу прямої норми законодавства зобов'язаний розглянути таку заявку без будь-яких застережень.

Унаслідок невиконання відповідачем-2 свого обов'язку з розгляду своєчасно поданої заявки позивача спірні електронні торги по лоту № 2790 було проведено з порушенням принципу забезпечення конкурентних торгів із залученням якомога більшої кількості потенційних покупців, що знизило кількість потенційних бажаючих придбати актив (право оренди землі) за найвищою ціною.

Звертаючись до власної правової позиції в постанові від 02.05.2018 у справі № 910/10136/17 Верховний Суд зазначає, що проведення прилюдних торгів, складання за результатами їх проведення акта про проведення прилюдних торгів є оформленням договірних відносин купівлі-продажу майна на публічних торгах, а відтак, є правочином. Відчуження майна з прилюдних торгів належить до угод купівлі-продажу, а відтак така угода може визнаватися недійсною в судовому порядку з підстав недодержання в момент її вчинення вимог, встановлених частинами 1 - 3 та 6 статті 203 ЦК України (ч. 1 ст. 215 ЦК України). Оскільки за змістом частини 1 статті 215 ЦК України підставами недійсності укладеного за результатами прилюдних торгів правочину є недодержання вимог закону в момент його укладення, тобто безпосередньо за результатами прилюдних торгів, то підставами для визнання прилюдних торгів недійсними є порушення встановлених законодавством правил проведення торгів.

Постанова КГС ВС від 03 червня 2020 року у справі № 920/673/19 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89704746>.

46. Нерозподілені (невитребовані) земельні ділянки – частки (паї) – не є землями державної чи комунальної власності, а лише перебувають у розпорядженні відповідних рад та адміністрацій, а тому надання таких ділянок у користування здійснюється без проведення земельних торгів на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування

28 жовтня 2020 року КГС ВС розглянув справу за позовом Сільськогосподарського товариства з обмеженою відповідальністю "Берегиня" (далі – СТОВ "Берегиня") до Бериславської районної державної адміністрації (далі – Бериславська РДА), Товариства з обмеженою відповідальністю "Зерноком Херсон Агро" (далі – ТОВ "Зерноком Херсон Агро") про визнання незаконним і скасування розпорядження та визнання недійсним договору оренди землі і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Між Бериславською РДА (розпорядник землі та орендодавець) та СТОВ "Берегиня" 20.04.2018 укладено договір оренди земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва із земель резервного фонду (не витребовані паї) на території Ольгівської сільської ради строком на 10 років. В обґрунтування позовних вимог СТОВ "Берегиня" вказує на те, що воно є орендарем земельної ділянки, однак, ТОВ "Зерноком Херсон Агро" також вважає, що воно є орендарем наведеної земельної ділянки, оскільки остання перебуває у складі орендованої ним земельної ділянки на підставі розпорядження Голови Бериславської РДА від 03.11.2016 "Про передачу земельної ділянки в оренду" та на підставі договору оренди землі від 08.11.2016. Посилаючись на приписи статті 124 ЗК України, якими передбачена передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній чи комунальній власності за результатами проведення земельних торгів, СТОВ "Берегиня" зазначало, що земельні торги не передували передачі земельної ділянки в оренду ТОВ "Зерноком Херсон Агро", що є підставою для задоволення вищенаведених позовних вимог. Рішенням Господарського суду Херсонської області від 05.02.2020, залишеним без змін постановою Південно-західного апеляційного господарського суду від 17.06.2020, у задоволенні позову відмовлено повністю.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

В ході розгляду цієї справи судами попередніх інстанцій встановлено та не спростовується сторонами, що земельна ділянка, яка є предметом оспорюваного договору оренди є землею резервного фонду (невитребовані паї) сільськогосподарського призначення. Відповідно до Закону України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)" повноваження щодо виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) надані сільським, селищним, міським радам та районним державним адміністраціям. Статтею 13 зазначеного Закону передбачено, що нерозподілені (невитребовані) земельні ділянки за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації можуть передаватися

в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку, про що зазначається у договорі оренди, а власники земельних часток (паїв) чи їх спадкоємці, які не взяли участь у розподілі земельних ділянок, повідомляються про результати проведеного розподілу земельних ділянок у письмовій формі, у разі якщо відоме їх місцезнаходження.

Тобто паювання земель сільськогосподарських підприємств як особливий порядок набуття у приватну власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення є способом приватизації цих ділянок членами таких підприємств, що узгоджується із змістом пункту 8 розділу X "Перехідні положення" ЗК України.

Таким чином, реалізація процедури паювання відповідної частини земель має своїм наслідком припинення права державної та комунальної власності на розпайовані землі, що зумовлює припинення й інших правомочностей щодо земельних ділянок державної та комунальної власності. Аналізуючи вищенаведені приписи законодавства, КГС ВС дійшов висновку, що нерозподілені частки (паї) не є землями державної чи комунальної власності, а лише перебувають у розпорядженні відповідних адміністрацій до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку. Поряд із цим, відповідно до правової позиції КАС ВС, яку викладено у постанові від 06.02.2018 у справі № 822/712/15 надання нерозподілених (невитребуваних) земельних ділянок - часток (паїв) у користування здійснюється без проведення земельних торгів, що передбаченні статтею 124 ЗК України, на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування. КГС ВС погодився з висновком судів першої та апеляційної інстанцій, що спірна земельна ділянка є землею резервного фонду (невитребувані паї) сільськогосподарського призначення, а тому її надання у користування здійснюється без проведення земельних торгів, що передбачено статтею 124 ЗК України. Зважаючи на викладене, КГС ВС залишив без змін постанову Південнозахідного апеляційного господарського суду від 17.06.2020 і рішення Господарського суду Херсонської області від 05.02.2020

Постанова КГС ВС від 28 жовтня 2020 року у справі № 923/965/19 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/92500268>.

47. Скасування рішення суду, на виконання якого було укладено договір оренди землі, виключає підстави для розгляду міською радою питання про передачу земельної ділянки в оренду без дотримання процедури проведення продажу права оренди чи проведення земельних торгів

24 січня 2019 року КАС ВС розглянув касаційну скаргу у справі № 2а-3459/11/0970 за позовом ОСОБА\_4 та ОСОБА\_3 до управління Держкомзему в м. Івано-Франківську, Івано-Франківської міської ради, третя особа ТОВ «Радіоремсервіс», про визнання неправомірною бездіяльності, визнання протиправним та скасування рішення від 20 жовтня 2011 року в частині затвердження технічної документації із землеустрою

щодо оформлення права користування земельною ділянкою ТОВ «Радіоремсервіс» з передачею в оренду терміном на 3 роки для будівництва багатоквартирного житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення, і прийняв постанову про таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Між Івано-Франківською міською радою та ТОВ «Радіоремсервіс» 25 січня 2008 року було укладено договір оренди землі, відповідно до умов якого орендодавець надає, а орендар приймає в строкове, платне володіння і користування земельну ділянку для будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення по АДРЕСА\_1. Підставою укладення вказаного договору стало рішення господарського суду Івано-Франківської області від 25 грудня 2007 року у справі 19/266.

20 жовтня 2011 року на Івано-Франківською міською радою прийнято рішення № 445-15 «Про матеріали управління земельних відносин виконавчого комітету міської ради», яким затверджено технічну документацію із землеустрою, що посвідчує право користування земельною ділянкою ТОВ «Радіоремсервіс» ЛТД площею 0,1043 га по АДРЕСА\_1, з передачею її в оренду терміном на три роки, для будівництва житлового будинку з вбудованими приміщеннями громадського призначення, в межах орендованої земельної ділянки.

Не погоджуючись з бездіяльністю управління Держкомзему в м. Івано-Франківську щодо ненадання Івано-Франківській міській раді пропозиції не розглядати і не вирішувати питання передачі в оренду земельної ділянки Товариство з обмеженою відповідальністю «Радіоремсервіс» та рішенням Івано-Франківської міської ради, ОСОБА\_4, ОСОБА\_3 звернулись до суду.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Відмовляючи у задоволенні позовних вимог, суд першої інстанції виходив з того, що при прийнятті оскаржуваного рішення Івано-Франківською міською радою не допущено порушень.

Суд апеляційної інстанції постанову суду першої інстанції скасував та ухвалив нову постанову, якою позовні вимоги задовольнив частково: визнав протиправним та скасував рішення Івано-Франківської міської ради від 20 жовтня 2011 року № 445-15 «Про матеріали управління земельних відносин виконавчого комітету міської ради»; у задоволенні решти позовних вимог відмовив.

Верховний Суд погодився з висновками суду апеляційної інстанції, виходячи з того, що скасування рішення суду, на виконання якого було укладено договір оренди земельної ділянки, виключало підстави для розгляду Івано-Франківською міською радою питання передачі земельної ділянки в оренду без дотримання процедури проведення продажу права оренди чи проведення земельних торгів.

Постанова КАС ВС від 24 січня 2019 року у справі № 2а-3459/11/0970 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/79409414>.

### 3.5. Державна реєстрація договору оренди та права оренди земельної ділянки

48. Проведення після 01 січня 2013 року державної реєстрації речового права оренди земельної ділянки на підставі договору оренди землі не може підмінити державну реєстрацію самого договору (державна реєстрація речового права не є державною реєстрацією договору оренди землі), а тому не може впливати на момент набрання чинності договором оренди землі, укладеним до 01 січня 2013 року. Оскільки відповідач не здійснив державну реєстрацію договору оренди землі, договір між позивачем та відповідачем чинності не набрав

23 червня 2020 року ВП ВС розглянула справу за позовом ОСОБА\_1 до Дочірнього сільськогосподарського підприємства «Агрокомплекс», треті особи: відділ Держгеокадастру у Кам'янському районі Черкаської області, відділ державної реєстрації речових прав на нерухоме майно Кам'янського районного управління юстиції у Черкаській області, про визнання договору оренди землі припиненим та повернення земельної ділянки, за касаційною скаргою Дочірнього сільськогосподарського підприємства «Агрокомплекс» на рішення Кам'янського районного суду Черкаської області від 22 березня 2016 року, ухвалене суддею Романовим Н.Г. та ухвалу Апеляційного суду Черкаської області від 14 червня 2017 року, та прийняла постанову, в якій зазначила таке.

#### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

Судами встановлено, що ОСОБА\_1 є власником спірної земельної ділянки. На підставі договору оренди землі від 16 вересня 2010 року позивач передала зазначену земельну ділянку в оренду ДСП «Агрокомплекс» строком на 5 років.

Цим договором оренди передбачено, що він набуває чинності після підписання сторонами та його державної реєстрації. При цьому його пунктом 19 передбачено, що орендар повинен здійснити державну реєстрацію договору у місячний термін. Проте, у вказаний термін державну реєстрацію договору оренди землі проведено не було. 04 грудня 2013 року ДСП «Агрокомплекс» було здійснено державну реєстрацію речового права - права оренди земельної ділянки за вказаним договором.

Також суди встановили, що позивач направила відповідачу рекомендований лист від 15 серпня 2015 року, в якому повідомила про намір припинити оренду належної їй земельної ділянки, який закінчується 18 вересня 2015 року та просила повернути вищевказану земельну ділянку впродовж 10 днів. Однак, відповідач земельну ділянку не повернув, посилаючись на додаткову угоду від 02 березня 2015 року щодо продовження дії вказаного договору оренди землі.

#### ОЦІНКА СУДУ

На час підписання спірного договору оренди частина четверта **статті 124 Земельного кодексу України** (далі - **ЗК України**) передбачала, що передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, здійснюється за договором оренди між власником земельної ділянки і орендарем. При цьому, у **статті 125 ЗК України** було визначено, що право власності на земельну

ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Крім того, частиною п'ятою **статті 126 ЗК України** було передбачено, що право оренди земельної ділянки посвідчується договором оренди землі, зареєстрованим відповідно до закону.

Спеціальним законом, що регулює спірні правовідносини, є **Закон № 161-XIV**.

Відповідно до **статті 13 Закону № 161-XIV** договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї зі сторін може бути посвідчений нотаріально (**стаття 14 Закону № 161-XIV**).

Згідно зі **статтею 18 названого Закону № 161-XIV** у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин, договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації.

У цивільній справі, що переглядається Великою Палатою Верховного Суду, суди попередніх інстанцій установили, що на підставі договору оренди землі від 16 вересня 2010 року позивач передала спірну земельну ділянку в оренду ДСП «Агрокомплекс» строком на 5 років. Цим договором оренди передбачено, що він набуває чинності після підписання сторонами та його державної реєстрації. При цьому його пунктом 19 передбачено, що орендар повинен здійснити державну реєстрацію договору у місячний термін.

Отже, момент набрання чинності договору оренди землі сторони визначили та пов'язали з моментом державної реєстрації.

Такі умови договору відповідають **статті 18 Закону № 161-XIV**, чинній на час виникнення спірних правовідносин.

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

Разом з тим, проведення 04 грудня 2013 року державної реєстрації речового права оренди земельної ділянки на підставі вказаного договору оренди землі не може підмінити державну реєстрацію самого договору (державна реєстрація речового права не є державною реєстрацією договору оренди землі), а тому не може впливати на момент набрання чинності договором оренди землі, укладеним до 01 січня 2013 року.

Отже, оскільки ДСП «Агрокомплекс» не здійснило державну реєстрацію договору оренди землі, договір між позивачем та відповідачем чинності не набрав і, відповідно



вказане сільськогосподарське підприємство не набуло прав орендаря за спірним договором оренди землі.

Крім того, Велика Палата Верховного Суду звертає увагу на те, що оскільки відповідно до пункту 4 додаткової угоди від 02 березня 2015 року є невід'ємною частиною спірного договору оренди землі, а основний договір чинності не набрав, не могла набрати чинності і додаткова угода.

У той же час, хоча **стаття 31 Закону № 161-XIV** регулює питання припинення договору оренди землі, проте договір оренди земельної ділянки чинності не набрав відтак підстав для задоволення позовних вимог щодо його припинення не вбачається.

Аналогічні висновки Великої Палати Верховного Суду викладені і у постанові Великої Палати Верховного Суду від 15 січня 2020 року у справі № 322/1178/17 (провадження № 14-338цс19).

Крім того, Велика Палата Верховного Суду зазначає, що суди мають керуватися вимогами пункту 6 частини першої **статті 3 ЦК України** та враховувати загальні засади цивільного законодавства, зокрема справедливість, добросовісність та розумність.

Згідно із частиною другою **статті 90 ЗК України** порушені права власників земельних ділянок підлягають поновленню в порядку, встановленому законом.

Відповідно до **статті 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель»** самовільне зайняття земельної ділянки - будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними.

Згідно із частиною другою **статті 152 ЗК України** власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків.

Суди першої та апеляційної інстанцій не застосували до спірних правовідносин вищевказані норми матеріального права, що призвело до ухвалення помилкових рішень.

Враховуючи, що відповідач володіє спірною земельною ділянкою за відсутності вчиненого правочину, позовні вимоги підлягають частковому задоволенню, а саме належить витребувати спірну земельну ділянку у відповідача на користь позивача.

Постанова ВП ВС від 23 червня 2020 року у справі № 696/1693/15-ц) – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/87857824>.

49. Велика Палата Верховного Суду конкретизувала власний правовий висновок щодо права орендаря за первинним договором оренди земельної ділянки на захист свого права, визначивши, що якщо під час дії першого договору оренди земельної ділянки був укладений другий з іншим орендарем і право останнього зареєстроване, то суд може захистити право первинного орендаря тоді, коли на підставі відповідного

судового рішення цей орендар зможе зареєструвати його право оренди в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Проте таку можливість первинний орендар матиме, коли на момент набрання судовим рішенням про задоволення відповідного позову законної сили цей орендар матиме чинне право оренди, зокрема якщо не спливе строк оренди чи буде поновленим первинний договір оренди.

У разі відсутності реєстрації права оренди первинного орендаря у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно позовні вимоги про скасування рішення про державну реєстрацію права оренди земельних ділянок за договором оренди, укладеним у період дії первинного договору, підлягають задоволенню, якщо на час ухвалення рішення суду первинний орендар матиме чинне право оренди та зможе його зареєструвати

1 квітня 2020 року ВП ВС розглянула справу за позовом Приватного підприємства «Міловське» (далі – позивач) до ОСОБА\_1, ОСОБА\_2, Товариства з обмеженою відповідальністю «Успіх Слобожанщини» (далі – товариство), Відділу з питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань Балаклійської районної державної адміністрації (далі – відділ з питань державної реєстрації), третя особа, яка не заявляє самостійні вимоги щодо предмета спору, – Головне управління Держгеокадастру у Харківській області, про визнання недійсними договорів оренди та скасування рішень про державну реєстрацію права оренди за касаційною скаргою товариства (представник – адвокат Короткова Алла Олександрівна) на постанову Харківського апеляційного суду від 27 лютого 2019 року, і прийняла постанову, в якій зазначила таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

ОСОБА\_1 має на праві приватної власності на підставі свідоцтва про право на спадщину за законом від 7 лютого 2014 року земельну ділянку площею 4,1243 га з кадастровим номером 6320284000:03:000:0007 (далі – земельна ділянка-1). Спадкодавець – ОСОБА\_3 – за життя, 5 травня 2008 року, уклав із позивачем договір оренди цієї земельної ділянки строком на 10 років.

ОСОБА\_2 має на праві приватної власності на підставі свідоцтва про право на спадщину за заповітом від 25 грудня 2015 року земельну ділянку площею 4,3441 га з кадастровим номером 6320284000:03:000:0004 (далі – земельна ділянка-2). Спадкодавець – ОСОБА\_4 – за життя, 5 травня 2008 року, уклала з позивачем договір оренди цієї земельної ділянки строком на 10 років.

ОСОБА\_1 та ОСОБА\_2 як нові власники земельних ділянок зазначених договорів оренди з позивачем (далі – первинні договори оренди) не розірвали, а 6 грудня 2017 року уклали оскаржені договори оренди з товариством. 14 грудня 2017 року право оренди товариства на земельну ділянку-1 та земельну ділянку-2 зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Позивач вважає, що оскаржені договори оренди є недійсними, як і здійснена на їх підставі державна реєстрація права оренди за товариством, оскільки не відповідають вимогам чинного законодавства та порушують права позивача.

#### ОЦІНКА СУДУ

Договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації (стаття 18 Закону України «Про оренду землі» у редакції, чинній на час підписання первинних договорів оренди та їх державної реєстрації).

Речові права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до 1 січня 2013 року, визнаються дійсними за наявності однієї з таких умов: 1) реєстрація таких прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення; 2) на момент виникнення таких прав діяло законодавство, що не передбачало їх обов'язкової реєстрації (частина третя статті 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

За вказаних приписів та встановлених обставин суди попередніх інстанцій дійшли правильних висновків про те, що 10-річний строк дії первинних договорів оренди розпочався з 6 травня 2008 року та сплинув 6 травня 2018 року, і що на момент укладення оскаржених договорів оренди – 6 грудня 2017 року – були чинними первинні договори оренди.

Велика Палата Верховного Суду звертає увагу на те, що позивач звернувся з позовом 19 квітня 2018 року, а на підтвердження обставини обізнаності про укладення оскаржених договорів оренди надав досліджені судами попередніх інстанцій інформаційні довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 9 квітня 2018 року.

Суд апеляційної інстанції встановив, що до визначеного в оскаржених договорах оренди терміну, тобто до 5 лютого 2018 року, позивач не повідомив письмово орендодавців про намір продовжити строк дії первинних договорів оренди. Згідно з умовами останніх для реалізації переважного права на поновлення цих договорів на новий строк саме позивач мав проявити відповідний намір.

Звернувшись із позовом за два тижні до закінчення строку дії первинних договорів оренди та не реалізувавши переважне право на продовження строку їх дії у передбачений ними строк, позивач заявив вимоги, які не могли забезпечити поновлення його права користування відповідними земельними ділянками.

Велика Палата Верховного Суду звертає увагу, що позивач звернувся до суду тоді, коли з огляду на встановлені процесуальним законом строки він завідомо не міг мати чинного права оренди земельних ділянок на момент набрання законної сили судовим рішенням про задоволення відповідного позову. Оскільки на час розгляду справи й ухвалення судом першої інстанції рішення від 27 листопада 2018 року строк дії первинних договорів оренди закінчився, суд першої інстанції дійшов правильного висновку про відсутність у позивача права користування спірними земельними ділянками та внаслідок цього – про відмову у задоволенні позову.

Велика Палата Верховного Суду вже зазначала, що орендодавець зобов'язаний не вчиняти дій, які би перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою (абзац четвертий частини другої **статті 24 Закону України «Про оренду землі»**); укладення договору оренди земельної ділянки під час дії іншого договору оренди цього ж об'єкта може перешкоджати первинному орендареві реалізувати його право користування відповідною ділянкою (див. постанови від 20 березня 2019 року у справі № 587/2110/16-ц, від 10 квітня 2019 року у справі № 587/2135/16-ц, від 2 жовтня 2019 року у справі № 587/2331/16-ц та від 15 січня 2020 року у справі № 587/2326/16-ц).

Разом з тим, у справі № 587/2135/16-ц суди першої й апеляційної інстанцій не з'ясували, чи вживав первинний орендар заходи з поновлення договору оренди землі на новий строк, а тому Велика Палата Верховного Суду відповідно до обставин справи № 610/1030/18 вважає за необхідне конкретизувати висловлений у постанові від 10 квітня 2019 року у справі № 587/2135/16-ц висновок стосовно права орендаря за первинним договором оренди на захист.

Відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно вважаються правильними, доки не доведено протилежне (пункт 6.30 постанови від 2 липня 2019 року у справі № 48/340).

Добросовісна особа, яка придбаває нерухоме майно у власність або набуває інше речове право на нього, вправі покладатися на відомості про речові права інших осіб на нерухоме майно та їх обтяження (їх наявність або відсутність) з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (див. пункт 38 постанови Великої Палати Верховного Суду від 23 жовтня 2019 року у справі № 922/3537/17).

Якщо особа, якій належить право оренди земельної ділянки (первинний орендар) за законодавством, що було чинним до 1 січня 2013 року, після настання цієї дати не зареєструвала її право в у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, то укладення наступного договору оренди того ж майна під час дії первинного договору оренди може порушити відповідне право первинного орендаря у разі, коли на підставі наступного договору оренди відповідна земельна ділянка передана у користування наступному орендареві, а право останнього – зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Така реєстрація унеможлиблює внесення запису до вказаного реєстру про право оренди тієї ж ділянки первинним орендарем.

У такому випадку суд може захистити право первинного орендаря тоді, коли на підставі відповідного судового рішення цей орендар зможе зареєструвати його право оренди у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Проте, означену можливість первинний орендар матиме тільки тоді, коли на момент набрання судовим рішенням про задоволення відповідного позову законної сили цей орендар матиме чинне право оренди, зокрема, якщо не спливе строк оренди чи буде поновленим первинний договір оренди. В іншому випадку в позові слід відмовити.

З огляду на викладене, Велика Палата Верховного Суду рішення суду апеляційної інстанції скасувала, а рішення суду першої інстанції залишила в силі.

Постанова ВП ВС від 1 квітня 2020 року у справі № 610/1030/18 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/89252048>.

50. Державна реєстрація права оренди за договором оренди землі, проведена після спливу терміну, на який цей договір укладався, має наслідком ненабрання чинності договором оренди та відсутність підстав для поновлення договору оренди

27 листопада 2018 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу Фізичної особи-підприємця Белегая І.Б. на рішення Господарського суду Івано-Франківської області від 27.04.2018 та постанову Львівського апеляційного господарського суду від 24.07.2018 у справі за позовом Рогатинської міської ради до Фізичної особи-підприємця Белегай І.Б. про зобов'язання приватного підприємця Белегай І. Б. у трьохмісячний термін звільнити орендовану ділянку від будівельних матеріалів та повернути її Рогатинській міській раді у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду за актом приймання-передачі від 29.06.2006, і прийняв постанову в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Судами встановлено, що 29.06.2006 між Позивачем (орендодавець) та Відповідачем (орендар) укладено Договір, за умовами якого орендодавець надає, а орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку загальною площею 0,0625 га для будівництва торгово-офісного комплексу у м. Рогатин по вул. Галицькій. Договір зареєстровано у Рогатинському районному відділі Івано-Франківської регіональної філії Державного підприємства "Центр державного земельного кадастру", про що в Державному реєстрі земель вчинено запис від 31.01.2007 за № 040730800009. Згідно з пунктом 3.1 Договору його укладено на 3 роки. Відповідно до акта прийому-передачі від 29.06.2006 земельна ділянка передана орендарю.

Відповідно до витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права за Відповідачем зареєстровано право оренди земельної ділянки на підставі Договору оренди землі від 04.01.2014 та додаткової угоди від 24.02.2017 про поновлення договору оренди землі.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Згідно з частиною п'ятою **статті 6 Закону України "Про оренду землі"**, в редакції, чинній станом на 04.01.2014, право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації відповідно до закону.

Відповідно до частини третьої **статті 3 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень"**, в редакції, чинній станом на 04.01.2014, права на нерухоме майно та їх обтяження, які підлягають державній реєстрації відповідно до цього **Закону**, виникають з моменту такої реєстрації.

Встановлено, що державна реєстрація права оренди за Договором № 5 проведена після спливу терміну, на який цей Договір укладався. За наведених мотивів суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку про те, що Договір № 5 за відсутності державної реєстрації не набрав чинності, а Відповідач не набув прав орендаря за цим договором, у зв'язку з чим відсутні правові підстави для користування Відповідачем земельною ділянкою, докази повернення якої судам не надані.

Договір № 5, який на думку Відповідача, є підставою наявності у нього права користування земельною ділянкою та переважного права на поновлення, є нечинним у зв'язку з непроведенням державної реєстрації, у зв'язку з чим посилення Скаржника (пункт 20) на наявність у нього переважного права на укладення нового договору оренди, а також доводи про правомірність фактичного користування цією ділянкою (пункт 19), безпідставні та спростовуються встановленими судами обставинами.

Постанова КГС ВС від 27 листопада 2018 року у справі № 909/1190/17 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78380141>.

51. Реєстраційний напис на договорі оренди земельної ділянки є похідним від запису у Книзі записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі. На час укладення спірного договору оренди державний реєстратор не був наділений правом проставити такий напис, не зробивши відповідний запис у Книзі записів за певним номером

20 листопада 2019 року року ВП ВС розглянула справу за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «Україна 2001» до ОСОБА\_1, ТОВ Науково-виробнича агрофірма «Перлина Поділля», державного реєстратора КП «Ізяславське районне бюро технічної інвентаризації» про визнання недійсним договору оренди землі та скасування рішення про його державну реєстрацію за касаційною скаргою Товариства з обмеженою відповідальністю Науково-виробнича агрофірма «Перлина Поділля» на рішення Білогірського районного суду Хмельницької області від 20 грудня 2016 року ухвалу Апеляційного суду Хмельницької області від 31 березня 2017 року, та прийняла постанову, в якій зазначила наступне.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

16 квітня 2010 року між ОСОБА\_1 та ТОВ «Україна 2001» було укладено договір оренди земельної ділянки площею 3,1182 га, цільове призначення якої - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, строком на 10 років, який зареєстровано у Білогірському РВ ХТФДП «УДЗК» за № 040074800223. У період дії указанного договору 05 серпня 2016 року між ОСОБА\_1 та ТОВ НВА «Перлина Поділля» укладено договір оренди на ту ж саму земельну ділянку, орендарем якої є ТОВ «Україна 2001». При цьому договір оренди з останнім не припинив свою дію, не був розірваний ні за згодою сторін, ні в судовому порядку. Право оренди земельної

ділянки на підставі договору оренди між ОСОБА\_1 та ТОВ НВА «Перлина Поділля» зареєстровано державним реєстратором КП «Ізяславське РБТІ» згідно з рішенням про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 15 серпня 2016 року. Заявник вважав, що у зв'язку з укладенням ОСОБА\_1 договору оренди з новим орендарем ТОВ НВА «Перлина Поділля» у період дії договору із попереднім орендарем, порушені права ТОВ «Україна 2001» як орендаря, які підлягають захисту в судовому порядку.

З урахуванням викладеного ТОВ «Україна 2001» просило суд визнати недійсним договір оренди земельної ділянки площею 3,1182 га, укладений 05 серпня 2016 року між ОСОБА\_1 та ТОВ НВА «Перлина Поділля» та скасувати рішення державного реєстратора КП «Ізяславське РБТІ» про його державну реєстрацію від 15 серпня 2016 року.

### ОЦІНКА СУДУ

Порядок державної реєстрації договору оренди земельної ділянки станом на 16 квітня 2010 року регулювався постановою Кабінету Міністрів України від 09 вересня 2009 року № 1021 «Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі».

На час укладення позивачем договору оренди від 16 квітня 2010 року, його державна реєстрація була пов'язана із датою внесення запису до відповідного розділу Книги записів.

Отже, реєстраційний напис на договорі оренди земельної ділянки є похідним від запису у Книзі записів. Державний реєстратор не був наділений правом проставити такий напис, поки не зробив відповідний запис у Книзі записів за певним номером.

Натомість на підставі договору оренди від 16 квітня 2010 року, суд апеляційної інстанції встановив, що він був зареєстрований, про що у Державному реєстрі земель вчинено запис № 041074800223 і вказав, що факт відсутності Книги записів щодо реєстрації цього договору також беззаперечно не свідчить про те, що такий договір не пройшов процедуру державної реєстрації відповідно до діючого на той час порядку.

Крім того, суди першої й апеляційної інстанцій не врахували, що відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 3 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» до загальних засад державної реєстрації прав належить гарантування державою об'єктивності, достовірності та повноти відомостей про зареєстровані права на нерухоме майно та їх обтяження, а також не оцінили наявність або відсутність добросовісності ТОВ НВА «Перлина Поділля».

Оскільки суди не дослідили зібрані у справі докази та не встановили обставини, які мають вирішальне значення для розгляду цього спору, справу слід направити на новий розгляд до суду першої інстанції.

Постанова ВП ВС від 20 листопада 2019 року у справі № 669/930/16-ц – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86105174#>; постанова ВП ВС 26 лютого 2020 року у справі № 287/167/18-ц – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/87951309>.

52. Саме по собі існування запису про державну реєстрацію договору оренди землі не свідчить про чинність відповідного речового права відповідача. Скасування рішення суду, на підставі якого відбулася державна реєстрація додаткової угоди до договору оренди землі, вказує на припинення орендних відносин.

Формальне посилання в тексті рішення на норми ст. 33 Закону України «Про оренду землі» не свідчить про порушення міською радою норм чинного законодавства при реалізації своїх повноважень на укладення між сторонами нового договору оренди землі.

При реалізації спірного рішення міської ради відбулося не поновлення договору оренди в порядку статті 33 Закону України «Про оренду», який припинив свою дію, а укладення між сторонами нового договору оренди землі

08 квітня 2020 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу першого заступника прокурора міста Києва на постанову Північного апеляційного господарського суду від 08 січня 2020 року і рішення Господарського суду міста Києва від 22 жовтня 2019 року у справі за позовом керівника Київської місцевої прокуратури № 1 до 1. Київської міської ради, 2. ТОВ "Корн ЛТД" про визнання незаконним та скасування рішення, визнання недійсним договору, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Розпорядженням Київської міської державної адміністрації від 18.07.1997 №1014 надано ТОВ "Корн ЛТД" земельні ділянки для будівництва та експлуатації міського автомобільного ринку на вул. Академіка Заболотного у м. Києві загальною площею 22,03 га, з них: земельну ділянку площею 21,16 га - в постійне користування, земельну ділянку площею 0,87 га - у тимчасове довгострокове користування на умовах оренди строком на 10 років.

На підставі вказаного розпорядження 29.07.1997 між Київською міською державною адміністрацією та ТОВ "Корн ЛТД" укладений договір на право тимчасового користування на умовах оренди земельною ділянкою.

Рішенням Господарського суду міста Києва від 25.06.2009 у справі №32/305 задоволено позов ТОВ "Корн ЛТД", поновлено договір на право тимчасового користування земельною ділянкою на умовах оренди від 29.07.1997 № 90-5-00026, вважаючи укладеною додаткову угоду до договору в редакції ТОВ "Корн ЛТД"; зобов'язано Головне управління земельних ресурсів виконавчого органу Київради (Київської міської державної адміністрації) зареєструвати додаткову угоду про поновлення договору.

На виконання зазначеного судового рішення 18.08.2009 за № 79-6-00712 здійснено державну реєстрацію відповідної додаткової угоди про поновлення договору оренди на п'ять років.

Постановою Київського апеляційного господарського суду від 06.11.2012 рішення Господарського суду міста Києва від 25.06.2009 у справі № 32/305 скасовано, у задоволенні позову ТОВ "Корн ЛТД" відмовлено з підстав відсутності



відповідного волевиявлення уповноваженого органу на поновлення договору - рішення органу місцевого самоврядування про надання земельної ділянки в оренду.

Рішенням Київської міської ради від 11.10.2018 № 1892/5956 поновлено на 10 років договір на право тимчасового користування земельною ділянкою на умовах оренди.

На підставі вказаного рішення 27.06.2019 між Київською міською радою (орендодавець) та ТОВ "Корн ЛТД" (орендар) укладено нотаріально посвідчений договір оренди спірної земельної ділянки, зміст якого викладено сторонами в новій редакції.

У серпні 2019 року керівник Київської місцевої прокуратури № 1 звернувся до суду з позовом до Київської міської ради (далі - відповідач-1) та ТОВ "Корн ЛТД" (далі - відповідач-2) про визнання незаконним та скасування рішення відповідача-1 від 11.10.2018 №1892/5956 про поновлення ТОВ "Корн ЛТД" договору на право тимчасового користування спірною земельною ділянкою на умовах оренди (далі - спірне рішення); (2) визнання недійсним договору від 27.06.2019 про поновлення договору оренди від 29.07.1997 № 90-5-00026.

#### ОЦІНКА СУДУ

Обґрунтовуючи підстави для звернення з даним позовом в інтересах територіальної громади, прокурор вказував, що спірне рішення органу місцевого самоврядування прийнято з порушенням **статті 33 Закону України "Про оренду землі"**, зазначивши про припинення орендних правовідносин між відповідачами після закінчення строку дії договору оренди від 29.07.1997 №90-5-00026, який був укладений на 10 років. У зв'язку з чим на переконання прокурора спірна земельна ділянка могла бути передана в користування виключно на конкурентних засадах.

Натомість суди попередніх інстанцій зазначили, що орендні правовідносини між сторонами фактично не припинялися до моменту прийняття відповідачем-1 спірного рішення, спираючись на такі аргументи: (1) договір оренди від 29.07.1997 №90-5-00026 був пролонгований на 5 років починаючи з 18.08.2009 - дати державної реєстрації додаткової угоди, проведеної на виконання судового рішення від 25.06.2009 у справі №32/305, яка є чинною; (2) після 18.08.2014 відповідач-2 продовжив сумлінно користуватися земельною ділянкою за відсутності заперечень відповідача-1.

Отже, за висновками судів, само по собі існування запису про державну реєстрацію договору оренди свідчить про чинність відповідного речового права відповідача-2 та в сукупності з обставиною фактичного користування ним земельною ділянкою підтверджує правомірність прийняття органом місцевого самоврядування рішення про чергове поновлення договору оренди від 29.07.1997 на підставі частини б **статті 33 Закону України "Про оренду землі"** (у редакції станом на дату прийняття спірного рішення).

Проте Верховний Суд вважає такі висновки судів помилковими з огляду на таке.

Сама собою державна реєстрація речового права за певною особою без наявності чинного правовстановлюючого документа на підтвердження такого права не є безспірним підтвердженням наявності в цієї особи відповідного речового права

(постанова Великої Палати Верховного Суду від 12.03.19 у справі №911/3594/17, Верховного Суду від 17.04.2019 у справі №916/675/15).

Судами встановлено, що державна реєстрація додаткової угоди від 18.08.2009 відбулася на виконання рішення Господарського суду міста Києва від 25.06.2009 у справі № 32/305, яке у подальшому було скасовано постановою Київського апеляційного господарського суду від 06.11.2012, а ТОВ "Корн ЛТД" відмовлено в задоволенні позову про поновлення договору оренди з підстав відсутності волевиявлення органу місцевого самоврядування у формі окремого рішення про поновлення договору відповідно до **статті 33 Закону України "Про оренду землі"** (у редакції, яка діяла на момент припинення дії договору оренди від 29.07.1997).

Таким чином, скасоване рішення Господарського суду міста Києва від 25.06.2009 у справі № 32/305 не породжувало жодних правових наслідків з моменту його прийняття. У зв'язку з чим з огляду на положення чинного на той момент земельного законодавства орендні правовідносини між сторонами за договором від 29.07.1997 №90-5-00026 припинились після закінчення строку, на який його було укладено, тобто 29.07.2007, про що правильно зазначено прокурором у касаційній скарзі (пункт 13 Постанови).

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.

Укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування - орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому **ЗК України**, або за результатами аукціону (частина 2 **статті 16 Закону України "Про оренду землі"**).

У пункті 34 частини 1 **статті 26 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні"** визначено, що виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішуються питання регулювання земельних відносин відповідно до закону.

У даному випадку Київська міська рада при прийнятті спірного рішення реалізувала надані законом повноваження власника щодо розпорядження землями комунальної власності, передавши спірну земельну ділянку в користування ТОВ "Корн ЛТД". При реалізації цього рішення відбулося не поновлення договору оренди від 29.07.1997 в порядку **статті 33 Закону України "Про оренду"** (який припинив свою дію ще в 2007 році), а укладення між сторонами нового договору оренди землі від 27.06.2019. З огляду на правовий зміст та суть правовідносин, що виникли внаслідок прийняття спірного рішення, формальне посилання в його тексті на норми **статті 33 Закону України "Про оренду землі"** не свідчить про порушення відповідачем-1 норм чинного законодавства при реалізації своїх повноважень, про які стверджував прокурор у позові.

При цьому, як встановлено судами, на момент прийняття спірного рішення Київської міської ради та укладення договору оренди від 27.06.2019 були наявні

підстави, встановлені частиною 2 статті 124, частиною 2 статті 134 ЗК України, для передачі земельної ділянки в оренду без проведення земельних торгів внаслідок розташування на ній об'єкта нерухомого майна, що перебуває у власності ТОВ "Корн ЛТД". У зв'язку з чим Верховний Суд відхиляє доводи касаційної скарги в пункті 14 Постанови.

Таким чином, суди попередніх інстанцій правильно відмовили у задоволенні позову прокурора, однак така відмова мала б обґрунтовуватись наведеними вище нормами та підставами.

Постанова КГС ВС від 08 квітня 2020 року у справі № 910/10353/19 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88748454>.

53. 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 урахуванням змін до законодавства наразі способами судового захисту порушених прав та інтересів особи є такі: судові рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав; судові рішення про визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав; судові рішення про скасування державної реєстрації прав.

При цьому ухвалення зазначених судових рішень обов'язково має супроводжуватися одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав)

11 лютого 2021 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу ТОВ "ПГ Інвест" на рішення Господарського суду Київської області від 22.11.2019 і постанову Північного апеляційного господарського суду від 04.03.2020 у справі за позовом ТОВ "ПГ Інвест" до Борщагівської сільської ради Бучанського району Київської області про визнання незаконним та скасування рішення щодо затвердження технічної документації із землеустрою, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Як установили суди попередніх інстанцій, 23.08.2006 між сільрадою та Українським консорціумом "Екосорб" (орендар) було укладено договір оренди земельної ділянки (надалі - договір).

Як убачається з матеріалів справи, 29.10.2013 між сільрадою (орендодавець), Українським консорціумом "Екосорб" (первісний орендар) та ТОВ "ПГ Інвест" (орендар) було укладено договір про внесення змін до договору оренди земельної ділянки (далі - договір від 29.10.2013).

Відповідно до умов зазначеного вище договору від 29.10.2013 сторони домовились замінити первісного орендаря земельної ділянки на нового орендаря.

У подальшому рішенням 13 сесії VII скликання 3 пленарного засідання сільрадою № 15 від 05.04.2018 "Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо поділу земельної ділянки комунальної власності Петропавлівсько-Борщагівської сільської ради для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового будинку з об'єктами торгово-розважальної та ринкової інфраструктури (для розміщення багатопверхового житлового комплексу з загальноосвітньою школою та дитячим дошкільним закладом і приміщенням торгового, медичного та культурно-спортивного призначення) в с. Чайки, вул. Коцюбинського, 9 Петропавлівсько-Борщагівської сільської ради" затверджено технічну документацію із землеустрою щодо поділу земельної ділянки комунальної власності сільради загальною площею - 21,7980 га, сільраді зареєструвати право власності на земельні ділянки в порядку, визначеному чинним законодавством.

Так, 05.04.2019 державним реєстратором КП "Реєстрація плюс" Товкало У. В. було проведено державну реєстрацію прав власності на земельні ділянки, які було утворено внаслідок поділу земельної ділянки, орендованої відповідачем на підставі договору оренди земельної ділянки від 23.08.2013.

Підставою для державної реєстрації зазначених земельних ділянок стало рішення сільради від 05.04.2018 № 15.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Відмовляючи у задоволенні позовних вимог про скасування рішень державного реєстратора КП "Реєстрація плюс" Товкало У. В. про державну реєстрацію прав та їх обтяжень та скасування в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно номерів записів про право власності щодо кадастрових номерів....., місцевий господарський суд, з яким погодився суд апеляційної інстанції, зазначив, що позивачем пред'явлено такі вимоги до особи, яка не приймала рішень про державну реєстрацію прав та їх обтяжень та скасування в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно номерів записів про право власності.

Водночас суди попередніх інстанцій не врахували, що Велика Палата Верховного Суду у справі № 817/1048/16 (постанова від 04.04.2018), у справі № 804/1001/16 (постанова від 18.04.2018) та у справі № 823/2042/16 (постанова від 04.09.2018) наголошувала, 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 в якості співвідповідача (якщо позивач вважає його винним у порушенні прав) у спорі не змінює його цивільно-правового характеру.

Велика Палата Верховного Суду також зазначала, 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.

У частині 2 статті 26 **Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі також – Закон України № 1952)** (у редакції, чинній до 16.01.2020, яка діяла на час прийняття рішення місцевого господарського суду, звернення з позовом у цій справі) було унормовано порядок внесення записів до Державного реєстру прав, змін до них та їх скасування. Так, за змістом зазначеної норми у разі скасування на підставі рішення суду рішення про державну реєстрацію прав, документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування записів про проведену державну реєстрацію прав, а також у випадку, передбаченому підпунктом "а" пункту 2 частини 6 статті 37 **цього Закону**, до Державного реєстру прав вноситься запис про скасування державної реєстрації прав. У разі скасування судом документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав до 01.01.2013, або скасування записів про державну реєстрацію прав, інформація про які відсутня в Державному реєстрі прав, запис про державну реєстрацію прав вноситься до Державного реєстру прав та скасовується.

Однак згідно із **Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству"**, який набрав чинності з 16.01.2020, статтю 26 **Закону України № 1952** викладено у новій редакції.

Так, відповідно до пунктів 1, 2, 3 частини 3 статті 26 **Закону України № 1952** (у редакції, чинній із 16.01.2020 та на час прийняття оскаржуваної постанови) відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, не підлягають скасуванню та/або вилученню. У разі скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав на підставі судового рішення чи у випадку, передбаченому підпунктом "а" пункту 2 частини 6 статті 37 **цього Закону**, а також у разі визнання на підставі судового рішення недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування на підставі судового рішення державної реєстрації прав, державний

реєстратор чи посадова особа Міністерства юстиції України (у випадку, передбаченому підпунктом "а" пункту 2 частини шостої статті 37 **цього Закону**) проводить державну реєстрацію набуття, зміни чи припинення речових прав відповідно до цього **Закону**. Ухвалення судом рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав, визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, а також скасування державної реєстрації прав допускається виключно з одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав).

Отже, у розумінні положень наведеної норми у чинній редакції (яка діяла на час ухвалення судом апеляційної інстанції оскаржуваної постанови у цій справі), на відміну від положень частини 2 статті 26 **Закону України № 1952** у попередній редакції, яка передбачала такі способи судового захисту порушених прав, як скасування записів про проведено державну реєстрацію прав та скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, **наразі способами судового захисту порушених прав та інтересів особи є судові рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав; судові рішення про визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав; судові рішення про скасування державної реєстрації прав.** При цьому з метою ефективного захисту порушених прав законодавець уточнив, що ухвалення зазначених судових рішень обов'язково має супроводжуватися одночасним визнанням, зміною чи припиненням цим рішенням речових прав, обтяжень речових прав, зареєстрованих відповідно до законодавства (за наявності таких прав).

Колегія суддів зазначає, що у пункті 3 розділу II Прикінцеві та перехідні положення Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству" унормовано, що судові рішення про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, про визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, про скасування державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що на момент набрання чинності цим Законом набрали законної сили та не виконані, виконуються в порядку, передбаченому **Законом України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень"** до набрання чинності цим Законом.

Отже, за змістом цієї правової норми виконанню підлягають виключно судові рішення: 1) **про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень;** 2) про визнання недійсними чи скасування документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень; 3) про скасування державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, тобто до їх переліку не належить судові рішення про скасування запису про проведено

державну реєстрацію права, тому, починаючи з 16.01.2020, цей спосіб захисту вже не може призвести до настання реальних наслідків щодо скасування державної реєстрації прав за процедурою, визначеною у **Законі України № 1952**.

Аналогічні правові висновки наведені у постановках Верховного Суду від 03.09.2020 у справі № 914/1201/19, від 23.06.2020 у справах № 906/516/19, № 905/633/19, № 922/2589/19, від 30.06.2020 у справі № 922/3130/19, від 14.07.2020 у справі № 910/8387/19, від 20.08.2020 у справі № 916/2464/19 та від 28.10.2020 у справі № 10963/19.

Постанова КГС ВС від 11 лютого 2021 року у справі № 911/1530/19 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94999493>.

54. Оскільки позивач оспорує рішення державного реєстратора, ухвалені за наслідками укладення власниками земельних ділянок, які є фізичними особами, що не мають статусу підприємця, чого сторони не заперечують, договорів оренди з відповідачем ТОВ, то предмет спору безпосередньо стосується прав та обов'язків не тільки відповідача, а й фізичних осіб. Саме із цих підстав справа в цьому спорі має бути розглянута за правилами ми цивільного судочинства

17 лютого 2021 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу ПСП «Промінь» на постанову Північно-західного апеляційного господарського суду від 03.11.2020 та ухвалу Господарського суду Вінницької області від 10.09.2020 у справі за позовом ПСП «Промінь» до Вінницької міської ради в особі відділу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг Вінницької міської ради, ТОВ «СТОВ «Малі Крушлинці» про скасування рішень, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Судами першої та апеляційної інстанцій встановлено, що 10.11.2011 між ПСП «Промінь» та фізичними особами було укладено 26 договорів оренди щодо 28 земельних ділянок, які знаходяться на території Малокрушлинецької сільської ради Вінницького району Вінницької області, перелік яких наведено у судових рішеннях попередніх інстанцій. Ці договори зареєстровано в управлінні Держкомзему у Вінницькому районі, про що в державному реєстрі земель вчинено запис від 05.07.2012. За умовами цих договорів, земельні ділянки передано в оренду ПСП «Промінь» на строк 10 років.

У 2019 році ПСП «Промінь» стало відомо про те, що державним реєстратором відділу державної реєстрації речових прав на нерухоме майно Департаменту адміністративних послуг Вінницької міської ради прийнято рішення про державну реєстрацію права оренди землі на зазначені земельні ділянки за ТОВ «СТОВ «Малі Крушлинці», що стало підставою для звернення ПСП «Промінь» до суду з позовом про визнання протиправними та скасування рішень державного реєстратора про державну реєстрацію права оренди землі за ТОВ «СТОВ «Малі Крушлинці» на ці земельні ділянки.

### ОЦІНКА СУДУ

У поданому до суду в порядку господарського судочинства позові ПСП «Промінь» просило скасувати рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права оренди ТОВ «СТОВ «Малі Крушлинці» стосовно земельних ділянок, власниками яких є фізичні особи. Ці обставини встановлено судами попередніх інстанцій та підтверджуються наявними у матеріалах справи доказами.

Спір у цій справі, з огляду на зміст позовної заяви, виник внаслідок незаконної реєстрації державним реєстратором права оренди за іншим орендарем (ТОВ «СТОВ «Малі Крушлинці»), на той час як правовідносини на підставі договорів оренди між позивачем і фізичними особами (власниками орендованих земельних ділянок) не припинилися. Отже, спір виник із приводу порушення права позивача як орендаря внаслідок укладення договорів оренди щодо цих же земельних ділянок їх власниками з іншим орендарем і пов'язаний з діями фізичних осіб - власників земельних ділянок, які є орендодавцями за договорами оренди з різними орендарями, одним з яких є позивач.

Такий спір має розглядатися як спір, пов'язаний із порушенням цивільних прав позивача на нерухоме майно іншою особою, за якою зареєстроване речове право на це майно.

Тобто оспореним реєстраційним діям передуює невирішений спір між учасниками орендних правовідносин про право цивільне, а саме про право на оренду конкретних земельних ділянок.

Цей спір стосується захисту цивільного права, зокрема впливає із договірних відносин, є приватноправовим і за суб'єктним складом має розглядатися за правилами цивільного судочинства, оскільки його вирішення впливає на права та обов'язки фізичних осіб - власників земельних ділянок.

Неоспорювання позивачем дій власників земельних ділянок не може бути підставою для розгляду спору господарськими судами, адже предмет спору безпосередньо стосується прав та обов'язків цих фізичних осіб і спір у позивача виник саме із власниками земельних ділянок як орендодавцями.

Аналогічну правову позицію висловила Велика Палата Верховного Суду у постанові від 27.11.2019 у справі № 657/33/19.

Оскільки позивач оспорує рішення державного реєстратора, прийняті за наслідками укладення власниками земельних ділянок договорів оренди з відповідачем ТОВ «СТОВ «Малі Крушлинці», то предмет спору, як і результат його вирішення, безпосередньо стосується прав і обов'язків не тільки відповідача, а й фізичних осіб - власників земельних ділянок. Отже, належними сторонами справи у цьому спорі є позивач, відповідач і власники земельних ділянок, які є сторонами (орендодавцем, власником) договорів, укладених із позивачем і відповідачем.

Власники земельних ділянок є фізичні особи, які не мають статусу підприємця, чого сторони не заперечують. Саме із цих підстав справа у цьому спорі не належить



до юрисдикції господарських судів відповідно до пунктів 6, 13 частини 1 статті 20 ГПК та має бути розглянута за правилами цивільного судочинства.

Постанова КГС ВС від 17 лютого 2021 року у справі № 902/416/20 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95343914>.

### 3.6. Визнання договору оренди землі неукладеним

55. Велика Палата Верховного Суду відступила від правового висновку Верховного Суду України щодо визнання недійсним невідписаного орендодавцем договору оренди землі, визначивши, що правочин, який не вчинено (договір, який не укладено), не підлягає визнанню недійсним.

У такому разі власник земельної ділянки вправі захищати своє порушене право на користування земельною ділянкою, спростовуючи факт укладення ним договору оренди земельної ділянки в мотивах негаторного позову та виходячи з дійсного змісту правовідносин, які склалися у зв'язку з фактичним використанням земельної ділянки

16 червня 2020 року ВП ВС розглянула справу за позовом ОСОБА\_1 до Селянського фермерського господарства «Терра» про визнання договорів оренди земельних ділянок недійсними за касаційною скаргою ОСОБА\_1 на рішення Тиврівського районного суду Вінницької області від 27 квітня 2018 року та постанову Апеляційного суду Вінницької області від 11 липня 2018 року, і прийняла постанову, в якій зазначила таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Відповідно до державних актів на право власності на земельні ділянки від 19 березня 2008 року ОСОБА\_1 є власником двох земельних ділянок площею 5,2240 га та 5,0764 га, що розташовані на території Рахнополівської сільської ради Тиврівського району Вінницької області, з цільовим призначенням – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Згідно з договорами оренди земельних ділянок від 30 вересня 2009 року, про визнання недійсними яких пред'явлено позов у цій справі, земельні ділянки площею 5,0764 га та 5,2240 га, що належать позивачу, строком на 15 років були передані в оренду СФГ «Терра».

Пред'являючи позов, ОСОБА\_1 стверджував, що оспорювані договори він не підписував, підпис у них вчинено іншою особою.

Відповідно до судово-технічних та почеркознавчих експертиз ВВ КНДІСЕ у двох примірниках договорів оренди земельних ділянок від 30 вересня 2009 року, укладених ОСОБА\_1 та СФГ «Терра», а також у двох примірниках актів визначення меж земельних ділянок на місцевості, які складені до договорів земельних ділянок від 30 вересня 2009 року, підпис у графі «Орендодавець» виконаний рукописним способом без попередньої технічної підготовки і технічних засобів, не самим ОСОБА\_1, а іншою особою з ретельним наслідуванням підпису ОСОБА\_1.

Водночас суд з'ясував, що позивач щороку з 2010 по 2016 роки отримував від СФГ «Терра» орендну плату згідно з пунктом 9 спірних договорів оренди та матеріальну допомогу, що підтверджується відповідними відомостями про видачу орендної плати за оренду земельної ділянки (паю), про отримання матеріальної грошової допомоги, накладними, а також формами 1 ДФ від 9 серпня 2010 року

про податковий розрахунок сум доходу, нарахований на користь платників податку, і сум утриманого з них податку, відомостями про наявність земельних ділянок від 31 січня 2011 року <...>.

У свою чергу СФГ «Терра» сплачує податок за використання земельних ділянок позивача з 2010 року.

### **ОЦІНКА СУДУ**

Частиною третьою статті 203 ЦК України передбачено, що волевиявлення учасника правочину має бути вільним і відповідати його внутрішній волі.

Порушення вимог законодавства щодо волевиявлення учасника правочину є підставою для визнання його недійсним у силу припису частини першої статті 215 ЦК України, а також із застосуванням спеціальних правил про правочини, вчинені з дефектом волевиявлення – під впливом помилки, обману, насильства, зловмисної домовленості, тяжкої обставини.

Як у частині першій статті 215 ЦК України, так і у статтях 229-233 ЦК України, йдеться про недійсність вчинених правочинів, тобто у випадках, коли існує зовнішній прояв волевиявлення учасника правочину, вчинений ним у належній формі (зокрема, шляхом вчинення підпису на паперовому носії), що, однак, не відповідає фактичній внутрішній волі цього учасника правочину.

У тому ж випадку, коли сторона не виявляла свою волю до вчинення правочину, до набуття обумовлених ним цивільних прав та обов'язків правочин є таким, що не вчинений, права та обов'язки за таким правочином особою не набуті, а правовідносини за ним – не виникли.

Частиною ж другою цієї статті визначено, що правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо він підписаний його стороною (сторонами).

Отже, підпис є невід'ємним елементом, реквізитом письмової форми договору, а наявність підписів має підтверджувати наміри та волевиявлення учасників правочину, а також забезпечувати їх ідентифікацію.

За частиною першою статті 14 Закону України «Про оренду землі» (тут і далі – у редакції, чинній на дату, зазначену в спірних договорах) договір оренди землі укладається в письмовій формі, а за статтею 18 цього Закону договір оренди набирає чинності після його державної реєстрації.

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

У разі ж якщо сторони такої згоди не досягли, такий договір є неукладеним, тобто таким, що не відбувся, а наведені в ньому умови не є такими, що регулюють спірні відносини. Правочин, який не вчинено (договір, який не укладено), не може бути визнаний недійсним. Наслідки недійсності правочину також не застосовуються до правочину, який не вчинено.

Суди попередніх інстанцій повно та достеменно встановили обставини справи, за якими спірні договори позивач не підписував та, відповідно, з істотних умов цих договорів не погоджував.

Велика Палата Верховного Суду констатує, що у випадку оспорювання самого факту укладення правочину, такий факт може бути спростований не шляхом подання окремого позову про недійсність правочину, а під час вирішення спору про захист права, яке позивач вважає порушеним шляхом викладення відповідного висновку про неукладеність спірних договорів у мотивувальній частині судового рішення.

За таких обставин Велика Палата Верховного Суду вважає за необхідне відступити від цього висновку, висловленого в постанові Верховного Суду України від 22 квітня 2015 року у справі № 6-48цс15, зазначаючи, що правочин, який не вчинено (договір, який не укладено) не підлягає визнанню недійсним.

У такому випадку власник земельної ділянки вправі захищати своє порушене право на користування земельною ділянкою, спростовуючи факт укладення ним договору оренди земельної ділянки у мотивах негаторного позову та виходячи з дійсного змісту правовідносин, які склалися у зв'язку із фактичним використанням земельної ділянки.

Тому у позові слід відмовити саме з підстав обрання позивачем неефективного способу захисту, а не з підстав застосування наслідків пропуску позовної давності, позаяк суд розглядає питання про застосування позовної давності лише тоді, коли є підстави для задоволення позовних вимог, звернутих позивачем до того відповідача у спорі, який заявляє про застосування позовної давності. Відмова у задоволенні позову через обрання неефективного (неналежного) способу захисту не позбавляє позивача права заявити негаторний позов про повернення земельної ділянки.

Постанова ВП ВС від 16 червня 2020 року у справі № 145/2047/16-ц – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/90933484>.

56. Підпис є обов'язковим реквізитом правочину (договору оренди), вчиненого в письмовій формі. Наявність підпису підтверджує наміри та волю і фіксує волевиявлення учасника (-ів) правочину, забезпечує їх ідентифікацію та цілісність документу, в якому втілюється правочин. Відсутність підпису на договорі оренди свідчить про його неукладення.

Визнання неукладеного правочину недійсним не є належним способом судового захисту. За наявності для цього підстав позивач не позбавлений права заявити вимогу про усунення перешкод у користуванні належним йому майном, зокрема шляхом пред'явлення вимоги про повернення земельної ділянки або скасування запису про державну реєстрацію речового права

9 серпня 2020 року КЦС ВС розглянув у порядку письмового провадження без повідомлення учасників справи касаційну скаргу Приватного підприємства «МТС»

на рішення Чечельницького районного суду Вінницької області від 30 червня 2017 року та ухвалу апеляційного суду Вінницької області від 04 вересня 2017 року за позовом до Приватного підприємства «МТС» (далі - ПП «МТС»), третя особа - Відділ у Чечельницькому районі Головного управління Держгеокадастру у Вінницькій області, про визнання недійсною додаткової угоди про внесення змін до договору оренди землі.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Суди встановили, що ОСОБА\_1 є власником земельної ділянки площею 3,0094 га, що підтверджується Державним актом на право власності на земельну ділянку серії ВН № 173486.

У 2007 році між ОСОБА\_1 та ПП «МТС» укладено договір оренди земельної ділянки строком на 10 років. Цей договір був зареєстрований у Вінницькій регіональній філії Державного підприємства «Центр Державного земельного кадастру при Державному комітеті по земельних ресурсах» 04 липня 2007 року за № 040786400017.

Згідно з витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права від 09 липня 2015 року № 40325919 зареєстровано додаткову угоду б/н від 25 травня 2015 року про внесення змін до договору оренди землі від 04 липня 2007 року, якою внесені зміни до пункту 8 договору, за змістом яких строк дії договору оренди землі продовжений до 25 травня 2030 року.

Відповідно до висновку експерта від 08 червня 2017 року № 1821/1822/17-21 підпис від імені ОСОБА\_1 у додатковій угоді від 25 травня 2015 року про внесення змін до договору оренди землі виконаний не ОСОБА\_2, а іншою особою.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Відповідно до частини першої статті 638 ЦК України договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Встановивши, що ОСОБА\_1 додаткову угоду не підписувала, відповідно, істотну умову цього договору щодо строку дії не погоджувала, суди зробили обґрунтований висновок, що у позивача було відсутнє волевиявлення на укладення спірної угоди.

Разом з цим, у постанові від 16 червня 2020 року у справі № 145/2047/16-ц (провадження № 14-499цс19) Велика Палата Верховного Суду зазначила, що «якщо сторони не досягли згоди з усіх істотних умов, такий договір є неукладеним, тобто таким, що не відбувся, а наведені в ньому умови не є такими, що регулюють спірні відносини».

Відповідно до статті 204 ЦК України правочин є правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлена законом або якщо він не визнаний судом недійсним. Зазначена норма кореспондує частинам другій, третій статті 215 ЦК України, висвітлює різницю між нікчемним і оспорюваним правочином і не застосовується

до правочинів, які не відбулися, бо є невчиненими. Разом із тим Велика Палата Верховного Суду констатує, що у випадку оспорювання самого факту укладення правочину, такий факт може бути спростований не шляхом подання окремого позову про недійсність правочину, а під час вирішення спору про захист права, яке позивач вважає порушеним шляхом викладення відповідного висновку про неукладеність спірних договорів у мотивувальній частині судового рішення».

Для застосування того чи іншого способу захисту, необхідно встановити які ж права (інтереси) позивача порушені, невизнані або оспорені відповідачем і за захистом яких прав (інтересів) позивач звернувся до суду. При оцінці обраного позивачем способу захисту потрібно враховувати його ефективність, тобто спосіб захисту має відповідати змісту порушеного права, характеру правопорушення, та забезпечити поновлення порушеного права.

Враховуючи наведене, спірна додаткова угода про внесення змін до договору оренди земельної ділянки є неукладеною, тому у задоволенні позову слід відмовити саме з підстав обрання позивачем неефективного способу захисту, оскільки неможливо визнати неукладений правочин недійсним.

При цьому, за наявності для того підстав позивач не позбавлена права заявити вимогу про усунення перешкод у користуванні належним їй майном, зокрема шляхом пред'явлення вимоги про повернення земельної ділянки або скасування запису про державну реєстрацію речового права. Негаторний позов можна заявити впродовж усього часу тривання порушення прав законного володільця відповідних земельних ділянок.

Постанова КЦС ВС від 19 серпня 2020 року у справі № 151/116/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/91104507>; постанова КЦС ВС від 19 серпня 2020 року у справі № 389/495/18 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/91104457>; постанова КЦС ВС від 19 серпня 2020 року у справі № 637/239/14-ц – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/91104445>.

57. Якщо спірний договір оренди був укладений та підписаний за життя орендодавця, виконувався сторонами, його реєстрація після смерті власника земельної ділянки не свідчить про його неукладеність, умовами договору не передбачено автоматичне припинення оренди у зв'язку з переходом права власності на земельну ділянку, договір продовжував виконуватися і позивачем, який, набувши право власності на земельну ділянку, уклав додатковий договір з орендарем щодо умов договору. Дії особи, яка уклала додаткову угоду до основного договору оренди землі, а згодом пред'являє позов про визнання договору оренди землі неукладеним, суперечать її попередній поведінці (укладенню додаткової угоди та отриманню плати за користування земельною ділянкою), є недобросовісними та не відповідають доктрині *venire contra factum proprium* (заборона суперечливої поведінки), яка базується на принципі добросовісності

10 квітня 2019 року КЦС ВС розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу ОСОБА\_2 на рішення апеляційного суду Кіровоградської

області за позовом до товариства з обмеженою відповідальністю «Саторі-С» (далі - ТОВ «Саторі-С») про визнання договору оренди неправомірним та повернення земельної ділянки з незаконного володіння, і прийняв постанову в якій зазначив таке.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

19 листопада 2007 року між ОСОБА\_5 та ТОВ «Саторі-С» (відповідач) підписано договір оренди землі № 61, за яким орендодавець ОСОБА\_5 передала в оренду орендарю ТОВ «Саторі-С» належну їй земельну ділянку сільськогосподарського призначення загальною площею 3,90 га, яка знаходиться на території Грузьківської сільської ради. Договір укладено строком на 10 років.

За умовами договору орендна плата вноситься орендарем до 30 грудня кожного року в розмірі 1 631,00 грн, що відповідає 3% нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

ОСОБА\_5 померла.

19 квітня 2010 року (запис № 041037200088) підписаний сторонами договір зареєстрований при Держкомземі України.

Після її смерті зазначену земельну ділянку успадкував її онук ОСОБА\_2 (позивач).

Згідно з пунктом 40 договору оренди землі перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи не є підставою для змін умов або розірвання договору.

24 грудня 2013 року ОСОБА\_2 і ТОВ «Саторі-С» уклали додаткову угоду до договору оренди землі від 19 листопада 2007 року № 61, згідно з якою, зокрема, збільшено розмір орендної плати.

ОСОБА\_2 звернувся до суду з позовом про визнання договору оренди неправомірним та повернення земельної ділянки з незаконного володіння відповідача.

### **ОЦІНКА СУДУ**

Не можна вважати неукладеним договір після його повного або часткового виконання сторонами.

Аналогічних висновків дійшла й Велика Палата у постанові від 05 червня 2018 року у справі № 338/180/17 (провадження № 14-144цс18)

Європейський суд з прав людини зауважує, що національні суди мають вибирати способи такого тлумачення, які зазвичай можуть включати акти законодавства, відповідну практику, наукові дослідження тощо (VOLOVIK v. UKRAINE, № 15123/03, § 45, ЄСПЛ, 06 грудня 2007 року).

Верховенство права вимагає від держави його втілення у правотворчу та правозастосовну діяльність (пункт 4.1. Рішення Конституційного Суду України від 02 листопада 2004 року № 15-рп/2004).

Добросовісність (пункт 6 статті 3 ЦК України) - це певний стандарт поведінки, що характеризується чесністю, відкритістю і повагою інтересів іншої сторони договору або відповідного правовідношення.

Тобто в схожій правовій ситуації Великою Палатою Верховного Суду в постанові від 05 червня 2018 року у справі № 338/180/17 по своїй суті застосовано доктрину

venire contra factum proprium (заборони суперечливої поведінки), яка базується ще на римській максимі- «non concedit venire contra factum proprium» (ніхто не може діяти всупереч своїй попередній поведінці).

В основі доктрини venire contra factum proprium знаходиться принцип добросовісності. Наприклад, у статті I.-1:103 Принципів, визначень і модельних правил європейського приватного права вказується, що поведінкою, яка суперечить добросовісності та чесній діловій практиці, є, зокрема, поведінка, що не відповідає попереднім заявам або поведінці сторони, за умови, що інша сторона, яка діє собі на шкоду, розумно покладається на них.

Очевидно, що дії позивача, який уклав 24 грудня 2013 року додаткову угоду до договору оренди землі від 19 листопада 2007 року № 61, а згодом пред'являє позов про визнання договору оренди землі від 19 листопада 2007 року № 61 неукладеним, суперечить його попередній поведінці (укладенню додаткової угоди та отриманню плати за користування земельною ділянкою) і є недобросовісним.

За таких обставин, відмовляючи у задоволенні позову, апеляційний суд обґрунтовано врахував, що спірний договір оренди був укладений та підписаний за життя орендодавця, виконувався сторонами, його реєстрація після смерті власника земельної ділянки не свідчить про його неукладеність, умовами договору не передбачене автоматичне припинення оренди у зв'язку із переходом права власності на земельну ділянку, договір продовжував виконуватися й позивачем, який набувши права власності на земельну ділянку, уклав додатковий договір з орендарем щодо умов договору.

Постанова КЦС ВС від 10 квітня 2019 року у справі № 390/34/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81263995>.



### 3.7. Зміна умов договору

58. Необхідною умовою для внесення змін до договору оренди землі щодо її площі є формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав та виготовлення технічної документації із землеустрою щодо визначення площі земельної ділянки

20 червня 2018 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу Приватного підприємства "Шанс-Н на постанову Одеського апеляційного господарського суду від 07 лютого 2018 року та рішення Господарського суду Миколаївської області від 19 жовтня 2017 у справі №915/825/17 за позовом Приватного підприємства "Шанс-Н" до Миколаївської міської ради про внесення змін до договору оренди землі, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

Судами встановлено, що на виконання постанови господарського суду Миколаївської області від 21.05.2007 у справі №6/582/06, між Миколаївською міською радою (орендодавець) та Приватним підприємством «Шанс-Н» (орендар) було укладено договори оренди землі.

22.06.2017 Позивач звернувся до Відповідача з заявою №31, в якій просив внести зміни в договір оренди землі №6442 від 20.03.2009 (адреса: м. Миколаїв, вул. Будівельників, 14/2), п.2.1 Договору викласти в наступній редакції: «В оренду передається земельна ділянка загальною площею 8 562 кв.м, у тому числі 1 838 кв.м під капітальною забудовою, 162 кв.м під тимчасовою забудовою, 6 562 кв.м під проїздами, проходами та площадками, без права передачі їх в суборенду»; внести зміни в договір оренди землі № 6092 від 19.11.2008.

Листом від 10.07.2017 №7452/02.02.01-19/111/17 виконавчий комітет Миколаївської міської ради повідомив Позивача, що внести зміни в договір оренди земельної ділянки в частині розміру земельної ділянки без відповідного рішення та виготовлення і узгодження в установленому порядку документації із землеустрою неможливо та запропонував звернутись до центру надання адміністративних послуг ММР з клопотанням щодо переоформлення земельної ділянки.

#### ОЦІНКА СУДУ

Предметом розгляду спору є вимога Позивача про внесення змін до договору оренди землі №6442 від 20.03.2009 в частині зміни площі земельної ділянки.

Відповідно до частин першої – четвертої статті 79 ЗК України **формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.** Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Частиною першою статті 31 Закону України «Про землеустрій» передбачено, що зміни до документації із землеустрою вносяться особою, яка відповідно до вимог цього Закону може бути розробником документації із землеустрою, за рішенням органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування або власників землі та землекористувачів, у тому числі орендарів, які затвердили проекти землеустрою.

Погодження та затвердження змін до документації із землеустрою здійснюються в порядку, передбаченому для погодження та затвердження документації із землеустрою (частина друга статті 31 Закону України "Про землеустрій").

При цьому допустимим та належним доказом зміни площі земельної ділянки є виготовлена відповідно до вимог Закону України «Про землеустрій» технічна документація із землеустрою. Саме така документація є підставою для внесення змін до умов договору оренди землі та підтверджує дотримання орендарем порядку внесення змін до договору згідно із вимогами закону.

Таким чином, необхідною умовою для внесення змін до договору оренди землі щодо її площі є формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав та виготовлення технічної документації із землеустрою щодо визначення площі земельної ділянки.

Постанова КГС ВС від 20 червня 2018 року у справі № 915/825/17 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/74991702>.

59. Право особи на звернення до суду для внесення змін у договір оренди землі відповідає передбаченим у статті 16 Цивільного кодексу України способам (зміна чи припинення правовідношення), статті 20 Господарського кодексу України (інші способи, передбачені законом)

27 січня 2021 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу ТОВ "Подільська інвестиційна компанія" на постанову Північно-західного апеляційного господарського суду від 18.11.2020 та рішення Господарського суду Хмельницької області від 26.11.2018 за позовом Виконувача обов'язків керівника Городоцької місцевої прокуратури Хмельницької області в інтересах держави в особі Сатанівської селищної ради Городоцького району Хмельницької області до ТОВ "Подільська інвестиційна компанія" про внесення змін до договору оренди землі, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Суди встановили, що 10.02.2011 між позивачем (орендодавець) та відповідачем (орендар) був укладений договір оренди землі, відповідно до умов якого орендодавець надав, а орендар прийняв за відповідним актом в строкове платне користування земельну ділянку разом з викупленим комплексом будівель та споруд ринку, загальною площею 0,8477 га, строком на 49 років.

23.05.2018 та 10.07.2018 позивач звертався до відповідача з відповідними листами та разом з проектом додаткової угоди до договору, у яких вказував на необхідність внесення змін до договору оренди земельної ділянки, але відповідач залишив їх без задоволення.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Посилання відповідача на те, що прокурором обрано неналежний спосіб захисту порушеного права, колегією суддів відхиляються як безпідставні, оскільки право особи на звернення до суду для внесення змін у договір відповідає передбаченим

статті 16 Цивільного кодексу України способам (зміна чи припинення правовідношення), статті 20 Господарського кодексу України (інші способи, передбачені законом).

Постанова КГС ВС від 27 січня 2021 року у справі № 924/725/18 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94517841>.

60. **Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи – орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі**

26 червня 2019 року КЦС ВС розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу товариства з обмеженою відповідальністю «Осіївське» на рішення апеляційного суду Вінницької області від 21 лютого 2017 року за позовом ОСОБА\_1 до товариства з обмеженою відповідальністю «Осіївське» (далі - ТОВ «Осіївське») про припинення договору оренди землі, і прийняв постанову в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

20 березня 2007 року між ОСОБА\_3 та ТОВ «Осіївське» було укладено договір оренди землі № 409, за умовами якого ОСОБА\_3 передав в оренду ТОВ «Осіївське» на 15 років належну йому на праві власності на підставі державного акту на право приватної власності на землю серії НОМЕР\_1 земельну ділянку площею 3,78 га, що знаходиться на території Осіївської сільської ради Бершадського району Вінницької області.

ОСОБА\_3 помер. Згідно зі свідоцтвом про право на спадщину за заповітом від 08 грудня 2012 року спадкоємцем зазначеного в заповіті майна ОСОБА\_3, померлого ІНФОРМАЦІЯ\_1, є ОСОБА\_1 Спадщина, на яку видано свідоцтво, складається із земельної ділянки, розміром 3,7798 га в межах згідно з планом, що знаходиться на території Осіївської сільської ради Бершадського району Вінницької області.

05 листопада 2014 року було проведено державну реєстрацію права власності ОСОБА\_4 на земельну ділянку площею 3,7798 га з цільовим призначенням для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, що знаходиться на території Осіївської сільської ради Бершадського району Вінницької області.

03 грудня 2014 року ОСОБА\_1 звернулася до ТОВ «Осіївське» з проханням припинити договір оренди землі від 20 березня 2007 року № 409, на що отримала відмову від 04 грудня 2014 року № 230.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Частиною четвертою статті 32 Закону України «Про оренду землі» чинної редакції передбачено, що перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи (у тому числі в порядку спадкування), реорганізація юридичної особи - орендаря не є підставою для зміни умов або припинення договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

Відповідно до частини першої статті 148-1 ЗК України, до особи, яка набула право власності на земельну ділянку, що перебуває у користуванні іншої особи,

з моменту переходу права власності на земельну ділянку переходять права та обов'язки попереднього власника земельної ділянки за чинними договорами оренди, суперфіцію, емфітевзису, земельного сервітуту щодо такої земельної ділянки.

У пункті 36 договору оренди землі від 20 березня 2007 року № 409 передбачені підстави припинення договору шляхом його розірвання: за згодою сторін; рішенням суду на вимогу однієї із сторін внаслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

Пунктом 38 цього договору передбачено, що перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи - орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

Встановивши, що сторонами договору не передбачена можливість його припинення у зв'язку з переходом права власності на орендовану земельну ділянку, суд першої інстанції дійшов правильного висновку, що відповідно до положень частини четвертої статті 32 Закону України «Про оренду землі» позовні вимоги ОСОБА\_1 задоволенню не підлягають.

Скасовуючи рішення суду першої інстанції та відмовляючи у задоволенні позову, суд апеляційної інстанції виходив з того, що умова договору оренди від 20 березня 2007 року в частині строку, на який його укладено, є несправедливою, а тому є недійсною, та посилався на зміну істотних обставин, якими сторони керувалися при укладенні договору, що є підставою для розірвання договору відповідно до частини першої, другої статті 652 ЦК України. При цьому апеляційним судом не враховано, що позивач не заявляла позовних вимог про недійсність окремих пунктів спірного договору, як і не заявляла позовних вимог про розірвання договору оренди з підстав частини першої, другої статті 652 ЦК України.

Постанова КЦС ВС від 26 червня 2019 року у справі № 126/2354/16-ц – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/82857628>.

### 3.8. Припинення договору оренди землі

#### 3.8.1. Підстави припинення договору. Ефективні способи захисту в разі припинення договору

61. Вимога визнати протиправною бездіяльність міської ради щодо неприпинення права користування земельною ділянкою у зв'язку із закінченням строку договору оренди землі є належним способом захисту, оскільки орендар вжив достатніх заходів для повідомлення міської ради щодо необхідності засвідчення факту розірвання договору шляхом підписання акта приймання-передачі, а міська рада повинна самостійно вжити всіх необхідних заходів, пов'язаних із продовженням чи припиненням права користування орендарем земельною ділянкою, проте таких дій не вчинила.

Оскільки договір оренди землі припинився у зв'язку з настанням певного факту, визначеного законом – закінченням строку, на який його було укладено, нарахування до сплати орендної плати після закінчення строку дії договору є безпідставним.

Такий спір може бути предметом розгляду в суді загальної або господарської юрисдикції

03 лютого 2021 року ВП ВС розглянула в порядку письмового провадження справу за позовом ОСОБА\_1 до Дніпровської міської ради (далі - Міськрада), Головного управління Державної фіскальної служби у Дніпропетровській області (далі - ГУ ДФС) про визнання протиправною бездіяльності та зобов'язання вчинити певні дії, визнання протиправними та скасування податкових повідомлень-рішень, та прийняла постанову, в якій зазначила таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Під час розгляду справи суди установили, що 10 вересня 2009 року між Міськрадою та ОСОБА\_1 укладено договір оренди земельної ділянки, який посвідчений приватним нотаріусом Козіною А. В. та зареєстрований у реєстрі за № 2503.

Передача в оренду ОСОБА\_1 цієї земельної ділянки підтверджується актом приймання-передачі земельної ділянки від 10 вересня 2009 року.

Згідно з пунктами 3.1 та 3.3 зазначеного договору його укладено на два роки та в разі продовження на новий строк дії або поновлення договору оренди землі його умови можуть бути змінені за згодою сторін. У разі недосягнення домовленості щодо істотних умов договору оренди землі орендар після письмового повідомлення орендодавця втрачає переважне право на його поновлення.

Пунктом 12.5 договору передбачено, що дія договору припиняється шляхом його розірвання за взаємною згодою сторін.

Відповідно до пункту 7.8 договору повернення земельної ділянки здійснюється за актом приймання-передачі.

На підставі рішення Міськради від 29 лютого 2012 року між Міськрадою та ОСОБА\_1 25 травня 2012 року укладено додаткову угоду про поновлення договору

оренди землі від 10 вересня 2009 року строком на два роки починаючи з 8 жовтня 2011 року.

Тобто строк дії договору оренди та додаткової угоди до договору оренди земельної ділянки закінчився 8 жовтня 2013 року.

15 грудня 2015 року ОСОБА\_1 надіслала на адресу Міськради лист, у якому зазначила про закінчення строку дії договору оренди землі від 10 вересня 2009 року та додаткової угоди від 25 травня 2012 року, повідомила про відсутність наміру в подальшому користуватись земельною ділянкою, а тому просила вказати, які дії необхідно вчинити орендарю для належного повернення земельної ділянки. До листа було додано акт приймання-передачі земельної ділянки у двох екземплярах.

20 лютого 2018 року ГУ ДФС у Дніпропетровській області прийнято податкові повідомлення-рішення № 253291-1319-0464, 253291-1319-0464/1, якими ОСОБА\_1 визначено суми податкового зобов'язання з орендної плати за землю: за період 2018 року в розмірі 153 509,81 грн; за період 2016 року в розмірі 181 025,51 грн та за період 2017 року в розмірі 153 509,81 грн.

### ОЦІНКА СУДУ

Велика Палата Верховного Суду погоджується з висновками судів першої та апеляційної інстанцій про те, що ОСОБА\_1 вжила достатніх заходів для повідомлення Міськради щодо необхідності засвідчення факту розірвання договору шляхом підписання акта приймання-передачі, а Міськрада після закінчення строку дії договору оренди землі (жовтень 2013 року) повинна була самостійно вжити всіх необхідних заходів, пов'язаних з продовженням чи припиненням права користування позивачкою земельною ділянкою, проте таких дій не вчинила.

Вимога визнати протиправною бездіяльність Міськради щодо неприпинення права користування земельною ділянкою у зв'язку із закінченням строку договору оренди землі від 10 вересня 2009 року заявлена в межах спору про належне виконання договору оренди стороною цього цивільного договору. Такий спір є спором про право цивільне, а тому може бути предметом розгляду всуді загальної юрисдикції або господарському суді, не відноситься до юрисдикції адміністративних судів.

Окрім того, у касаційній скарзі Міськрада просить скасувати рішення судів першої та апеляційної інстанцій і з підстави неправильного застосування норм матеріального права.

Щодо позовних вимог про оскарження податкових повідомлень-рішень ГУ ДФС, слід зазначити, що підпунктами 14.1.72 і 14.1.73 пункту 14.1 статті 14 **Податкового кодексу України** визначено, що земельним податком визнається обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів. Землекористувачами можуть бути юридичні та фізичні особи (резиденти і нерезиденти), яким відповідно до закону надані у користування земельні ділянки державної та комунальної власності, у тому числі на умовах оренди.

Відповідно до підпунктів 269.1.1і 269.1.2 пункту 269.1 статті 269 Податкового кодексу України платниками земельного податку є власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі.

Згідно з підпунктом 270.1.1 пункту 270.1 статті 270 Податкового кодексу України об'єктами оподаткування є земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні.

Оскільки договір оренди землі від 10 жовтня 2009 року (строк дії якого продовжено додатковою угодою від 25 травня 2012 року), припинився у зв'язку з настанням певного факту, визначеного законом - закінченням строку, на який його було укладено, нарахування до сплати орендної плати за 2016, 2017, 2018 роки є безпідставним.

Постанова ВП ВС від 03 лютого 2021 року у справі № 804/4362/18 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95382822>.

62. Велика Палата Верховного Суду відступила від правового висновку Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду щодо припинення договору оренди земельного паю після отримання державних актів на право приватної власності на землю, визначивши, що зміна статусу земельної ділянки чи її власника (зокрема, виділення земельної ділянки в натурі та набуття права власності на неї) не має наслідком автоматичного припинення договору та не може бути підставою для розірвання договору відповідно до статей 651, 652 ЦК України, крім випадків, коли це передбачено самим договором. Припинення дії договорів оренди земельних паїв має місце лише після їх переукладення відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку або в судовому порядку з визначених законом підстав

1 вересня 2020 року ВП ВС розглянула справу за позовом Приватного акціонерного товариства «АПК-ІНВЕСТ» до ОСОБА\_1, третя особа – Виконавчий комітет Дружківської міської ради Донецької області, про переукладення договору та за зустрічним позовом ОСОБА\_1 до Приватного акціонерного товариства «АПК-ІНВЕСТ» про припинення договору оренди земельної частки (паю) шляхом його розірвання за касаційною скаргою Приватного акціонерного товариства «АПК-ІНВЕСТ» на постанову Донецького апеляційного суду від 22 січня 2020 року, і прийняла постанову, в якій зазначила таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

22 березня 2012 року між ПрАТ «АПК-ІНВЕСТ» та ОСОБА\_1 був укладений договір оренди земельної частки (паю), який зареєстрований 03 квітня 2012 року в книзі записів реєстрації договорів оренди земельних часток (паїв) Миколаївпільської селищної ради Костянтинівського району Донецької області за № 1056 (далі – договір оренди паю). За умовами договору товариству було передано в оренду земельну частку (пай) (ріллю) розміром 9,56 га згідно із сертифікатом на право на земельну частку (пай) <...>. Цього самого дня, 22 березня 2012 року, актом приймання-передачі земельної частки (паю) ОСОБА\_1 передав, а ПрАТ «АПК-ІНВЕСТ»

прийняло у володіння та користування (оренду) земельну частку (пай) (рілля) розміром 9,56 га, що розміщена в межах земельної ділянки, виділеної в натурі єдиним масивом. Строк дії договору оренди паю сторони погодили на двадцять років, тобто до 03 квітня 2032 року.

Крім того, у пункті 2.3. договору оренди паю сторони погодили, що в разі виділення земельної ділянки на основі земельної частки (паю) в натурі (на місцевості), договір оренди землі переукладається на тих самих умовах, що і раніше укладений, і може бути змінений лише за згодою сторін.

ПрАТ «АПК-ІНВЕСТ» стало відомо про виділення в натурі ОСОБА\_1 земельної ділянки площею 7,9538 га, якій було присвоєно кадастровий номер 1422483900:40:000:0020, а 12 квітня 2018 року за ним у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно було зареєстровано право власності на вищевказану земельну ділянку. При цьому ОСОБА\_1 у порушення умов договору не повідомив ПрАТ «АПК-ІНВЕСТ» про виділ земельної ділянки в натурі, а згодом в односторонньому порядку відмовився від переукладання договору оренди.

Враховуючи викладене, ПрАТ «АПК-ІНВЕСТ» вважало, що такими діями ОСОБА\_1 порушив умови укладеного договору оренди паю від 22 березня 2012 року та норми земельного законодавства.

У липні 2019 року ОСОБА\_1 звернувся до суду із зустрічним позовом, у якому, посилаючись на ті самі фактичні обставини, вказував, що після виділення земельної частки (паю) в натурі сертифікат про право на земельну частку (пай) згідно з вимогами земельного законодавства є недійсним. Із часу отримання державного акта на право власності на землю він набув статусу власника земельної ділянки, а тому змінився предмет оренди та статус сторін договору оренди паю.

### **ОЦІНКА СУДУ**

Частиною другою розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» передбачено, що громадяни – власники сертифікатів на право на земельну частку (пай) до виділення їм у натурі (на місцевості) земельних ділянок мають право укладати договори оренди земель сільськогосподарського призначення, місце розташування яких визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування, відповідно до цих сертифікатів з дотриманням вимог цього Закону. Після виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) договір оренди землі переукладається відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку на тих самих умовах, що і раніше укладений, і може бути змінений лише за згодою сторін. Припинення дії договору оренди допускається лише у випадках, визначених цим Законом.

Таким чином, законодавець легітимізував відповідні відносини, надавши особі, яка не є власником ділянки, можливість правомірно передати володіння нею іншій особі. Більше того, законодавець також передбачив обов'язкову трансформацію «зобов'язальної» оренди в «речову» після виділення земельної частки (паю) на місцевості <...>.



І хоча власник сертифікату, тобто орендодавець, за договором оренди земельного паю, не має повноважень власника щодо конкретної земельної ділянки, стосовно якої укладається договір, за договором оренди паю до орендодавця фактично переходить право користування частиною земної поверхні, яка відповідає орендованому паю, у межах загального масиву невизначених земельних ділянок, який становить собою землі відповідного колективного сільськогосподарського підприємства, що підлягають розпаюванню на місцевості як земельної ділянки.

Не можна стверджувати, що після розпаювання загального масиву невизначених земельних ділянок на місцевості і виділення в натурі земельної ділянки, що відповідає орендованому паю, відповідна частина земної поверхні, якою користується орендар, зникає, відбувається лише зміна її правового статусу.

Таким чином, зміна правового статусу частини земної поверхні, що використовується орендарем на підставі відповідного договору оренди паю, шляхом її визначення на місцевості як земельної ділянки, не свідчить про знищення предмета оренди як можливої підстави для вимоги про розірвання договору оренди.

Так, виділення земельної ділянки в натурі та набуття права власності на неї жодною мірою не впливає на дійсність договору оренди земельної частки (паю) та не перешкоджає виконанню цього договору. Виділення земельної ділянки в натурі також не може бути обставиною, що є підставою для розірвання договору відповідно до статей 651, 652 ЦК України, зокрема, «істотною зміною обставин». Виділення земельної ділянки в натурі не лише не обумовлена причинами, які заінтересована сторона (орендодавець) не могла усунути після їх виникнення при всій турботливості і обачності (пункт 2 частини другої статті 652 ЦК України), а є прямим наслідком свідомих дій цієї сторони. Отже, припинення дії договорів оренди земельних паїв має місце лише після їх переукладення відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку або в судовому порядку з визначених законом підстав.

Отже, при вирішенні спірних правовідносин щодо переукладення або розірвання договору оренди земельної частки (паю) судам слід враховувати, що зміна статусу земельної ділянки чи її власника не має наслідком автоматичного припинення договору, крім випадків, коли це передбачено самим договором.

Верховним Судом у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду (зокрема, в постановках від 14 листопада 2018 року у справі № 484/301/18 (провадження № 61-39488 св 18), від 14 серпня 2019 року у справі № 484/4135/18 (провадження № 61-11820 св 19), від 30 жовтня 2019 року у справі № 233/4198/18 (провадження № 61-11971 св 19), від 11 листопада 2019 року у справі № 484/4067/18 (провадження № 61-8657 св 19), від 08 квітня 2020 року у справі № 233/2070/19 (провадження № 61-3076 св 20), від 09 квітня 2020 року у справі № 233/1557/19 (провадження № 61-3149 св 20) неодноразово викладений висновок про те, що відповідно до пункту 2.3 Типового договору визначено, що в разі виділення земельної ділянки на основі земельної частки (паю) в натурі (на місцевості) зобов'язання сторін припиняються відповідно до чинного законодавства. Таким чином, положення пункту, укладеного між сторонами договору оренди земельної частки (паю), щодо

переукладення договору в разі виділення земельної ділянки в натурі не може бути розцінене як примус для власника земельної ділянки і передбачає право, а не обов'язок на переукладення договору оренди.

З такими висновками Верховного Суду Велика Палата Верховного Суду не може погодитися та вважає за необхідне від них відступити.

Разом з тим, у даній справі у договорі оренди паю сторони не домовилися про застосування до їхніх правовідносин умов Типового договору.

Таким чином, сторони в договорі оренди паю прямо виключили можливість автоматичного припинення зобов'язань за договором оренди паю та домовилися про його переукладення як договору оренди землі.

Крім того, задоволення позову "орендодавця" про розірвання договору або визнання договору "автоматично припиненим" внаслідок дій "орендодавця" щодо виділення земельної ділянки в натурі було б явно несправедливим і суперечило б принципу *pacta sunt servanda*, допускаючи ухилення від виконання зобов'язань за договором за нічим не обмеженим розсудом однієї зі сторін договору.

Велика Палата Верховного Суду зазначає, що укладення договору оренди паю на 20 років, очевидно, свідчить про намір сторін на момент його укладення забезпечити тривалу стабільність свого становища в цих правовідносинах і в такому випадку відмова орендодавця від переукладення та намагання розірвати договір вже через 6 років від початку строку оренди не можна вважати добросовісним.

Таким чином, апеляційний суд необґрунтовано скасував рішення суду першої інстанції, який, належним чином оцінивши всі доводи сторін та надавши обґрунтовану оцінку матеріалам справи, дійшов правильного висновку про задоволення позову ПрАТ «АПК-ІНВЕСТ» про переукладення договору та відмову в задоволенні зустрічного позову ОСОБА\_1 про припинення договору оренди земельної частки (паю) шляхом його розірвання.

Постанова ВП ВС від 1 вересня 2020 року у справі № 233/3676/19 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/91644734>.

63. Цивільним законодавством України не передбачено такого способу захисту цивільних прав та інтересів, як визнання договору припиненим. Звертаючись до суду із зазначеною вимогою, позивач прагне підтвердження судом припинення прав орендодавця на одержання орендної плати, однак такі доводи можуть розглядатися господарським судом лише за умови існування та розгляду між сторонами спору про право, зокрема за позовом відповідача про стягнення з позивача заборгованості з орендної плати

05 лютого 2020 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу Фізичної особи – підприємця ОСОБА 1 на постанову Західного апеляційного господарського суду від 30 жовтня 2019 року, рішення Господарського суду Львівської області від 11 червня 2019 року у справі за позовом Фізичної особи – підприємця ОСОБА 1 до Львівської міської ради, за участю третіх осіб, які не заявляють самостійних

вимог щодо предмета спору, на стороні позивача: 1. Фізичної особи - підприємця ОСОБА 2, 2. ПП "Тарус Плюс", про визнання договору оренди землі припиненим і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

10.04.2012 між Львівською міською радою (орендодавець) та Фізичною особою-підприємцем ОСОБА 1 (далі - ФОП ОСОБА 1, позивач), Фізичною особою-підприємцем ОСОБА 2 (далі - ФОП ОСОБА 2) (орендар) укладений договір оренди №Л-1499 (далі - Договір оренди) земельної ділянки у м. Львів, по вул. Личаківська, 227, загальною площею 0,3881 га для обслуговування виробничо-складських та адміністративних будівель і споруд. Договір укладено на 10 років до 30.06.2021.

На дату укладення Договору оренди на земельній ділянці знаходились об'єкти нерухомого майна (будівлі та споруди) загальною площею 1329,5 кв.м., що належали на праві спільної часткової власності ФОП ОСОБА 1 та ФОП ОСОБА 2 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна 470203346101).

22.09.2014 ФОП ОСОБА 1 та ФОП ОСОБА 2 внесли вищевказане нерухоме майно в якості вкладів до статутного капіталу ПП "Тарус Плюс", 30.09.2014 відбулась державна реєстрація права власності ПП "Тарус Плюс" на це майно та оформлено свідоцтво про право власності на нерухоме майно від 06.10.2014.

15.12.2014 ПП "Тарус Плюс" листом №3 зверталось до Львівської міської ради з проханням розірвати з ФОП ОСОБА 1 та ФОП ОСОБА 2 Договір оренди та укласти відповідний договір з ПП "Тарус Плюс", як особою, яка набула право власності на нерухоме майно, розташоване на земельній ділянці.

30.12.2014 у відповідь на вказане звернення Львівська міська рада повідомила, що процедура припинення договору оренди та укладення договору оренди землі з ПП "Тарус Плюс" у зв'язку з переходом права власності на об'єкти нерухомого майна є адміністративною послугою, для виконання якої відповідно до рішення виконкому Львівської міської ради від 08.08.2014 №605 потрібно надати передбачений пакет документів, після чого вказане питання виноситься на розгляд органу місцевого самоврядування.

26.04.2017 зазначене нерухоме майно було відчужено ПП "Тарус Плюс" на користь ПП "Личаківбуд".

У той же час, не зважаючи на відчуження нерухомого майна, актами про результати камеральної перевірки повноти декларування податкових зобов'язань з орендної плати за 2016, 2017, 2018 рік ГУ ДФС у Львівській області ФОП Щуйко Г.Б. було нараховано податкові зобов'язання з орендної плати за Договором оренди.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Позивач звернувся до суду з позовною вимогою про визнання припиненим договору оренди землі з моменту переходу права власності на нерухомість до нового власника, посилаючись при цьому на вищенаведені положення законодавства, які прямо передбачають припинення таких правовідносин по факту відчуження майна.

Способу захисту у формі визнання договору припиненим цивільне законодавство не передбачає, а встановлює в якості такого способу можливість зміни або припинення правовідношення судом (а не визнання судом відсутнім права,

як помилково вважає позивач), який зокрема може бути реалізований шляхом розірвання договору в судовому порядку, що має інший правовий зміст.

Заявлений же у даній справі позов фактично містить у собі вимогу про встановлення судом факту, що має юридичне значення (припинення договору в силу закону) та не стосується захисту права цивільного, тобто задоволення такої вимоги не є ефективним способом захисту прав позивача, яке вже захищено законом, на що обґрунтовано вказано судами попередніх інстанцій.

Вимога про встановлення певних фактів не може бути самостійним предметом розгляду в господарському суді, який порушує провадження у справі за позовом, в основі якого правова вимога - спір про право, що виникає з матеріальних правовідносин. Відповідний правовий висновок наведений в постанові Великої Палати Верховного Суду від 11.09.2018 у справі № 905/1926/16.

Звертаючись до суду з вимогою щодо визнання договору припиненим, позивач прагне досягти правової визначеності, тобто прагне підтвердження судом припинення прав орендодавця на одержання орендної плати, однак такі доводи можуть розглядатися господарським судом лише при існуванні та розгляді між сторонами спору про право, зокрема за позовом відповідача про стягнення з позивача заборгованості з орендної плати.

Постанова КГС ВС від 05 лютого 2020 року у справі № 914/393/19 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87426707>.

64. Положеннями Закону України «Про оренду землі» не передбачено такої підстави для припинення договору оренди землі, як повернення об'єкта оренди орендодавцю, у тому числі за актом приймання-передачі.

Орендареві забезпечується захист його права на орендовану земельну ділянку нарівні із захистом права власності на земельну ділянку відповідно до закону.

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

09 вересня 2020 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу ПП «Карла Маркса-2» на постанову Північного апеляційного господарського суду від 08.07.2020 та рішення Господарського суду Сумської області від 17.04.2019 у справі за позовом ПП «Карла Маркса-2» до ГУ Держгеокадастру у Сумській області про поновлення договору оренди, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Судами попередніх інстанцій встановлено, що 24.03.2010 між Путивльською районною державною адміністрацією (орендодавець) і ПП «Карла Маркса-2» (орендар) укладено договір оренди землі, за умовами якого орендодавець передав орендарю в строкове платне користування земельну ділянку сільськогосподарського

призначення загальною площею 7,7913 га на території В'язенської сільської ради Путивльського району Сумської області.

Відповідно до пункту 8 договору його укладено на 7 років.

Цей договір зареєстровано у Путивльському відділі Сумської регіональної філії ДПЦ ДЗК 01.04.2010.

31.01.2017 ПП «Карла Маркса-2» з метою реалізації переважного права на поновлення договору оренди землі звернулося до ГУ Держгеокадастру з листом-повідомленням, у якому просив надати згоду на пролонгацію договору оренди землі, на той же строк на умовах, викладених у проекті додаткової угоди. До листа-повідомлення додано проект додаткової угоди до договору оренди, у якій зазначено положення про нормативно-грошову оцінку земельної ділянки, яка з урахуванням коефіцієнтів індексації станом на 01.01.2017 становить 11 600, 86 грн; річну орендну плату визначено у розмірі 8 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що становить 11 600, 86 грн. Цей лист-повідомлення отримано відповідачем 17.02.2017 за вхідним № 3216.

ГУ Держгеокадастру направило позивачу лист-повідомлення про прийняте рішення (вих. № 28-18-06-3909/2-17 від 16.03.2017), в якому заперечив проти поновлення договору оренди, зазначивши, що у поданих на розгляд документах відсутній витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки, який потрібний для встановлення розміру орендної плати за земельні ділянки державної власності. Цей лист отриманий позивачем 29.03.2017.

Також судом установлено виконання позивачем умов договору щодо сплати орендної плати, що підтверджено платіжними дорученнями.

Предметом позову у справі, яка розглядається, є вимога ПП «Карла Маркса-2», заявлена до ГУ Держгеокадастру, про визнання поновленим договору оренди землі б/н від 24.03.2010 (зареєстровано 01.04.2010 за № 041063300527) та укладеною угоду про поновлення договору на той самий строк, на тих самих умовах у редакції, викладеній позивачем у заяві про зміну предмета позову від 13.03.2019 № 112, яка прийнята судом першої інстанції до розгляду.

За результатами нового розгляду справи у задоволенні позову відмовлено.

### ОЦІНКА СУДУ

Судами попередніх інстанцій установлено, що позивач скористався своїм переважним правом на поновлення договору оренди землі, оскільки більш ніж за 30 днів до закінчення строку його дії направив відповідачу лист-повідомлення про поновлення договору оренди землі разом із проектом відповідної додаткової угоди. Отже, орендар належним чином виконав свій обов'язок щодо повідомлення орендодавця, як це передбачено умовами договору та частинами 2, 3 статті 33 Закону України «Про оренду землі», проте, відповідачем порушено місячний термін для повідомлення позивача про прийняте рішення.

Відмовляючи в задоволенні позовних вимог, суди попередніх інстанцій, зважаючи на норми статті 33 Закону України «Про оренду землі», врахувавши положення частини 1 статті 316 ГПК щодо обов'язковості вказівок, що містяться у постанові Верховного Суду від 29.11.2018, надавши оцінку умовам договору

та листуванню сторін з огляду та в контексті вимог **статті 33 Закону України «Про оренду землі»**, дійшли висновку, що орендар належним чином виконав вимоги договору щодо повідомлення орендодавця про намір продовжити дію договору, сплачував належним чином орендну плату, проте, відповідач протягом місяця після закінчення строку дії договору не повідомив позивача про заперечення у поновленні договору, тому у позивача були наявні підстави розраховувати на можливість поновлення договору в силу частини б **статті 33 Закону України «Про оренду землі»**.

Проте, суди першої та апеляційної інстанцій, встановивши, що позивач за актом приймання-передачі (повернення) земельної ділянки від 28.12.2017 передав (повернув) спірну земельну ділянку загальною площею 7,7913 га (кадастровий номер 5923882300:09:001:0019), а відповідач прийняв цю земельну ділянку до складу запасу сільськогосподарського призначення державної власності, дійшли висновку, що, оскільки на момент розгляду справи судом позивач фактично повернув земельну ділянку за актом і не продовжує користуватися нею після закінчення дії договору оренди, то ці обставини унеможливають поновлення договору, оскільки це суперечить **статті 33 Закону України «Про оренду землі»**.

Суд касаційної інстанції не може погодитися з такими висновками судів попередніх інстанцій з таких підстав.

Суд касаційної інстанції вважає за необхідне зауважити, що посилання судів попередніх інстанцій на ті обставини, що повернення позивачем відповідачу за актом приймання-передачі земельної ділянки свідчить про вчинення позивачем дій з завершення процедури припинення договору оренди землі, не можна визнати обґрунтованими, оскільки поза увагою судів та без належної правової оцінки залишилися обставини повернення спірної земельної ділянки не з підстав припинення договору (закінчення строку його дії), а на виконання рішення суду, яке в подальшому було скасовано судом касаційної інстанції.

При цьому зі змісту акта приймання-передачі (повернення) земельної ділянки від 28.12.2017 не вбачається, що повернення позивачем спірної земельної ділянки було добровільним виявленням, хоча і не було примусового повернення. Однак з огляду на відмову позивача за рішеннями судів у поновленні договору і посилання на ці рішення, як на підставу повернення спірної земельної ділянки, про що прямо зазначено в акті від 28.12.2017, слід дійти висновку, що повернення земельної ділянки було пов'язане з рішеннями судів, а не з добровільним волевиявленням.

Водночас необхідно акцентувати, що ані умовами договору оренди землі, ані положеннями **Закону України «Про оренду землі»** не передбачено такої підстави для припинення договору оренди землі, як повернення об'єкта оренди орендодавцю, у тому числі за актом приймання-передачі.

За таких обставин у цьому спорі зазначений акт не можна вважати допустимим доказом.

З огляду на наведене суд касаційної інстанції вважає, що суди попередніх інстанцій помилково прийняли як доказ у справі акт приймання-передачі (повернення) земельної ділянки від 28.12.2017 та з посиланням лише на цей доказ дійшли

помилкового та передчасного висновку про відсутність підстав для задоволення позовних вимог.

Ефективний спосіб захисту має бути таким, що відповідає змісту порушеного права, та таким, що забезпечує реальне поновлення прав особи, за захистом яких вона звернулася до суду, відповідно до вимог законодавства.

Судами зазначено, що позивачем 18.02.2019 подано заяву про уточнення позовних вимог, а також 14.03.2019 подано заяву про зміну предмета позову від 13.03.2019 № 112.

Суди, прийнявши зазначені заяви позивача та здійснюючи розгляд справи з урахуванням цих заяв, не перевірили та не надали належної оцінки наведеним в них обставинам, зокрема, щодо утворення земельних ділянок з кадастровими номерами 5923882300:09:002:0208 площею 3,8956 га та 5923882300:09:002:0209 площею 3,8957 га шляхом поділу земельної ділянки кадастровий номер 5923882300:09:001:0019, яка орендувалася позивачем відповідно до договору оренди від 24.03.2010. Крім того, суди попередніх інстанцій не дослідили, не перевірили та не дали належної правової оцінки тому, що, як зазначає позивач, датою реєстрації нових земельних ділянок є 10.10.2018, тобто відповідач вчинив дії щодо поділу земельної ділянки, яка перебувала в користуванні позивача під час перегляду справи в суді касаційної інстанції (ухвала Верховного Суду про відкриття касаційного провадження у справі № 920/749/17 від 20.03.2018, постанова Верховного Суду від 29.11.2018).

**Статтею 27 Закону України «Про оренду землі»** визначено, що орендареві забезпечується захист його права на орендовану земельну ділянку нарівні із захистом права власності на земельну ділянку відповідно до закону.

Формування земельних ділянок їх володільцем, зокрема, внаслідок поділу та/або об'єднання, з присвоєнням їм кадастрових номерів, зміною інших характеристик не впливає на можливість захисту права власності чи інших майнових прав у визначений цивільним законодавством спосіб. Такої правової позиції дотримується Велика Палата Верховного Суду в постановках від 29.05.2019 у справі № 367/2022/15-ц (пункт 56) та від 01.10.2019 у справі № 922/2723/17 (пункт 7.36) (висновками у яких, позивачем обґрунтовано наявність підстав касаційного оскарження судових рішень, передбачених пунктом 1 частини 2 **статті 287 ГПК**).

Аналогічної позиції дійшов Верховний Суд також і в справах № 917/131/19, № 917/130/19, № 917/139/19 (висновками у яких, позивачем також обґрунтовано наявність підстав касаційного оскарження судових рішень, передбачених пунктом 1 частини 2 **статті 287 ГПК**), предметом позову в яких є поновлення договору оренди землі, визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди земельної ділянки.

З огляду на наведене, суд касаційної інстанції вважає, що суди попередніх інстанцій дійшли вірного висновку про наявність підстав у позивача на поновлення договору в силу частини б **статті 33 Закону України «Про оренду землі»**, проте, помилково взяли до уваги акт від 28.12.2017, який не є допустимим доказом у цій справі. В залежності від встановленого, дослідженню, з наданням відповідних висновків, підлягають також й обставини, які виникли у справі після звернення

позивача з цим позовом та під час розгляду справи, про що ним було зазначено у своїх заявах про уточнення позовних вимог та зміну предмета позову, які судами попередніх інстанцій були прийняті до розгляду.

Постанова КГС ВС від 09 вересня 2020 року у справі № 920/749/17 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91622203>.

### 3.8.2. Припинення договору оренди землі, наданої для будівництва багатоквартирного будинку

65. Сам тільки факт завершення будівництва на спірній земельній ділянці не свідчить про факт припинення користування орендарем-забудовником наданою йому для будівництва земельною ділянкою та не може бути підставою для припинення договору оренди землі

27 березня 2019 року КГС ВС розглянув матеріали касаційної скарги Повного товариства "Універсал на постанову Північного апеляційного господарського суду від 15 січня 2019 року та рішення Господарського суду Черкаської області від 29 травня 2018 року у справі за позовом до Черкаської міської ради про розірвання договору оренди землі від 28.10.2005 на підставі ч.1 ст. 651 ЦК України, ч. 2 ст. 19, ч. 3 ст. 31 Закону України "Про оренду землі", і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

28.10.2005 між позивачем (орендарем) та відповідачем (орендодавцем) був укладений договір оренди землі, на виконання умов якого орендодавець передав, а орендар прийняв в строкове платне користування земельну ділянку площею 1292 кв.м. по вулиці Смілянській, 2/1 в м. Черкаси для розміщення житлового будинку з вбудовано-прибудованими приміщеннями та підземною стоянкою для автомобілів. Договір був укладений до 27.10.2030.

Проте після закінчення будівництва та отримання акта готовності об'єкта до експлуатації від 10.11.2017, сертифікату від 17.11.2017 серії ЧК № 162173200283, яким засвідчено відповідність закінченого будівництвом об'єкта проектній документації та підтверджено його готовність до експлуатації, Корпорація "Житлобуд-1", якому позивач передав функції замовника, зокрема, в частині укладення договорів та інших документів, введення в експлуатацію і оформлення документів на право власності житлового будинку, зверталась до Черкаської міської ради для вирішення питання про припинення права ПТ "Універсал" користування земельною ділянкою, проте Черкаська міська рада залишила вказане звернення без відповіді.

#### ОЦІНКА СУДУ

Частиною другою статті 19 Закону України "Про оренду землі" унормовано, що після завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію добросовісний орендар земельної ділянки, наданої для потреб будівництва та обслуговування



відповідного об'єкта, має право на першочергове укладення договору оренди землі на строк до 50 років або припинення дії договору оренди землі.

На підставі наведеної норми Закону України "Про оренду землі" після завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію в орендаря виникає право на дострокове припинення дії договору оренди. При цьому завершення будівництва має розглядатися в контексті припинення орендарем користування наданою йому для будівництва земельною ділянкою, що може бути підтверджено, зокрема, доказами передачі права власності на новозбудований об'єкт нерухомості іншій особі, передачі новозбудованого багатоквартирного будинку на баланс об'єднання співвласників багатоквартирних будинків чи іншої експлуатуючої організації, оформлення права власності, оренди чи постійного користування на земельну ділянку в порядку, встановленому статтями 41, 42 ЗК України.

**Таким чином, сам тільки факт завершення будівництва на спірній земельній ділянці не свідчить про факт припинення користування орендарем наданою йому для будівництва земельною ділянкою, та не може бути підставою для припинення договору оренди землі.**

Постанова КГС ВС від 27 березня 2019 року у справі № 925/315/18 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80859645>.

66. Завершення будівництва та прийняття до експлуатації об'єкта будівництва є підставою для припинення на вимогу орендаря договору оренди земельної ділянки, на якій здійснювалося будівництво, що може бути вчинено також шляхом розірвання договору оренди в судовому порядку, у тому числі й у разі відсутності згоди на припинення договору з боку орендодавця. Положення статті 120 ЗК України не застосовуються в такому випадку, оскільки не врегульовують питання переходу права власності на багатоквартирний будинок

19 травня 2020 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу ТОВ «Градбуд-1» на постанову Північного апеляційного господарського суду від 15.01.2020 у справі за позовом ТОВ «Градбуд-1» до Київської міської ради, третя особа, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору на стороні відповідача - Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради, про розірвання договору оренди, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

На підставі рішення КМР від 24.11.2005 № 433/2894 "Про передачу земельної ділянки ТОВ "Градбуд-1" для будівництва житлових з вбудованими торговельно-офісними приміщеннями на вул. Богатирській, 6 в Оболонському районі м. Києва" між КМР (орендодавець) і ТОВ "Градбуд-1" (орендар) 16.08.2006 укладено договір оренди земельної ділянки (далі - договір), посвідчений приватним нотаріусом Київського міського нотаріального округу Кравченко Н. П. 16.08.2006 за реєстровим № 1299.

Рішенням Господарського суду міста Києва від 02.09.2008 у справі № 18/275, яке набрало законної сили, визнано укладеним договір про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 22.08.2006 № 78-6-00387 у редакції, яка підписана ТОВ "Градбуд-1", з моменту набрання чинності судового рішення на умовах, визначених договором, за змістом якого площу орендованої земельної ділянки змінили з 0,5930 га на 0,8830 га, інші умови договору залишилися без змін. Зазначену додаткову угоду до договору зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого КМР (Київської міської державної адміністрації) про що зроблено запис в книзі записів державної реєстрації договорів від 25.12.2008 за № 78-6-00580.

Також КМР прийняла рішення від 09.07.2009 № 792/2894, яким внесла зміни до пункту 2 рішення № 4332894, а саме: слова та цифри "в короткострокову оренду на 3 роки" замінено словами та цифрами "в довгострокову оренду на 15 років". На підставі цього рішення укладено договір про внесення змін та доповнень до договору, який зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу КМР (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено у книзі записів державної реєстрації договорів від 31.01.2012 за № 78-6-00673.

Відповідно до умов договору сторони підписали акт приймання-передачі земельної ділянки від 22.08.2006, згідно з яким орендодавець передав, а орендар прийняв у своє володіння та користування зазначену земельну ділянку.

За змістом акта готовності об'єкта до експлуатації від 20.12.2013 об'єкт будівництва - будівництво житлових будинків з вбудованими торговельно-офісними приміщеннями на вул. Богатирська, 6 в Оболонському районі м. Києва (1, 2 черги) вважається закінченим будівництвом та готовим до експлуатації.

На підставі акта готовності об'єкта до експлуатації від 20.12.2013 позивач отримав Сертифікат відповідності закінченого будівництвом об'єкта від 24.12.2013 серії IV № 164133590757, виданий Державною архітектурно-будівельною інспекцією України.

Факт передачі житлових будинків № 1 та № 2 з вбудованими торгівельно-офісними приміщеннями по вул. Богатирська, 6 у Оболонському районі м. Києва в управління та експлуатаційне обслуговування ТОВ "ЖБК "Управдом" підтверджується наявними в матеріалах справи копіями відповідних актів приймання-передачі житлового комплексу для утримання та експлуатаційного обслуговування від 24.01.2014.

Оскільки починаючи з 24.12.2013 позивач не проводить забудови земельної ділянки 0,8830 га, і не використовує її для будівництва об'єкта, а починаючи з 24.01.2014 не обслуговує збудованих на ньому об'єктів, ТОВ "Градбуд-1" листом від 12.07.2019 № 12-07/19-1 звернулося до відповідача із заявою про дострокове припинення договору на підставі частини 2 статті 19 Закону України "Про оренду землі", долучивши до цього листа відповідні докази введення будинків в експлуатацію та передачу їх на обслуговування іншій організації. Факт отримання КМР 15.07.2019 заяви позивача підтверджується наявною в матеріалах справи копією рекомендованого повідомлення про вручення поштового відправлення № 0100110368849 та сторонами не заперечувався.

Відповідач залишив без відповіді та реагування зазначену заяву позивача, питання про розірвання договору не вирішив.

### ОЦІНКА СУДУ

Завершення будівництва та прийняття до експлуатації об'єкта будівництва є підставою для припинення на вимогу орендаря договору оренди земельної ділянки, на якій здійснювалось будівництво, що може бути вчинено також шляхом розірвання договору оренди в судовому порядку, у тому числі і в разі відсутності згоди на припинення договору з боку орендодавця.

Верховний Суд критично сприймає посилання суду апеляційної інстанції на **статтю 120 ЗК України** як на підставу відмови у задоволенні позовних вимог, виходячи з такого.

Апеляційний суд не врахував, що **стаття 120 ЗК України** не врегульовує питання переходу права власності на багатоквартирний будинок. Правове регулювання цієї статті стосується жилого будинку, будівлі або споруди. Багатоквартирний будинок є специфічним об'єктом права власності, визначення якого наведено в **статті 1 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку"** - багатоквартирний будинок - житловий будинок, в якому розташовано три чи більше квартири. Крім того, за змістом частини б **статті 120 ЗК України** у разі набуття права власності на жилий будинок (крім багатоквартирного), який розташований на землях державної або комунальної власності, що перебувають у користуванні іншої особи, та необхідності поділу земельної ділянки площа земельної ділянки, що формується, не може бути меншою, ніж максимальний розмір земельних ділянок відповідного цільового призначення, визначених **статтею 121 цього Кодексу** (крім випадків, коли формування земельної ділянки в такому розмірі є неможливим). Тобто, **стаття 120 ЗК України** у частині б містить виключення щодо багатоквартирних будинків.

Системний аналіз **статті 120 ЗК України** свідчить, що наведені правові норми не регулюють питання переходу права власності на багатоквартирний будинок. У порядку *obiter dictum* Верховний Суд зазначає, що саме таке правове регулювання з боку законодавця є виправданим та логічним, оскільки конкретний момент переходу права власності на багатоквартирний будинок до його співвласників чинним законодавством не визначено, з огляду на специфіку такого об'єкту права власності.

Схожу правову позицію Верховного Суду викладено, зокрема, у постановках від 28.03.2018 у справі № 910/1200/17, від 08.06.2018 у справі № 910/17652/17, від 19.06.2019 у справі № 914/269/18.

З огляду на викладене, а також те, що як встановлено судами попередніх інстанцій, будівництво на орендованій згідно з договором оренди земельній ділянці є завершеним, об'єкт будівництва прийнятий до експлуатації, збудовані об'єкти передані на баланс для обслуговування експлуатуючій організації (ТОВ "ЖБК "Управдом"), що підтверджується відповідними актами приймання-передачі, колегія суддів вважає помилковою позицію суду апеляційної інстанції щодо не доведення позивачем факту припинення користування наданою йому в оренду земельною ділянкою. За наведених обставин Суд вважає обґрунтованими висновок суду

першої інстанції про припинення орендарем використання орендованої земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового комплексу, у зв'язку з чим договір оренди підлягає розірванню.

Постанова КГС ВС від 19 травня 2020 року у справі № 910/10752/19 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/89518094>.

### 3.8.3. Повернення земельної ділянки

67. Якщо договір оренди землі не поновлено, у зв'язку із чим він припинив свою дію, в орендаря виникає обов'язок повернути земельну ділянку, а у зв'язку з його тривалим невиконанням наявні підстави для повернення орендарем земельної ділянки орендодавцю за актом приймання-передачі в примусовому порядку

15 жовтня 2019 року ВП ВС розглянула у відкритому судовому засіданні касаційну скаргу фізичної особи - підприємця Дармовиса Сергія Анатолійовича на постанову Північно-західного апеляційного господарського суду від 5 лютого 2019 року у справі № 903/129/18 за позовом заступника прокурора Волинської області в інтересах держави в особі Городищенської сільської ради Луцького району Волинської області до фізичної особи - підприємця Дармовиса Сергія Анатолійовича про зобов'язання повернути земельну ділянку водного фонду.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

17 листопада 2005 року Луцька районна державна адміністрація - орендодавець та Дармовис С. А. - орендар уклали договір оренди, за умовами пункту 1.1 якого орендодавець надає орендареві в користування на умовах оренди для ведення рибного господарства земельну ділянку водного фонду, яка розташована на території Городищенської сільської ради Луцького району Волинської області (за межами населеного пункту), з прибережною смугою терміном на 10 років.

1 листопада 2012 року між Городищенською сільською радою та Дармовисом С. А. укладено додаткову угоду до договору оренди щодо зміни розміру орендної плати.

Листом від 16 лютого 2016 року Дармовис С. А. повідомив Городищенську сільську раду Луцького району Волинської області про намір продовжити оренду водних об'єктів та земель водного фонду відповідно до договору оренди, скориставшись переважним правом на переукладення договору до закінчення терміну його дії, у відповідь на що сільська рада листом від 16 березня 2016 року № 4 Д повідомила орендаря про відмову в переукладенні договору на новий строк та в його продовженні, а також нагадала, що у попередньому листі пояснила причини небажання продовжувати договір оренди та надіслала для підписання два примірники акта приймання-передачі щодо повернення орендованої земельної ділянки (т.1, арк. справи 31 - 33).

Господарський суд Волинської області рішенням від 17 грудня 2017 року, залишеним без змін постановою Рівненського апеляційного господарського

суду від 21 лютого 2018 року, у справі № 903/909/16 відмовив у задоволенні позову фізичної особи - підприємця Дармовиса С. А. про визнання протиправним і скасування рішення Городищенської сільської ради від 16 березня 2016 року про відмову у продовженні договору оренди та переукладенні його на новий строк.

### ОЦІНКА СУДУ

Попередні судові інстанції встановили, що спірна земельна ділянка передана в комунальну власність на підставі рішення Волинської обласної ради від 27 грудня 2011 року № 8/30 (тобто прийнятого в період дії договору оренди) «Про встановлення (зміну) меж населених пунктів», яким затверджено проект землеустрою щодо встановлення та зміни меж населених пунктів, та відповідно до якого в межі села Городище включено земельні ділянки площею 184,15 га, в тому числі і земельну ділянку, передану відповідачу в оренду за договором. Окрім того, зазначені обставини досліджувалися та встановлені у рішеннях при розгляді справи № 903/909/16.

З огляду на наведені вище норми права та встановлені попередніми судовими інстанціями обставини, договір оренди не припинив свою дію у зв'язку зі зміною власника земельної ділянки, у таких правовідносинах відбулася заміна орендодавця - Луцької районної державної адміністрації на Городищенську сільську раду Луцького району Волинської області.

За приписами **статті 31 Закону України «Про оренду землі»** договір оренди землі припиняється в разі закінчення строку, на який його було укладено.

Попередніми судовими інстанціями у цій справі та судовими рішеннями у пов'язаній справі № 903/909/16 встановлено, що договір оренди землі не поновлено, у зв'язку із чим він припинив свою дію 21 лютого 2016 року, а отже, відповідно до **статті 34 Закону України «Про оренду землі»** та пункту 3.2.12 договору оренди в орендаря виник обов'язок повернути земельну ділянку, а у зв'язку із його тривалим невиконанням наявні підстави для повернення орендарем земельної ділянки орендодавцю за актом приймання-передачі в примусовому порядку.

Постанова ВП ВС від 15 жовтня 2019 року у справі № 903/129/18 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/85174593>.

68. У разі набрання законної сили рішенням суду, яким визнано недійсним договір оренди спірної земельної ділянки, тобто такий договір припинено із цього моменту, в орендаря виникає обов'язок щодо повернення орендодавцеві земельної ділянки, а отже наявні всі правові підстави для задоволення відповідної вимоги в судовому порядку

20 березня 2018 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу ФОП Руденка О.М на постанову Київського апеляційного господарського суду від 24.10.2017 та рішення Господарського суду Черкаської області від 30.05.2017 у справ за позовом Заступника керівника Звенигородської місцевої прокуратури в інтересах держави

в особі Квітчанської сільської ради до ФОП Руденка О.М. про зобов'язання повернути земельну ділянку, і прийняв постанову в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Суди попередніх інстанцій встановили, що договір оренди спірної земельної ділянки від 17.10.2012, зареєстрований 31.10.2012 в управлінні Держкомзему у Корсунь-Шевченківському районі Черкаської області за № 712258344001041, укладено між Квітчанською сільською радою та ФОП Руденком О.М. судом визнано недійсним, тобто його припинено з моменту набрання рішенням суду у справі № 925/1476/15 законної сили.

Судами попередніх інстанцій встановлено, що в порушення вимог **статті 34 Закону України "Про оренду землі"** станом на час звернення прокурора до суду із цим позовом, ФОП Руденко О.М. земельну ділянку орендодавцеві не повернув, що підтверджується листом Квітчанської сільської ради від 01.03.2017.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

За змістом частини першої статті 34 Закону України "Про оренду землі" у разі припинення або розірвання договору оренди землі орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. Орендар не має права утримувати земельну ділянку для задоволення своїх вимог до орендодавця.

Отже, у випадку набрання законної сили рішенням суду, яким визнано недійсним договір оренди спірної земельної ділянки, тобто такий договір припинено з цього моменту, у орендаря виникає обов'язок щодо повернення орендодавцеві земельної ділянки, а відтак, **наявні всі правові підстави для задоволення відповідної вимоги у судовому порядку.**

Постанова КГС ВС від 20.03.2018 року у справі № 925/481/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/72972652>.

69. Позовна вимога прокурора про зобов'язання повернути земельну ділянку у зв'язку з припиненням дії договору оренди має немайновий характер, оскільки є вимогою про виконання обов'язку в натурі (повернення належної орендодавцеві земельної ділянки), об'єктом вимоги є дія зобов'язаної сторони, що не піддається грошовій (вартісній) оцінці, а вирішення спору не вплине на склад майна сторін спору та не змінить власника майна

02 грудня 2020 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу заступника прокурора Харківської області на постанову Східного апеляційного господарського суду від 18.05.2020 та ухвалу Господарського суду Донецької області від 17.02.2020 у справі за позовом керівника Маріупольської місцевої прокуратури № 2 Донецької області в інтересах держави в особі Маріупольської міської ради Донецької області до ТОВ "Харбор" про зобов'язання повернути земельну ділянку, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

Керівник Маріупольської місцевої прокуратури № 2 Донецької області звернувся до господарського суду Донецької області в інтересах держави в особі Маріупольської міської ради Донецької області з позовом до ТОВ "Харбор" про зобов'язання повернути на користь Маріупольської міської ради земельну ділянку, загальною площею 0,1200 га, яка знаходиться за адресою: Донецька обл., м. Маріуполь, вул. Заозерна, б/н, у стані не гіршому порівняно з тим, у якому одержано її в оренду.

Ухвалою господарського суду Донецької області від 17.02.2020 у справі № 905/105/20 повернуто керівнику Маріупольської місцевої прокуратури № 2 Донецької області позовну заяву №01-45-4785 вих-19 від 27.12.2019, подану в інтересах держави в особі Маріупольської міської ради Донецької області до ТОВ "Харбор", про зобов'язання повернути земельну ділянку та додані до неї документи на підставі ч. 4 ст. 174 ГПК України.

Постановою Східного апеляційного господарського суду від 18.05.2020 у справі №905/105/20 ухвалу господарського суду Донецької області від 17.02.2020 залишено без змін.

### ОЦІНКА СУДУ

У даному випадку спірним є питання визначення характеру заявлених прокурором позовних вимог про повернення земельної ділянки як майнового, чи немайнового.

При зверненні з позовом прокурор стверджував про немайновий характер спірних правовідносин та сплатив судовий збір у розмірі, встановленому для спорів немайнового характеру.

Натомість, суди першої та апеляційної інстанцій дійшли висновків про те, що прокурор заявив вимогу майнового характеру, і відтак, не сплативши судовий збір у встановленому розмірі, не усунув недоліки позовної заяви, що стало підставою для її повернення згідно з ч. 4 ст. 174 ГПК України.

Відповідно до висновків, викладених у постанові Великої Палати Верховного Суду від 25.08.2020 у справі № 910/13737/19, майновий позов (позовна вимога майнового характеру) - це вимога про захист права або інтересу, об'єктом якої є благо, що підлягає грошовій оцінці.

Будь-який майновий спір має ціну. Різновидами майнових спорів є, зокрема, спори, пов'язані з підтвердженням прав на майно та грошові суми, на володіння майном і будь-які форми використання останнього.

Водночас, у п.57 зазначеної вище постанови Великою Палатою Верховного Суду викладено висновок, згідно якого до позовних заяв немайнового характеру відносяться вимоги, які не підлягають вартісній оцінці. Під немайновим позовом слід розуміти вимогу про захист права або інтересу, об'єктом якої є благо, що не піддається грошовій оцінці.

Як вбачається з матеріалів справи, яка розглядається, правовідносини ТОВ "Харбор" та Маріупольської міської ради були врегульовані договором оренди земельної ділянки від 04.06.2009 і даний спір впливає з орендних правовідносин.

Предметом позову у даній справі є вимога керівника Маріупольської місцевої прокуратури № 2 Донецької області про повернення орендарем - ТОВ "Харбор" земельної ділянки орендодавцю - Маріупольській міській раді.

При цьому, як вбачається із матеріалів справи та не заперечується сторонами, право власності Маріупольської міської ради на земельну ділянку, яка була предметом договору оренди, не оспорується, і даний спір не пов'язаний з підтвердженням права на земельну ділянку.

Позовна заява обґрунтована тим, що укладений сторонами договір оренди земельної ділянки від 04.06.2009 припинений у зв'язку з закінченням строку, на який його було укладено, відтак, наявна підстава для повернення земельної ділянки орендодавцю.

Обґрунтовуючи свою позицію щодо немайнового характеру позову, керівник Маріупольської місцевої прокуратури № 2 Донецької області посилається на те, що між сторонами спору у справі №905/105/20 існували договірні правовідносини, земельна ділянка, щодо повернення якої заявлено вимогу, із комунальної власності не вибувала, наведені у позові вимоги мають зобов'язальний характер, а безпосереднім наслідком задоволення позовних вимог не стане зміна складу майна сторін.

Об'єднана палата Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду погоджується з наведеними доводами прокурора щодо немайнового характеру позовної вимоги про повернення земельної ділянки, оскільки у даному випадку мають місце правовідносини сторін, які врегульовані договором оренди, строк дії якого закінчився, а судовий збір з позовної заяви про визнання права власності на майно, витребування або повернення майна може визначатися з урахуванням вартості спірного майна, лише у позадоговірних зобов'язаннях.

Відтак, враховуючи викладене та з огляду на зміст спірних правовідносин, Верховний Суд у складі суддів об'єднаної палати Касаційного господарського суду дійшов висновку, що позовна вимога прокурора про зобов'язання повернути земельну ділянку у даному випадку має немайновий характер, оскільки є вимогою про виконання обов'язку в натурі (повернення належної орендодавцеві земельної ділянки), об'єктом вимоги є дія зобов'язаної сторони, що не піддається грошовій (вартісній) оцінці, а вирішення спору не вплине на склад майна сторін спору та не змінить власника майна.

Постанова КГС ВС від 02 грудня 2020 року у справі № 905/105/20 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/93296139>; постанова КГС ВС від 18 січня 2021 року у справі № 905/561/20 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/94227015>.

70. Та обставина, що саме боржник за судовим рішенням зобов'язаний вчинити певні дії (повернути земельну ділянку, яка передавалася за відповідним договором оренди, з приведенням її у попередній стан шляхом знесення незавершеного будівництва), не свідчить про те, що в разі невиконання цього рішення саме



боржником воно не може бути виконано без його участі відповідно до абзацу другого частини третьої статті 63 Закону «Про виконавче провадження»

25 вересня 2020 року КГС ВС розглянув касаційні скарги Хмельницької міської ради (далі - Рада) та Заступника прокурора Рівненської області (далі - Прокурор) на постанову Північно-західного апеляційного господарського суду від 10.06.2020 у справі за позовом Ради до ПП "Ультрасервіс" про зобов'язання повернути земельну ділянку, яка передавалась за відповідним договором оренди, з приведенням її у попередній стан шляхом знесення незавершеного будівництва, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Суди встановили, що за Судовим рішенням ПП (боржника) зобов'язано вчинити певні дії, а саме повернути Раді Земельну ділянку з приведенням її в попередній стан шляхом знесення незавершеного будівництва; після набрання Судовим рішенням законної сили та отримання Наказу Рада 23.01.2018 подала його на виконання ВДВС, який 25.01.2018 відкрив виконавче провадження ВП № 55638644; для виконання судового рішення Виконавець неодноразово звертався до ПП з відповідними вимогами від 25.01.2018, від 13.03.2018 та від 03.07.2018, які ПП у добровільному порядку не виконало, що зафіксовано в актах від 21.02.2018, від 14.03.2018, від 26.06.2018, від 13.08.2018; 15.03.2018 Виконавець наклав на ПП 5100 грн штрафу; 24.09.2018 ВДВС направив у правоохоронні органи повідомлення про вчинення ПП кримінального правопорушення (невиконання судового рішення або перешкоджання його виконанню); 24.09.2018 Виконавець, посилаючись на пункт 11 частини першої **статті 39 Закону**, виніс Постанову, якою закінчено виконавче провадження ВП № 55638644; 03.04.2019 та 23.12.2019 Рада повторно направляла Наказ на адресу ВДВС, однак 10.04.2019 та 27.12.2019 він повертав його без виконання.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Скасовуючи ухвалу суду першої інстанції, та відмовляючи у задоволенні скарги Ради, суд апеляційної інстанції виходив, зокрема, з того, що неправомірні дії зі сторони Виконавця відсутні, оскільки Судове рішення неможливо виконати без участі ПП (боржника). На думку суду апеляційної інстанції, для виконання Судового рішення і повернення земельної ділянки саме ПП (боржник) має знести незавершене будівництво та привести цю ділянку у попередній стан шляхом здійснення відновлювальних та рекреативних заходів, а такі дії (етапи виконання виконавчого документу) без участі боржника неможливі.

Суд апеляційної інстанції не навів інших мотивів, за яких він дійшов висновку про те, що Судове рішення не може бути виконане без участі ПП (боржника). При цьому суди не встановили обставин, з яких випливала б неможливість виконання судового рішення, зокрема, з постанови, яка за встановленими обставинами обґрунтована лише посиланнями на пункт 11 частини першої статті 39 Закону.

Беручи до уваги наведене, Суд не погоджується з висновками суду апеляційної інстанції про відсутність у діях Виконавця порушень, оскільки та обставина,

що саме ПП (боржник) за Судовим рішенням зобов'язаний вчинити певні дії, не свідчить про те, що у разі невиконання цього рішення саме боржником, воно не може бути виконано без його участі відповідно до абзацу 2 частини третьої **статті 63 Закону**, оскільки Судове рішення хоч і зобов'язує саме боржника вчинити ці дії, однак не є нерозривно пов'язаним з особою боржника та не унеможливорює виконання цього рішення без його участі шляхом вжиття державним виконавцем заходів примусового виконання, враховуючи встановлені судами обставини невиконання його у добровільному порядку та свідоме ухилення ПП від його виконання. У цьому висновку Суд враховує правовий висновок, викладений у пункті 12 постанови Верховного Суду від 30.08.2018 у справі № 916/4106/14.

Суд також звертається до висновків, викладених у постанові від 13.02.2018 у справі № 923/182/13-г, в якій Верховний Суд визнав непереконливими та необґрунтованими висновки судів першої та апеляційної інстанції щодо неможливості виконання рішення суду у цій справі без вчинення саме Боржником певних дій з посиланням на порядок і спосіб, визначені при задоволенні позовних вимог в повному обсязі в редакції Позивача, який самостійно зазначив предмет позову саме таким чином, оскільки неможливість виконання рішення суду без участі боржника зумовлене тим, що таке виконання має бути нерозривно пов'язане з особою боржника, тобто відповідні дії, вчинити які зобов'язано за рішенням суду, можуть бути здійснені лише боржником. В оскаржуваних судових рішеннях відсутні обґрунтування підстав, за яких суди дійшли висновку про те, що виконати рішення у цій справі без участі Відповідача (Боржника) неможливо, враховуючи також наявність у справі матеріалів виконавчого провадження щодо призначення державним виконавцем виконавчих дій та здійснення підготовчих дій з виконання рішення суду, які суди попередніх інстанцій не дослідили та оцінку яким не надали (пункт 11).

Постанова КГС ВС від 25 вересня 2020 року у справі № 924/315/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/91786495>.

### 3.9. Продовження та поновлення договору оренди землі

71. Велика Палата Верховного Суду відступила від правового висновку Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду щодо порядку поновлення договору оренди землі, визначивши, що для виникнення підстави поновлення договору, передбаченої частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі», орендар зобов'язаний повідомити орендодавця про намір скористатися правом на поновлення договору оренди землі з надсиланням проекту додаткової угоди.

Факт порушення орендодавцем місячного терміну для направлення орендареві листа-повідомлення про прийняте ним рішення у відповідь на вчасно надісланий орендарем лист-повідомлення не має самостійного правового значення для вирішення питання про можливість поновлення договору оренди землі на підставі частини шостої статті 33 Закону України «Про оренду землі», якщо орендарем не дотримано процедури, встановленої, зокрема, частиною третьою статті 33 Закону України «Про оренду землі», у тому числі не додано до листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі проект додаткової угоди

22 вересня 2020 року ВП ВС розглянула касаційну скаргу Ковельської міської ради на рішення Ковельського міськрайонного суду Волинської області від 15 квітня 2019 року та постанову Волинського апеляційного суду від 03 липня 2019 року у цивільній справі за позовом ОСОБА\_1 до Ковельської міської ради Волинської області, треті особи: виконавчий комітет Ковельської міської ради Волинської області, ремонтне житлово-комунальне підприємство № 2 міста Ковеля про визнання поновленим договору оренди земельної ділянки, і прийняла постанову, в якій зазначила таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

15 квітня 2013 року між ОСОБА\_1 (орендар) та Ковельською міською радою в особі міського голови Кіндера О. О. (орендодавець) укладено договір оренди № 1/43, за умовами якого орендодавець надала, а орендар прийняла в строкове платне користування (оренду) земельну ділянку площею 12 кв. м для розміщення та обслуговування тимчасового торгового кіоску, на підставі рішення Ковельської міської ради <...>. Договір укладено на 5 років до 28 березня 2018 року включно.

30 грудня 2014 року право оренди земельної ділянки площею 12 кв. м було зареєстровано на строк до 28 березня 2018 року з правом пролонгації.

Пунктом 8 укладеного між сторонами договору оренди землі передбачено, що після закінчення строку договору орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на поновлення його дії на новий строк. У цьому разі він повинен не пізніше ніж за місяць до закінчення строку дії договору, тобто до 28 лютого 2018 року, повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

4 січня 2018 року ОСОБА\_1 звернулась до Ковельської міської ради з проханням поновити договір оренди земельної ділянки, оскільки строк його дії закінчується 28 березня 2018 року.

9 березня 2018 року вона отримала лист від 26 лютого 2018 року за підписом міського голови, у якому повідомлялося про те, що Ковельська міська рада не буде продовжувати строк дії договору оренди земельної ділянки, оскільки має намір розширити АДРЕСА\_1 та демонтувати у зв'язку з цим торгові споруди, в тому числі і кіоск позивачки.

ОСОБА\_1 вважає, що відповідно до вимог статті 33 Закону України «Про оренду землі» дія договору оренди земельної ділянки поновлена на той самий строк і на тих самих умовах, на яких цей договір був укладений, оскільки протягом одного місяця після закінчення строку його дії міська рада не вирішила питання про відмову у поновленні договору і не повідомила її про це.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі (частина друга статті 33 зазначеного Закону). До листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додає проект додаткової угоди (частина третя статті 33 цього Закону).

Орендодавець у місячний термін розглядає надісланий орендарем лист-повідомлення з проектом додаткової угоди, перевіряє його на відповідність вимогам закону, узгоджує з орендарем (за необхідності) істотні умови договору і, за відсутності заперечень, приймає рішення про поновлення договору оренди землі (щодо земель державної та комунальної власності), укладає з орендарем додаткову угоду про поновлення договору оренди землі. За наявності заперечень орендодавця щодо поновлення договору оренди землі орендарю направляється лист-повідомлення про прийняте орендодавцем рішення (частина п'ята статті 33 Закону України «Про оренду землі»).

Частиною 6 статті 33 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що у разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором <...>.

Додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку (частина восьма статті 33 цього Закону). Відмова, а також наявне зволікання в укладенні додаткової угоди до договору оренди землі може бути оскаржено в суді (частина дев'ята статті 33 вказаного Закону).

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

Згідно з висновком Судової палати з розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду, викладеним у постанові від 10 вересня 2018 року у справі № 920/739/17, <...> повідомлення орендарем орендодавця про намір скористатися правом на поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною шостою статті 33 цього Закону, не вимагається. Суть поновлення договору оренди згідно з цією нормою саме й полягає у тому, що орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку оренди, а орендодавець, відповідно, не заперечує проти поновлення договору, зокрема, у зв'язку з належним виконанням договору оренди землі. Відсутність такого заперечення, як уже зазначалося, може мати прояв у мовчазній згоді.

Разом з тим у справі № 920/739/17 встановлено, що орендар земельної ділянки виконав свій обов'язок щодо завчасного повідомлення орендодавця до закінчення строку дії договору про намір його поновити та надіслав проект відповідної додаткової угоди. І саме з належним виконанням орендарем обов'язків за договором та вимог частин першої-третьої статті 33 Закону України «Про оренду землі» й недотриманням орендодавцем вимог частини п'ятої статті 33 цього Закону суд касаційної інстанції пов'язував виникнення в орендаря права на поновлення договору оренди на підставі частини шостої статті 33 зазначеного Закону (пункти 5.3 - 5.7 постанови).

З огляду на вказане Велика Палата Верховного Суду вважає за необхідне відступити від висновку Верховного Суду у складі судової палати з розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду, викладеного у постанові від 10 вересня 2018 року у справі № 920/739/17, а саме стосовно тверджень про необов'язковість повідомлення орендарем орендодавця про намір скористатися правом на поновлення договору оренди землі з надсиланням проекту додаткової угоди для виникнення підстави поновлення договору, передбаченої частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі».

У справі, яка розглядається, суди встановили, що позивачка не дотрималась вимог частини третьої статті 33 Закону України «Про оренду землі», не надавши до листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі проект додаткової угоди.

Посилання позивачки на те, що відповідач лише листом від 26 лютого 2018 року № 7.11/199 повідомив її про те, що не буде продовжувати на новий термін договір оренди землі, не має самостійного правового значення для вирішення питання про можливість поновлення договору оренди землі на підставі частини шостої статті 33 Закону України «Про оренду землі», оскільки позивачкою не дотримано процедури, встановленої зокрема частиною третьою статті 33 цього Закону, яка дає орендареві підстави розраховувати на можливість такого поновлення в силу закону.

Відтак, висновки судів попередніх інстанцій про задоволення позову є помилковими.

Постанова ВП ВС від 22 вересня 2020 року у справі № 159/5756/18 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/92270706>; постанова ВП ВС від 22 вересня 2020 року у справі № 313/350/16-ц – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/92270705>; постанова ВП ВС від 31 серпня 2021 року у справі № 903/1030/19 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/99890781>.

**72. 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 в задоволенні позовних вимог орендаря про поновлення договору оренди та про визнання недійсним договору оренди, укладеного з іншим орендарем**

10 квітня 2018 року ВП ВС розглянула в порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу Товариства з обмеженою відповідальністю «Мрія центр» на рішення Борщівського районного суду Тернопільської області від 23 серпня 2017 року та ухвалу Апеляційного суду Тернопільської області від 22 листопада 2017 року в цивільній справі за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «Мрія центр» до ОСОБА\_3, Товариства з обмеженою відповідальністю «Борщівська аграрна компанія» про визнання договору оренди землі недійсним та визнання договору оренди землі поновленим і прийняла постанову, в якій зазначила наступне.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Під час розгляду справи суди встановили, що ОСОБА\_3 на підставі державного акта на право приватної власності на землю, виданого 5 лютого 2002 року Циганською сільською радою Борщівського району Тернопільської області, є власником земельної ділянки площею 0,99 га, розташованої на території вказаної сільської ради.

10 травня 2009 року між ТОВ «Мрія центр» та ОСОБА\_3 укладено договір оренди зазначеної земельної ділянки площею 0,99 га строком на 5 років з моменту його державної реєстрації. Державну реєстрацію зазначеного договору здійснено 10 грудня 2009 року.

1 червня 2015 року між ТОВ «Борщівська аграрна компанія» та ОСОБА\_3 укладено договір оренди землі спірної земельної ділянки строком на 7 років, державну реєстрацію якого проведено 16 липня 2015 року.

## ОЦІНКА СУДУ

Реалізація переважного права на поновлення договору оренди, яка передбачена частиною першою **статті 33 Закону України «Про оренду землі»**, можлива лише за умови дотримання встановленої цією нормою процедури і строків.

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

Отже, аналіз зазначених правових норм дає підстави для висновку, що 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 вище зазначених вимог закону дійшли правильного висновку, що позивач не скористався своїм переважним правом на поновлення договору оренди землі.

Аналогічний викладеному вище висновок міститься й у постановках Верховного Суду України від 18 березня 2015 року (№ 6-3цс15), 10 червня 2015 року (№6-70цс15), 23 березня 2016 року (№6-146цс16), 13 квітня 2016 року (№6-2027цс15) та інші на які послався суд ухвалюючи рішення.

Не суперечать йому й постанови Верховного Суду України від 23 листопада 2016 року (№ 6-2540цс16) та 6 вересня 2017 року (№ 6-2539цс16) проте в них встановлені інші фактичні обставини, зокрема те, що товариство з метою реалізації переважного права на поновлення договору оренди землі дотрималось процедури та строків передбачених **статтею 33 Закону України «Про оренду землі»**.

За викладених обставин Велика Палата Верховного Суду вважає, що рішення судів першої та апеляційної інстанцій ухвалено з додержанням норм матеріального і процесуального права, а тому відповідно до частини першої **статті 410 ЦПК України** касаційна скарга ТОВ «Мрія центр» підлягає залишенню без задоволення, а судові рішення у справі - без змін.

Постанова ВП ВС від 10 квітня 2018 року у справі № 594/376/17-ц – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73532500>.

73. Переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк не може домінувати над виключним правом орендодавця, як власника земельної ділянки, щодо добросовісного користування та розпорядження нею на власний розсуд після закінчення строку дії договору оренди землі.

Якщо в додатковій угоді до договору оренди землі зазначено інші умови, ніж передбачено в основному договорі оренди, зокрема збільшення нормативної грошової оцінки земельної ділянки, розміру орендної плати, такі умови можуть бути змінені за згодою сторін

08 липня 2020 року КЦС ВС розглянув у попередньому судовому засіданні у порядку письмового провадження касаційну скаргу сільськогосподарського товариства з обмеженою відповідальністю «Хлібороб» на рішення Андрушівського районного суду Житомирської області від 23 травня 2019 року та постанову Житомирського апеляційного суду від 27 серпня 2019 року, за позовом сільськогосподарське товариство з обмеженою відповідальністю «Хлібороб» (далі - СТОВ «Хлібороб») до ОСОБА\_1, товариства з обмеженою відповідальністю «Жива Нива» (далі- ТОВ «Жива Нива») про визнання недійсним договору оренди землі, визнання поновленим договору оренди, і прийняв постанову в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

21 вересня 2007 року між СТОВ «Хлібороб» та ОСОБА\_1 (власник землі) укладений договір оренди, за умовами якого останній передав СТОВ «Хлібороб» в оренду земельну ділянку загальною площею 3,1253 га, строком на 10 років, зі сплатою орендної плати у розмірі 505 грн у строк до 31 грудня кожного року.

Пунктом 8 договору оренди передбачено, що після закінчення строку оренди орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше, ніж за 30 днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію. <...>

12 вересня 2017 року СТОВ «Хлібороб» направило на адресу ОСОБА\_1 лист, в якому повідомило про свій намір продовжити дію вказаного договору оренди землі на 10 років, з орендною платою у розмірі 10 % від нормативно-грошової оцінки земельної ділянки, що становить 11 106,64 грн. <...>

14 вересня 2017 року орендодавець письмовою заявою повідомив СТОВ «Хлібороб» про своє бажання припинити дію вказаного договору оренди земельної ділянки.

22 листопада 2017 року між ТОВ «Жива Нива» та ОСОБА\_1 укладений договір оренди зазначеної земельної ділянки строком на 7 років та в цей же день спірна земельна ділянка передана ТОВ «Жива Нива» за актом приймання-передачі. 28 листопада 2017 року за № 38390135 здійснено державну реєстрацію права оренди ТОВ «Жива Нива».



### ОЦІНКА СУДУ

Реалізація переважного права на поновлення договору оренди, яка передбачена частиною першою статті 33 Закону України «Про оренду землі», можлива лише за умови дотримання встановленої цією нормою процедури і строків.

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.

Встановивши, що сторони за договором не досягли згоди щодо умов договору оренди на новий строк, орендарем не надано договору з умовами, які б були погоджені орендодавцем, власник земельної ділянки-орендодавець у своєму листі вказував на відсутність наміру продовжувати із позивачем договірні відносини з оренди землі, що беззаперечно свідчить про відсутність його волевиявлення на поновлення договору від 21 вересня 2007 року на певних умовах, суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку про те, що переважне право позивача не порушено і не підлягає відновленню в обраний ним спосіб.

Посилання заявника на те, що орендодавцем не були розглянуті умови, на яких СТОВ «Хлібороб» пропонувало укласти додаткову угоду про поновлення договору оренди землі, та не було відмовлено в укладенні такої угоди, оскільки заява від 14 вересня 2017 року була направлена ним до отримання від СТОВ «Хлібороб» листа-повідомлення про намір скористатися переважними правом оренди, про поновлення договору оренди з проектом додаткової угоди, не спростовують правильність висновків судів по суті вирішення спору, оскільки у разі виявлення орендодавцем можливої незгоди у поновленні договору оренди, направленої орендарю у місячний строк до закінчення строку його дії, переважне право на укладення договору оренди землі припиняється, тому що переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк, не може домінувати над виключним правом орендодавця, як власника земельної ділянки, щодо добросовісного користування та розпорядження нею на власний розсуд після закінчення строку дії договору оренди землі.

Крім того в додатковій угоді до договору оренди землі СТОВ «Хлібороб» зазначило інші умови, ніж у договорі оренди землі від 21 вересня 2007 року, зокрема запропонувало збільшити нормативну грошову оцінку земельної ділянки та розмір орендної плати. На зміну вказаних умов також необхідна згода сторін, що узгоджується зі змістом частини четвертої статті 33 Закону України «Про оренду землі», тоді як між сторонами така згода не досягнута.

Постанова КЦС ВС від 08 липня 2020 року у справі № 272/441/18 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/90384928>.

74. Звернення до суду позивача-орендаря за первинними договорами оренди земельної ділянки про визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок, укладених під час дії первинного договору, не є належною реалізацією переважного права на продовження строку дії первинних договорів оренди.

Звернення позивача-орендаря, який не реалізував переважне право на продовження строку дії договорів оренди в передбачений ними строк, із позовом за два тижні до закінчення строку дії цих договорів вказує, що позивач заявив вимоги, які не могли забезпечити поновлення його права користування відповідними земельними ділянками, а отже є неналежним способом судового захисту

1 квітня 2020 року ВП ВС розглянула справу за позовом Приватного підприємства «Міловське» (далі - позивач) до ОСОБА\_1, ОСОБА\_2, Товариства з обмеженою відповідальністю «Успіх Слобожанщини» (далі - товариство), Відділу з питань державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень і державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань Балаклійської районної державної адміністрації (далі - відділ з питань державної реєстрації), третя особа, яка не заявляє самостійні вимоги щодо предмета спору, - Головне управління Держгеокадастру у Харківській області, про визнання недійсними договорів оренди та скасування рішень про державну реєстрацію права оренди, і прийняла постанову в якій зазначила таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

25 лютого 2008 року ОСОБА\_3 як орендодавець уклав із позивачем як із орендарем договір оренди земельної ділянки-1 строком на 10 років. Цей договір був зареєстрований 6 травня 2008 року. ОСОБА\_1 як спадкоємець ОСОБА\_3 є власником земельної ділянки-1. 6 грудня 2017 року ОСОБА\_1 уклав із товариством один з оскаржених договорів оренди. 14 грудня 2017 року право оренди товариства на земельну ділянку-1 було зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

25 лютого 2008 року ОСОБА\_4 як орендодавець уклала з позивачем як із орендарем договір оренди земельної ділянки-2 строком на 10 років. Цей договір був зареєстрований 6 травня 2008 року. ОСОБА\_2 як спадкоємниця ОСОБА\_4 є власником земельної ділянки-2. 6 грудня 2017 року ОСОБА\_2 уклала з товариством один із оскаржених договорів оренди. 14 грудня 2017 року право оренди товариства на земельну ділянку-2 зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Суд апеляційної інстанції встановив, що до визначеного в оскаржених договорах оренди терміну, тобто до 5 лютого 2018 року, позивач не повідомив письмово орендодавців про намір продовжити строк дії первинних договорів оренди. Згідно з умовами останніх для реалізації переважного права на поновлення цих договорів на новий строк саме позивач мав проявити відповідний намір.

## ОЦІНКА СУДУ

Велика Палата Верховного Суду звертає увагу на те, що позивач звернувся з позовом 19 квітня 2018 року, а на підтвердження обставини обізнаності про укладення оскаржених договорів оренди надав досліджені судами попередніх інстанцій інформаційні довідки з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно від 9 квітня 2018 року (т. 1, а. с. 11, 15).

Хоч станом на момент звернення з позовом до суду - 19 квітня 2018 року - первинні договори оренди ще були чинними до 6 травня 2018 року, але позивач згідно з умовами цих договорів не реалізував і у передбачений ними строк вже не міг реалізувати його переважне право на продовження строку їхньої дії. Тому необґрунтованим є висновок суду апеляційної інстанції про задоволення позову через те, що позивач має переважне право на продовження строку дії первинних договорів оренди, а відповідачі діями з укладення оскаржених договорів оренди позбавили його можливості реалізувати це право.

Велика Палата Верховного Суду також звертає увагу на те, що подання ОСОБА\_2 до суду першої інстанції заяви про визнання позову (т. 2, а. с. 1), у прийнятті якої суд відмовив, бо таке визнання порушує права, свободи й інтереси інших відповідачів, не може підмінити процедуру переговорів сторін договору оренди щодо його поновлення на новий строк.

Звернувшись із позовом за два тижні до закінчення строку дії первинних договорів оренди та не реалізувавши переважне право на продовження строку їх дії у передбачений ними строк, позивач заявив вимоги, які не могли забезпечити поновлення його права користування відповідними земельними ділянками.

Велика Палата Верховного Суду звертає увагу, що позивач звернувся до суду тоді, коли з огляду на встановлені процесуальним законом строки він завідомо не міг мати чинного права оренди земельних ділянок на момент набрання законної сили судовим рішенням про задоволення відповідного позову. Оскільки на час розгляду справи й ухвалення судом першої інстанції рішення від 27 листопада 2018 року строк дії первинних договорів оренди закінчився, суд першої інстанції дійшов правильного висновку про відсутність у позивача права користування спірними земельними ділянками та внаслідок цього - про відмову у задоволенні позову.

Постанова ВП ВС від 1 квітня 2020 року у справі № 610/1030/18 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89252048>.

75. Повідомлення орендаря до закінчення строку дії договору оренди землі про відсутність наміру (бажання) продовжувати дію цього договору є достатньою підставою припинення переважного права орендаря на пролонгацію договору оренди.

Умови договору оренди землі можуть бути змінені лише за згодою сторін, а в разі недосягнення такої домовленості щодо істотних умов переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

Укладення договору емфітевзису на земельну ділянку з новим контрагентом є можливим у разі, якщо попередній орендар не скористався переважним правом на укладення договору оренди цієї ділянки на новий строк

03 червня 2020 року КЦС ВС розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу Іноземного підприємства «Агро-Вільд Україна» на постанову Апеляційного суду Черкаської області від 23 жовтня 2018 року, про визнання недійсним договору емфітевзису, визнання укладеною додаткової угоди, і прийняв постанову в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

21 січня 2008 року між ФГ «Степ» (позивач) та ОСОБА\_1 (відповідач) був укладений договір оренди земельної ділянки № 38 загальною площею 4, 28 га <...>.

Пунктом 8 цього договору визначено, що договір укладено строком на п'ять років, з 21 січня 2008 року до 21 січня 2013 року.

Після закінчення строку договору орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за 90 днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Додатковою угодою про поновлення договору оренди землі від 01 серпня 2011 року, строк дії договору оренди земельної ділянки поновлено до 31 грудня 2017 року.

24 квітня 2015 року між ІП «Агро-Вільд Україна» та ОСОБА\_1 укладено договір встановлення емфітевзису, предметом якого є зазначена земельна ділянка. Пунктом 2.4 цього договору встановлено початок емфітевтичного права з 01 січня 2018 року і його закінчення 01 січня 2025 року.

Лист-повідомлення від 27 липня 2017 року разом з проектом додаткової угоди ФГ «Степ» направило ОСОБА\_1 02 жовтня 2017 року, про що свідчить відбиток поштового штамп на описку вкладення у цінний лист.

01 серпня 2017 року, тобто до закінчення строку дії договору оренди землі від 21 січня 2008 року, ОСОБА\_1 повідомила ФГ «Степ» про відсутність у неї наміру продовжувати дію зазначеного договору оренди землі. У своєму позові ФГ просило суд про визнання недійсним договору емфітевзису, визнання укладеною додаткової угоди.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Скасовуючи рішення суду першої інстанції та ухвалюючи нове рішення про задоволення позову, апеляційний суд не врахував, що відповідно до частин першої-п'ятої статті 33 Закону України «Про оренду землі» (у редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин) умови договору оренди землі можуть бути змінені лише за згодою сторін, а у разі недосягнення такої домовленості щодо істотних умов, переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

Таким чином, відповідно до положень статті 33 Закону України «Про оренду землі» (у редакції, чинній на момент виникнення спірних правовідносин) реалізація переважного права на поновлення договору оренди землі можлива лише за умови дотримання встановленої цією нормою процедури та наявності волевиявлення сторін.

Отже, за відсутності згоди орендодавця із запропонованими ФГ «Степ» новими умовами договору оренди землі, висновки суду апеляційної інстанції про порушення переважного права позивача на поновлення договору оренди землі на новий строк, а відтак наявність підстав для задоволення вимог ФГ «Степ», не ґрунтуються на встановлених судом обставинах справи та вимогах закону.

Переглядаючи справу, суд апеляційної інстанції не спростував висновку суду першої інстанції, що між ФГ «Степ» та ОСОБА\_1 у передбаченому законом порядку не було поновлено договір оренди земельної ділянки, а наявний у справі примірник додаткової угоди не містить дати її укладення та не може підтверджувати дотримання позивачем порядку поновлення договору, передбаченого статтею 33 Закону України «Про оренду землі» та умов договору оренди, а відтак дійшов безпідставного висновку, що право ФГ «Степ» на поновлення договору оренди земельної ділянки є безумовним.

Разом з тим, відмовляючи у позові, суд першої інстанції правильно виходив з того, що у зв'язку з припинення переважного права ФГ «Степ» на укладення договору оренди землі, відсутні підстави для визнання недійсним договору емфітевзису, за яким у ІП «Агро-Вільд Україна» виникло право користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення з 01 січня 2018 року (після закінчення строку оренди земельної ділянки), оскільки права позивача у такому разі не порушуються.

Постанова КЦС ВС від 01 липня 2020 року у справі № 693/10/18 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90202154>; постанова КЦС ВС від 03 червня 2020 року у справі № 693/22/18 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89824642>; постанова від 18 квітня 2019 року у справі № 625/166/18 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81287135>.

76. Відповідно до частин першої–п'ятої статті 33 Закону України «Про оренду землі» умови договору оренди землі можуть бути змінені лише за згодою сторін, а в разі недосягнення такої домовленості щодо істотних умов переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється.

Недосягнення сторонами домовленостей щодо істотних умов договору при їх зміні виключає поновлення договору оренди землі з підстав переважного права (частина четверта статті 33 Закону України «Про оренду землі»).

Саме лише визнання відмови орендодавця в поновленні договору протиправною не може бути підставою для поновлення договору оренди землі

09 лютого 2021 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу ФГ "Максим" на постанову Південно-західного апеляційного господарського суду від 26.08.2020 у справі за позовом ФГ "Максим" до ГУ Держгеокадастру у Херсонській області

про визнання укладеною додаткової угоди про поновлення договору оренди землі та визнання договору оренди землі недійсним, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

10.05.2007 між Генічеською районною державною адміністрацією (Орендодавець) та ФГ "Максим" (Орендар) укладено договір оренди землі.

Згідно з пунктом 8 договору б/н від 10.05.2007 цей договір укладений на 10 років. Після закінчення строку договору Орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі Орендар повинен не пізніше ніж за 15 днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово Орендаря про намір продовжити його дію.

Наказом Головного управління Держгеокадастру у Херсонській області № 21-2256/18-17-СГ від 17.05.2017 "Про відмову у поновленні та припинення договору оренди земельної ділянки" відмовлено Позивачу у поновленні укладеного між Генічеською районною державною адміністрацією та Фермерським господарством "Максим".

Постановою Верховного Суду від 11.12.2018 скасовано постанову Одеського апеляційного господарського суду від 11.12.2017 у справі № 923/779/17 в частині відмови у задоволенні позову Фермерського господарства "Максим" до Головного управління Держгеокадастру у Херсонській області про визнання недійсним наказу Головного управління Держгеокадастру у Херсонській області № 21-2256/18-17-СГ від 17.05.2017, та в цій частині залишено в силі рішення Господарського суду Херсонської області від 03.10.2017; в решті постанову Одеського апеляційного господарського суду від 11.12.2017 у справі № 923/779/17 залишено без змін.

22.06.2018 між Головним управлінням Держгеокадастру у Херсонській області (Орендодавець) та Фермерським господарством "Максим" (Орендар) укладено договір оренди землі.

Пунктом 9 договору б/н від 22.06.2018 передбачено, що визначений за результатами земельних торгів розмір річної орендної плати за земельну ділянку площею 131,3002 га складає 406 367,80 грн, що становить 15% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

Позовні вимоги обґрунтовані дотриманням Фермерським господарством "Максим" встановленого приписами **статті 33 Закону України "Про оренду землі"** порядку реалізації переважного права на поновлення договору оренди землі, та неправомірністю відмови Відповідача у продовженні строку дії вказаного договору, що змусило Позивача укласти з Головним управлінням Держгеокадастру у Херсонській області новий договір оренди землі від 22.06.2018 на вкрай не вигідних для фермерського господарства умовах.

### ОЦІНКА СУДУ

Так предметом позову у цій справі є визнання укладеною між сторонами додаткової угоди про поновлення договору оренди землі, підставою звернення до суду Позивачем зазначено порушення Головним управлінням Держгеокадастру у Херсонській області приписів частин першої-п'ятої **статті 33 Закону України "Про**

**оренду землі"** щодо порядку реалізації переважного права на поновлення договору оренди землі.

При цьому, зі встановлених судом апеляційної інстанції обставин цієї справи (пункт 10-12 цієї Постанови), позивач просить визнати укладеною додаткову угоду до договору оренди землі на запропонованих ним змінених істотних умовах, зокрема, в частині розміру орендної плати та строку дії договору, за відсутності доказів на підтвердження досягнення сторонами згоди щодо запропонованих Позивачем змінених істотних умов договору.

Відповідно до частин 1 – 5 **статті 33 Закону України "Про оренду землі"** умови договору оренди землі можуть бути змінені лише за згодою сторін, а у разі недосягнення такої домовленості щодо істотних умов переважне право орендаря на укладення договору оренди землі припиняється; недосягнення сторонами домовленостей щодо істотних умов договору при їх зміні виключає поновлення договору оренди землі з підстав переважного права (частина 4 **статті 33 Закону України "Про оренду землі"**).

Аналогічна правова позиція викладена у постанові Верховного Суду у складі палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду від 16.09.2019 у справі № 908/2314/18

При цьому, у справі № 908/2314/18 Позивач двічі направляв Відповідачу проекти додаткових угод, Відповідач безпідставно і з порушенням строків (що встановлено судовими рішеннями у вказаній справі) відмовляв у поновленні договорів, проте за висновками Верховного Суду у цій конкретній справі недосягнення сторонами домовленостей щодо істотних умов договору при їх зміні у будь-якому випадку виключає можливість поновлення договору оренди землі з підстав переважного права.

Таким чином, з огляду на встановлені у цій справі обставини, Верховний Суд погоджується з висновками суду апеляційної інстанції (пункти 11-13 цієї Постанови) та зазначає, що навіть за умови своєчасного ненадання орендодавцем заперечень щодо поновлення договору оренди землі, відсутність доказів погодження сторонами запропонованих Позивачем змінених істотних умов договору виключає можливість поновлення спірного договору оренди землі з підстав переважного права на підставі частин першої - п'ятої **Закону України "Про оренду землі"**.

У постанові Верховного Суду у складі палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду від 16.09.2019 у справі № 908/2314/18 наведено такий правовий висновок:

"5.4. Задовольняючи позов в частині визнання незаконною відмови ГУ Держгеокадастру у Запорізькій області від 18.10.2018 № 27-8-0.6-6392/2-18 у поновленні договору оренди від 30.12.2008, господарські суди установили, що така відмова у наведеному випадку порушує права позивача; цей лист за змістом має відсилочний характер, у ньому не зазначено жодного порушення орендарем положень чинного законодавства або умов договору, тобто конкретних підстав для відмови у поновленні договору оренди земельної ділянки, як це передбачено

положеннями наведеної норми, відповідач обмежився лише посиланням на раніше надісланий лист від 07.09.2018, тому таку відмову відповідача суди обґрунтовано визнали протиправною.

В той же час, колегія суддів зазначає, що саме лише визнання відмови протиправною не може бути підставою для поновлення договору оренди землі за частинами 1 – 5 **статті 33 Закону України "Про оренду землі"**, оскільки для поновлення договору оренди за цими частинами необхідне погодження обох сторін щодо істотних умов договору".

Подібний за змістом висновок міститься у постанові Верховного Суду від 13.08.2020 у справі № 917/1060/19.

Касаційний господарський суд зазначає, що ці висновки є загальними безвідносно до форми відмови у поновленні договору та підстав, з яких такі відмови визнаються протиправними та/або нечинними, погоджується з ними і не вбачає підстав для відступу від них.

З огляду на викладене, Суд зазначає, що наявність рішення суду у справі № 923/779/17 про визнання недійсним наказу Головного управління Держгеокадастру у Херсонській області № 21-2256/18-17-СГ від 17.05.2017 про відмову ФГ "Максим" у поновленні та припинення договору оренди земельної ділянки № 4AA002176-040772000015 від 24.05.2007, не є і не може бути безумовною підставою для поновлення договору оренди землі на підставі частин першої - п'ятої **статті 33 Закону України "Про оренду землі"** за умови відсутності доказів погодження обома сторонами запропонованих Позивачем нових істотних умов договору оренди землі (що є ключовим при розгляді цієї категорії справ).

У зв'язку із зазначеним вище, колегія суддів погоджується з висновками апеляційного господарського суду щодо правомірності проведення орендодавцем земельних торгів щодо спірної земельної ділянки та укладення нового договору оренди землі. Доводи касаційної скарги цих висновків не спростовують.

Постанова КГС ВС від 09 лютого 2021 року у справі № 923/681/19 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94999524>.

77. Строк для повідомлення орендодавця орендарем, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, встановлюється умовами договору. За відсутності домовленості між сторонами договору щодо такого строку та незакріплення його в договорі, цей строк визначено нормативно: не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі. Тому перевагу має договірний строк, визначений та встановлений сторонами в договорі оренди землі

03 лютого 2021 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу Миколаївської міської ради на постанову Південно-західного апеляційного господарського суду від 18.11.2020 та рішення Господарського суду Миколаївської області від 09.09.2020



за позовом ПП "ВЕСТ-СВ" до Миколаївської міської ради про визнання додаткової угоди укладеною, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Як встановлено судами, 17.03.2008 між позивачем (орендарем) та відповідачем (орендодавцем) укладено договір оренди землі № 5614, за умовами якого відповідач (орендодавець) на підставі рішення від 30.11.2007 за № 18/34 передав, а орендар прийняв в оренду земельну ділянку загальною площею 18 кв.м для подальшого обслуговування тимчасово встановленого торговельного кіоску по вул. Галини Петрової, поблизу житлового будинку №6-а без права оформлення свідоцтва про право власності на нерухоме майно/Заводський район/ строком на 5 років з дати його державної реєстрації.

28.08.2013 рішенням Миколаївської міської ради № 30/39 продовжено термін оренди вищевказаної земельної ділянки на 5 років, у зв'язку з чим 28.11.2013 між позивачем (орендарем) та відповідачем (орендодавцем) укладено договір оренди землі № 9802.

Пунктом 3.1. Договору сторони узгодили, що він діє до 08.04.2018. Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний письмово повідомити про це орендодавця не пізніше ніж за шість місяців до спливу строку договору. Підставою для укладення договору на новий строк буде відповідне рішення орендодавця.

23.02.2018 позивач через Центр надання адміністративних послуг Миколаївської міської ради звернувся до відповідача із заявою про поновлення Договору на новий строк. До заяви додано проект Додаткової угоди, однак відповідач зазначене звернення залишив без реагування та проект Додаткової угоди не підписав.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Велика Палата висловилаь щодо підстав поновлення договору оренди відповідно до положень частини б **статті 33 Закону України "Про оренду землі"** і згідно такого висновку для задоволення позову про визнання укладеною додаткової угоди про поновлення договору оренди орендарю слід у відповідний строк звернутись до орендодавця з листом про намір скористатись переважним правом на поновлення з доданим до нього проектом додаткової угоди.

Частиною 2 статті 33 вказаного вище закону встановлено, що орендар повинен повідомити орендодавця про намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк до спливу строку договору оренди землі у строк, встановлений цим договором, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі.

Тобто в цій статті передбачено, що таке звернення повинно бути вчинене у строк встановлений самим договором оренди, проте не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди.

Така конструкція цієї статті передбачає, що у випадку відсутності домовленості між сторонами договору щодо такого строку та незакріплення останнього

в договорі, цей строк визначено нормативно - не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі.

Таким чином, перевагу має договірний строк, визначений та встановлений сторонами в договорі оренди землі.

Як вбачається з встановлених судами обставин справи, сторони в Договорі оренди землі передбачили, що він діє до 08.04.2018, а орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний письмово повідомити про це орендодавця не пізніше ніж за шість місяців до спливу строку договору (пункт 3.1.).

Вбачається, що коли одна із сторін за умовами договору взяла на себе певні зобов'язання, то інша сторона вправі очікувати, що такі будуть виконані у встановлені строки. У разі ж коли така сторона порушила умови договору, зобов'язання вважається не виконаним.

При цьому позивач вказаний в договорі строк пропустив і звернувся до відповідача із заявою про поновлення договору на новий строк 23.02.2018 (пізніше, ніж за 6 місяців), що унеможлиблює з урахуванням правових висновків Великої Палати Верховного Суду та умов договору задоволення позову про поновлення договору оренди землі на підставі ч.6 **статті 33 Закону України "Про оренду землі"**, оскільки орендарем було порушено процедуру повідомлення про намір скористатись переважним правом на поновлення договору оренди.

Подібна правова позиція щодо необхідності повідомлення орендарем орендодавця про намір скористатися переважним правом на укладення договору на новий строк з дотриманням строку, передбаченого умовами договору, викладена в постановках Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 10.11.2020 у справі №915/1796/19 та від 19.11.2020 у справі № 914/236/18.

Суди попередніх інстанцій вказаного вище не врахували, неправильно застосували норми матеріального права і відповідно винесли незаконні рішення, які згідно приписів **статті 311 ГПК України** підлягають скасуванню, а у справі має бути прийняте нове рішення про відмову у позові з вище наведених мотивів.

Постанова КГС ВС від 03 лютого 2021 року у справі № 915/1003/20 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94656768>; постанова КГС ВС від 20 січня 2021 року у справі № 915/892/20 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94362364>.

78. У вирішенні питання поновлення договору оренди землі застосовуються норми статті 33 Закону України «Про оренду землі», і суд не може ставити під сумнів раніше укладений договір оренди землі з точки зору наявності в ньому всіх істотних умов, якщо договір виконувався обома сторонами, а також якщо дотримано всіх вимог, передбачених цією статтею для його поновлення, оскільки відсутність істотної умови договору може свідчити про його неукладеність, а визначення договору як неукладеного може мати місце лише на стадії укладення договору, але не за наслідками виконання його сторонами чи на стадії його поновлення.

Відсутність у договорі оренди землі кадастрового номера земельної ділянки (як істотної умови договору, яка не була обов'язковою згідно з положеннями закону, чинними на час укладення договору) у разі виконання сторонами такого договору не свідчить про порушення прав орендодавця і не є перешкодою для поновлення договору оренди землі на тих же умовах і на той же строк

09 вересня 2020 року КГС у складі ВС розглянув касаційну скаргу ФОП Сухарського О. В. на постанову Північного апеляційного господарського суду від 01.07.2020 у справі за позовом ФОП Сухарського О. В. до Київської міської ради про спонукання до укладення додаткових угод, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Як встановлено судами попередніх інстанцій, між Позивачем (Орендар) та Деснянською районною в м. Києві радою (Орендодавець) укладено договори на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди).

Деснянською районною в м. Києві радою 27.11.2008 прийнято рішення № 47 "Про продовження терміну договорів оренди земельних ділянок", відповідно до якого продовжено термін дії вказаних вище договорів оренди земельних ділянок для обслуговування та експлуатації малих архітектурних форм.

Рішеннями Господарського суду міста Києва від 08.02.2010 у справі № 39/4, від 30.04.2013 у справі № 910/6392/13 та від 28.07.2016 у справі № 910/11945/16 договори на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) № 980 від 23.05.2005, №559 від 23.02.2004, № 977 від 23.06.2005, № 978 від 23.06.2005, № 979 від 23.06.2005 були поновлені кожного разу на три роки, а останнім рішенням - до 25.10.2019.

Позивач звернувся до Відповідача з листом від 05.02.2019, в якому повідомив про намір продовжити (поновити) строком на 3 роки договори на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) і до листа Позивачем додано проекти відповідних додаткових угод про продовження (поновлення) договорів.

Попередні судові інстанції встановили, що Відповідач відповіді на лист Позивача не надав та додаткові угоди не підписав. Натомість, Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації) листом від 04.03.2019 повідомив Позивача про неможливість поновлення вказаних вище договорів.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

У вирішенні питання поновлення договору оренди землі застосовуються норми **статті 33 Закону України "Про оренду землі"** і суд не може ставити під сумнів раніше укладений договір оренди землі з точки зору наявності у ньому всіх істотних умов, якщо договір виконувався обома сторонами, а також, якщо дотримано всіх вимог, передбачених цією статтею для його поновлення, оскільки відсутність істотної умови договору може свідчити про його неукладеність, а визначення

договору як неукладеного може мати місце лише на стадії укладення договору, але не за наслідками виконання його сторонами чи на стадії його поновлення.

Також судом апеляційної інстанції в частині мотивів щодо невідповідності договорів оренди землі Типовому договору оренди землі, затвердженому **постановою Кабінету Міністрів України №220 від 03.03.2004**, не було враховано, що відповідно до **статті 204 ЦК України** правочин є правомірним, якщо його недійсність прямо не встановлена законом або якщо він не визнаний судом недійсним.

Оскільки судами під час розгляду справи не встановлено обставин невиконання сторонами умов цих договорів, тому, з огляду на наведене, Суд погоджується з доводами касаційної скарги в частині того, що відсутність в договорі оренди землі кадастрового номера земельної ділянки (як істотної умови договору, яка не була обов'язковою згідно з положеннями закону, чинними на час укладення договору) у випадку виконання сторонами такого договору не свідчить про порушення прав орендодавця і не є перешкодою для поновлення договору оренди землі на тих же умовах і на той же строк.

Постанова КГС ВС від 09 вересня 2020 року у справі № 910/767/20 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91589576>.

79. Поділ земельної ділянки та наявність у третіх осіб охоронюваного законом інтересу на виділені їм земельні ділянки не може бути підставою для відмови в поновленні договору оренди, оскільки відповідні дії (надання дозволів на розробку проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність фізичним особам), що призводять до виникнення у третіх осіб правомірних очікувань на подальше отримання земельних ділянок у власність, були вчинені саме відповідачем, який не міг не знати про судовий спір у цій справі, будучи стороною в ній, та про незгоду позивача з відмовою в поновленні договору оренди землі

12 січня 2021 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу Селянського (фермерського) господарства "Лещенко В.М." на постанову Центрального апеляційного господарського суду від 06.06.2019 та рішення Господарського суду Запорізької області від 21.01.2019 у справі за позовом Селянського (фермерського) господарства "Лещенко В.М." до ГУ Держгеокадастру у Запорізькій області, третя особа, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні позивача - Вільнянська районна державна адміністрація Запорізької області, треті особи, які не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача: 1. ОСОБА\_1 і ще 50 осіб, про визнання незаконної відмови в поновленні договору оренди землі, укладення додаткової угоди про поновлення терміну дії договору, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

Як встановлено судами попередніх інстанцій, між Вільнянською районною державною адміністрацією Запорізької області (орендодавцем) та Селянським (фермерським) господарством "Лещенко В.М." (далі - СФГ "Лещенко В.М.") (орендарем)

29.04.2006 укладено договір оренди землі, відповідно до п.п. 1, 2 якого орендодавець надає, а орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва загальною площею 297,4017 га.

Договір зареєстрований у Запорізькій регіональній філії Державного підприємства "Центр державного земельного кадастру", про що в Державному реєстрі земель вчинено запис від 07.02.2007 № 040726000001. Загальний термін дії договору - з 07.02.2007 по 07.02.2017.

СФГ "Лещенко В.М." з метою реалізації свого переважного права на поновлення договору оренди землі на новий строк 06.04.2016 звернулося до Управління Держгеокадастру у Запорізькій області з листом-повідомленням № 95, в якому просило поновити термін дії договору оренди земельної ділянки, укладеного 29.04.2006 реєстраційний номер 040726000001, загальною площею 297,4017 га строком на 10 років для вирощування товарної сільськогосподарської продукції та укласти додаткову угоду.

Позивач 28.07.2016 та 27.12.2016 повторно звертався до Управління з листами-повідомленнями № 124 та № 334, в яких пропонував підписати додаткову угоду до договору оренди землі, у відповідь на які Управління листами-повідомленнями № 27-8-0.4-6220/2-16 від 15.08.2016 та 27.8-0.62-665/2-17 від 06.02.2017, проінформувало орендаря про непогодження із запропонованими в його листах та в проекті додаткової угоди умовами, що і стало підставою для звернення до суду з даним позовом.

Також судами попередніх інстанцій під час нового розгляду справи встановлено, що рішенням Господарського суду Запорізької області у справі № 908/1471/17, залишеним без змін постановою Донецького апеляційного господарського суду від 10.01.2018, відмовлено у позові СФГ "Лещенко В.М." до Головного управління Держгеокадастру у Запорізькій області (за участю третіх осіб: Вільнянської районної державної адміністрації Запорізької області та третіх осіб, якими є фізичні особи, яким надано дозволи на розробку проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок) про визнання незаконними дій відповідача щодо фактичного поділу земельних ділянок: площею 15,2006 га з кадастровим номером 2321581000:02:005:0005, площею 73,4000 га з кадастровим номером 2321581000:02:005:0011 та площею 15,0001 з кадастровим номером 2321581000:02:005:0006, розташованих на території Гнаровської сільської ради Вільнянського району Запорізької області та надання ним дозволів на розробку проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, про зобов'язання відповідача скасувати накази стосовно надання таких дозволів, які стали підставою поділу вказаних земельних ділянок та відновити їх державну реєстрацію.

Під час розгляду зазначеної справи судами було встановлено, що наказами Головного управління Держгеокадастру у Запорізькій області "Про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою" від 07.03.2017, 09.03.2017 та 13.03.2017 громадянам, які звернулися з відповідним клопотанням, було надано дозволи на розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок

у власність, розташованих на території Гнаровської сільської ради Вільнянського району Запорізької області і вказані накази стали підставою поділу земельних ділянок з кадастровим номерами 2321581000:02:005:0005, 2321581000:02:005:0011, 2321581000:02:005:0006.

При цьому у справі № 908/1471/17 суд дійшов висновку, що на момент видачі оскаржуваних наказів від 07.03.2017, від 09.03.2017 та від 13.03.2017 термін дії договору оренди землі, на підставі якого у користуванні позивача знаходилися земельні ділянки, закінчився.

### ОЦІНКА СУДУ

Предметом судового розгляду у справі № 908/454/17 є, зокрема, вимога про визнання незаконною відмову відповідача від 06.02.2017 № 27-8-0.62-665/2-17 в поновленні договору оренди землі.

Згідно з п. 8 договору після закінчення строку договору орендар має переважне право поновлення його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за 10 днів до закінчення дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Судами попередніх інстанцій встановлено, що матеріали справи містять докази неодноразового звернення позивача до Головного управління Держгеокадастру у Запорізькій області з проханням продовжити строк дії договору шляхом підписання додаткової угоди. До заяви позивача було додано додаткову угоду про поновлення договору та договір оренди землі.

З матеріалів справи слідує, що сторонами за договором оренди землі від 29.04.2006 не досягнуто згоди щодо розміру орендної плати (лист-повідомлення від 06.04.2016).

Разом з тим, аналіз положень **Закону України "Про оренду землі"** дає підстави для висновку, що переважне право орендаря, яке підлягає захисту відповідно до **статті 3 ЦК України** та **ст. 33 Закону України "Про оренду землі"** 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.

В свою чергу установивши, що сторони за договором не досягли згоди щодо умов договору оренди на новий строк, орендарем не надано договору з умовами, які б були погоджені орендодавцем, а також, що власник земельної ділянки-орендодавець у своєю листі вказував на відсутність наміру продовжувати договірні відносини з оренди землі, що беззаперечно свідчить про відсутність його волевиявлення на поновлення договору оренди землі на певних умовах, суд першої інстанції дійшов обґрунтованого висновку про те, що переважне право позивача не порушено й не має підстав для задоволення позову.

Також колегія суддів враховує висновок Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду, викладений у постанові від 28.09.2020 у справі № 272/440/18,

відповідно до якого переважне право орендаря на укладення договору оренди землі на новий строк не може домінувати над виключним правом орендодавця, як власника земельної ділянки, щодо користування та розпорядження нею на власний розсуд після закінчення строку дії договору оренди землі.

Враховуючи викладене та встановлені судами обставини справи, колегія суддів Верховного Суду вважає, що хоча позивач і скористався наданим йому правом на продовження дії договору оренди землі та завчасно повідомив орендодавця про наявність наміру в подальшому користування об'єктом оренди, однак ним не надано договору з умовами, які б були погоджені орендодавцем, а сам орендодавець власник у своєю листі вказував на відсутність наміру продовжувати договірні відносини з оренди землі.

За встановлених судами обставин колегія суддів вважає, що орендодавцем не порушено право позивача на поновлення договору оренди на новий строк, у зв'язку з чим відсутні підстави для задоволення позову з цих мотивів.

Разом з тим, колегія суддів Верховного Суду вважає помилковими висновки судів обох інстанцій про те, що у зв'язку з поділом земельних ділянок, які були предметом договору оренди та формуванням інших земельних ділянок, яким присвоєно кадастрові номери, об'єктивно відбулася зміна земельних ділянок та їх площі, припинилося існування цих земельних ділянок в дійсних межах, що унеможлиблює пролонгацію укладеного раніше договору оренди землі у порядку, передбаченому ч.ч. 1, 6 ст. 33 Закону України "Про оренду землі" та ефективний захист прав позивача шляхом поновлення договору оренди та укладення додаткової угоди про поновлення договору, оскільки зазначені обставини не можуть унеможливлувати захист порушеного права позивача на поновлення дії договору оренди, оскільки видання відповідачем відповідних дозволів на розробку проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність фізичним особам мало місце після подання позову у даній справі.

Формування земельних ділянок їх володільцем, зокрема, внаслідок поділу та/або об'єднання, з присвоєнням їм кадастрових номерів, зміною інших характеристик не впливає на можливість захисту права власності чи інших майнових прав у визначений цивільним законодавством спосіб. Такої правової позиції дотримується Велика Палата Верховного Суду в постановках від 29.05.2019 у справі №367/2022/15-ц (пункт 56) та від 01.10.2019 у справі №922/2723/17 (пункт 7.36).

Можливість захисту прав користувача земельної ділянки, про поновлення договору оренди землі якої подано позов, яка була поділена в її межах на інші земельні ділянки, і ці дії були здійснені відповідачем після звернення позивача до суду з позовом та вже під час розгляду справи в судах до прийняття остаточного рішення у спорі також підтримана Верховним Судом у складі палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду у постанові від 27.07.2020 у справі № 912/686/17.

При цьому, поділ земельної ділянки та наявність у третіх осіб охоронюваного законом інтересу на виділені їм земельні ділянки не може бути підставою для відмови

у поновленні договору оренди, оскільки відповідні дії (надання дозволів на розробку проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність фізичним особам), що призводять до виникнення у третіх осіб правомірних очікувань на подальше отримання земельних ділянок у власність, були вчинені саме відповідачем, який не міг не знати про судовий спір у даній справі, будучи стороною в ній, та про незгоду позивача з відмовою у поновленні договору оренди землі.

Постанова КГС ВС від 12 січня 2021 року у справі № 908/454/17 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94151212>.

80. Якщо строк, на який було укладено договір оренди землі, не закінчився, через що в орендаря не виникло право на поновлення договору, звернення з позовом із вимогами про його поновлення є передчасним

29 січня 2019 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу Ялосовецької сільської ради на рішення Господарського суду Полтавської області від 09.08.2018 та постанову Східного апеляційного господарського суду від 12.11.2018 за позовом Фермерського господарства "Карат" до Ялосовецької сільської ради про визнання переважного права на поновлення договорів оренди землі та визнання договорів поновленими, і прийняв постанову в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Судом встановлені такі обставини: договори 1, 2, 3 укладені 01.11.2007, а державна реєстрація цих договорів проведена 19.05.2008; Договори 1, 2, 3 укладені строком на 10 років із викладенням в договорах умови щодо обов'язку орендаря (Позивача) не пізніше ніж за 60 днів до закінчення строку дії цих договорів повідомити письмово орендодавця про намір продовжити їх дію; 30.11.2017 орендодавець (Відповідач) листами-повідомленнями №№ 460/02-27, № 641/02-27, 462/02-27 повідомив орендаря про припинення дії Договорів 1, 2, 3 та відсутність у Позивача переважного права на їх поновлення; 06.12.2017 Позивач направив Відповідачу листи-повідомлення №№ 30, 31, 32 про намір продовжити дію Договорів 1, 2, 3 з двома примірниками проектів додаткових угод до кожного договору про внесення змін до цих договорів, додавши також витяги з Державного земельного кадастру про земельну ділянку, кадастрові плани земельних ділянок.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Суд погоджується із висновком апеляційного суду, що строк дії Договорів 1, 2, 3 розпочав свій перебіг після набрання ним чинності - з моменту його державної реєстрації (як встановили суди 19.05.2008), а не з моменту його укладення - 01.11.2007, як помилково стверджує скаргник (пункт 10), а тому відхиляє протилежні твердження скаргника про неправильність визначення судом моменту початку перебігу строку.

Враховуючи викладене та враховуючи встановлені апеляційним судом обставини щодо здійснення 19.05.2008 державної реєстрації Договорів 1, 2, 3, укладених строком на 10 років, закінчення строку дії цих договорів, відповідно 19.05.2018, та звернення Позивача 02.02.2018 з вимогами про поновлення Договорів 1, 2, 3



в порядку частини 6 **статті 33 Закону** до закінчення строку їх дії 19.05.2018, Суд погоджується з обґрунтованим висновком суду апеляційної інстанції, що заявлений орендарем (Позивачем) позов є передчасним, оскільки на час звернення із цим позовом Договори 1, 2, 3 не припинили свою дію, у зв'язку з тим, що строк, на який його було укладено, не закінчився, через що у орендаря (Позивача) не виникло право на поновлення цих договорів з підстав, передбачених частиною 6 **статті 33 Закону**, і відповідно, не могли настати обставини, з якими пов'язується порушення цього права Позивача, що стало об'єктом захисту за позовними вимогами у цій справі.

Постанова КГС ВС від 29 січня 2019 року у справі № 917/108/18 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/79657565>.

### 3.9.1. Позов про визнання укладеною додаткової угоди про поновлення договору оренди землі як ефективний спосіб захисту права

81. Якщо орендодавець відмовляється чи ухиляється від укладення додаткової угоди до договору оренди землі, обов'язковість укладення якої передбачена частиною восьмою статті 33 Закону України «Про оренду землі», то належним способом захисту порушеного права є визнання укладеною додаткової угоди з викладенням її змісту

26 травня 2020 року ВП ВС розглянула справу за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю «Дніпро-2000» до Бердянської міської ради про поновлення договору оренди землі за касаційною скаргою Бердянської міської ради на постанову Центрального апеляційного господарського суду від 21 травня 2019 року та рішення Господарського суду Запорізької області від 29 січня 2019 року, і прийняла постанову, в якій зазначила таке.

#### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

Між Бердянською міськрадою (орендодавець) та ТОВ «Дніпро-2000» (орендар) 07 лютого 2008 року укладено договір оренди землі (далі – договір), посвідчений приватним нотаріусом Бердянського міського нотаріального округу Запорізької області Данціг-Картофлицькою С. Я. 07 лютого 2008 року, зареєстрований у реєстрі за номером 486 <...>.

Договір укладено строком до 01 грудня 2017 року.

11 жовтня 2017 року, за п'ятдесят днів до закінчення строку дії договору, позивачем направлено відповідачу листа, який зареєстровано Центром надання адміністративних послуг виконавчого комітету Бердянської міськради 11 жовтня 2017 року за вхідним номером 20901. До листа додано проект додаткової угоди про поновлення договору оренди землі строком до 01 грудня 2027 року.

Крім цього, до 01 грудня 2017 року, тобто до спливу дії договору оренди землі, відповідач не розглянув питання щодо поновлення договору оренди та не направив позивачу будь-якої відповіді щодо розгляду питання про поновлення (продовження) дії договору оренди або пропозицій щодо внесення змін до договору оренди.

## ОЦІНКА СУДУ

У цій справі суди встановили, що позивач дотримався процедури повідомлення орендодавця про намір скористатися переважним правом на укладення договору на новий строк, надавши проект додаткової угоди за п'ятдесят днів до закінчення строку дії договору, належним чином виконавши свій обов'язок щодо повідомлення орендодавця про намір його поновити. Крім цього, позивач продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку дії договору.

Суди попередніх інстанцій також установили, що Бердянська міськрада не надала своєчасної (протягом місяця) відповіді на лист-повідомлення ТОВ «Дніпро-2000» від 11 жовтня 2017 року про згоду або відмову у поновленні договору оренди землі.

Відповідно до частини шостої статті 33 Закону України «Про оренду землі» визначено, що у разі якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди і за відсутності протягом одного місяця після закінчення строку договору листа-повідомлення орендодавця про заперечення у поновленні договору оренди землі такий договір вважається поновленим на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. З цього випливає обов'язок орендодавця передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на новий строк.

Відповідно до частини восьмої статті 33 названого Закону таке передання здійснюється шляхом укладення сторонами додаткової угоди до договору оренди землі. Зазначена додаткова угода відповідно до пункту 1 частини першої статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» є підставою для державної реєстрації права оренди на новий строк у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

З наведеного вбачається, що якщо орендодавець відмовляється чи ухиляється від укладення додаткової угоди до договору оренди землі, обов'язковість укладення якої передбачена частиною восьмою статті 33 Закону України «Про оренду землі», то належним способом захисту порушеного права є визнання укладеною додаткової угоди із викладенням її змісту.

З огляду на викладене касаційна скарга Бердянської міськради підлягає частковому задоволенню, а судові рішення – зміні в їх мотивувальній частині з викладенням їх в редакції цієї постанови. В іншій частині судові рішення суду першої та апеляційної інстанцій слід залишити без змін.

Постанова ВП ВС від 26 травня 2020 року у справі № 908/299/18 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/89825064>; постанова ВП ВС від 29 вересня 2020 року у справі № 378/596/16-ц – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/93327297>.

82. За наслідками розгляду вимоги про визнання поновленим договору оренди земельної ділянки в резолютивній частині свого рішення суд, керуючись частиною дев'ятою статті 238 ГПК України, має зробити висновки про визнання укладеною додаткової угоди в запропонованій позивачем редакції, виклавши текст редакції

договору, яка за висновками суду відповідає вимогам законодавства та визнається судом укладеною, чи висновки про відмову у визнанні укладеною додаткової угоди в запропонованій позивачем редакції.

Додаткова угода до договору оренди землі, зміст якої зафіксований у рішенні суду, відповідно до пункту 1 частини першої статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» є підставою для державної реєстрації права оренди на новий строк у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно

26 січня 2021 року КГС ВС розглянув касаційні скарги Ужгородської міської ради та заступника прокурора Львівської області на постанову Західного апеляційного господарського суду від 30.09.2019 у справі за позовом ТОВ "Підлипники" до Ужгородської міської ради, треті особи, які не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору на стороні відповідача - Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку "Можайського 34" та Департамент міського господарства Ужгородської міської ради, про визнання протиправним і скасування рішення, визнання поновленим договору оренди земельної ділянки, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Як свідчать матеріали справи та установили суди, на підставі рішення V скликання Ужгородської міської ради від 29.12.2007 № 565 "Про надання, відмову у наданні та приватизацію земельних ділянок" ТОВ "Підлипники" затверджено проєкт відведення та передано в користування на умовах оренди строком на 5 років земельну ділянку площею 0,4 га для комерційно-житлового будівництва на вул. 8 Березня - вул. Можайського.

На виконання цього рішення 22.01.2008 управління майном міста Ужгородської міської ради та ТОВ "Підлипники" уклали договір оренди землі, який зареєстрований Закарпатською регіональною філією Державного підприємства "Центр державного земельного кадастру при Держкомземі України", про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від 29.01.2008 № 210100000-0408070000024.

На підставі рішення Ужгородської міської ради від 28.12.2012 № 786 згідно з додатковою угодою про внесення змін до договору оренди землі від 22.01.2008, підписаною 22.05.2015, строк дії договору було продовжено на п'ять років до 28.12.2017.

21.12.2017 Ужгородська міська рада прийняла рішення № 955, згідно з підпунктом 3.2 пункту 3 якого відмовила ТОВ "Підлипники" у поновленні договору оренди земельної ділянки площею 0,4 га для комерційно-житлового будівництва на вул. 8 Березня - О. Можайського. У зв'язку з цим департамент міського господарства Ужгородської міської ради надіслав позивачеві вимогу від 05.01.2018 про повернення об'єкта оренди.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Поновлення договору оренди землі в судовому порядку, у передбаченій статтею 33 Закону України "Про оренду землі" спосіб, вимагає укладення додаткової

угоди між сторонами як єдиної підстави для продовження орендних прав і обов'язків на новий строк.

Правочин, на підставі якого здійснюється продовження орендних прав та обов'язків, у силу загальних приписів Цивільного кодексу України щодо порядку укладення, зміни та розірвання договорів має бути вчинений у тій самій формі, що й первісний договір оренди.

Статтю 33 Закону України "Про оренду землі" (у відповідній редакції) визначено як підстави для поновлення договору оренди землі, так і порядок такого поновлення шляхом укладення відповідної додаткової угоди до договору оренди землі. Право сторони на оскарження в суді відмови або зволікання з укладенням додаткової угоди в контексті спірних правовідносин означають право сторони на звернення до суду для укладення додаткової угоди.

Додаткова угода до договору оренди землі, зміст якої зафіксований у рішенні суду, відповідно до пункту 1 частини 1 статті 27 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" є підставою для державної реєстрації права оренди на новий строк у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Проте, задовольняючи позовні вимоги в частині визнання поновленим спірного договору, суд апеляційної інстанції наведених положень законодавства не врахував, не звернув уваги на те, що задоволення позову у наведеній частині та у зазначений судом спосіб фактично є констатацією судом обставин продовження орендних правовідносин без укладення додаткової угоди та без викладення її змісту у судовому рішенні, що мало місце у наведеному випадку. Суд також залишив поза увагою те, що позивач всупереч положенням статті 33 Закону України "Про оренду землі" звернувся з вимогою про поновлення договору оренди, а не про укладення відповідної додаткової угоди, у заявленому позові, зокрема в його прохальній частині, не міститься проекту такої додаткової угоди до договору, умови якої мав би навести суд у своєму рішенні за результатами розгляду справи, не надав позивач і до позовної заяви проекту такої додаткової угоди. Відповідні аргументи щодо поновлення договору оренди землі саме шляхом укладення додаткової угоди, як свідчать матеріали справи, наводилися відповідачем і третьою особою (департаментом), зокрема, у відзиві на апеляційну скаргу, втім у повному обсязі судом розглянуті не були, що свідчить про неналежну оцінку доводів та неповне з'ясування судом обставин справи, на які сторони посилаються як на підставу своїх вимог і заперечень.

Колегія суддів зазначає, що за наслідками розгляду такої вимоги у резолютивній частині свого рішення суд, керуючись частиною 9 статті 238 Господарського процесуального кодексу України, має зробити висновки про визнання укладеною додаткової угоди у запропонованій позивачем редакції, виклавши текст редакції договору, яка за висновками суду відповідає вимогам законодавства та визнається судом укладеною, чи висновки про відмову у визнанні укладеною додаткової угоди у запропонованій позивачем редакції.

Велика Палата Верховного Суду у постановках від 26.05.2020 у справі № 908/299/18, від 29.09.2020 у справі № 378/596/16-ц викладала висновки щодо належного способу захисту при вирішенні правовідносин щодо поновлення договору оренди землі. Так, зокрема, Велика Палата Верховного Суду у постанові від 26.05.2020 констатувала, що при вирішенні спірних правовідносин щодо поновлення договору оренди шляхом укладення додаткової угоди до договору оренди землі, обов'язковість укладення якої передбачена частиною 8 статті 33 Закону України "Про оренду землі", належним способом захисту порушеного права є визнання укладеною додаткової угоди саме із викладенням її змісту. Такі ж висновки були підтверджені і в постанові Великої Палати Верховного Суду від 29.09.2020, до розгляду якої у наведеному випадку суд касаційної інстанції зупиняв провадження у справі № 907/18/18, що розглядається Верховним Судом.

Постанова КГС ВС від 26 січня 2021 року у справі № 907/18/18 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94656729>; постанова КГС ВС від 02 лютого 2021 року у справі № 910/14000/18 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94656733>.

83. Заявлення орендарем у порядку, передбаченому частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі», вимоги про визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди про поновлення договору на умовах інших ніж ті, які сторони визначили в договорі оренди, не створює для іншої сторони договору обов'язку прийняти ці умови та укласти відповідну додаткову угоду або запропонувати у відповідь інші умови, а отже й унеможливорює задоволення такої вимоги в судовому порядку.

У контексті поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі», необхідно зауважити, що такий договір може бути поновлено виключно на тих самих умовах і на той самий строк. Орендар не може вимагати поновлення договору оренди землі на інших умовах

26 січня 2021 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу ФОП Коржов В.М. та ФОП Коржова А.І. на постанову Південно-західного апеляційного господарського суду від 17.10.2019 та рішення Господарського суду Херсонської області від 12.07.2019 у справі за позовом ФОП Коржова В.М., ФОП Коржової А.І., до Генічеської міської ради (надалі - міська рада) про визнання поновленими договорів оренди земельної ділянки, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Судами встановлено, що 20.06.2007 міська рада (орендодавець) уклала з ФОП Коржовим В.М. (орендарем) Договір оренди землі щодо оренди земельної ділянки несільськогосподарського призначення загальною площею 0,0012 га для роздрібною торгівлі та комерційних послуг, яка знаходиться в місті Генічеськ по вул. Леніна, 4а. Державна реєстрація права оренди відбулася 12.10.2007. Пізніше, 23.10.2017 сторони уклали додаткову угоду № 1, якою, в тому числі, змінено пункт 8 договору

та збільшено строк оренди на один рік, тобто погоджено строк оренди землі за договором на 11 років.

26.02.2019 Генічеською міською радою прийнято рішення №1046 за яким відмовлено ФОП Коржовій А.І. у поновленні та продовженні строком на п'ять років договору оренди землі. За вказаним рішенням припинено вище зазначений договір оренди землі з 01.12.2018.

Листами-повідомленнями від 05.03.2019 за № 02-02-20-09/1610 та № 02-02-2009/1618 позивачі були повідомленні про відмову у поновленні (продовженні строку дії договору).

### ОЦІНКА СУДУ

Як встановлено судами обох інстанцій, позивачі, не дотримавшись встановленої частиною 8 **статті 33 Закону України «Про оренду землі»** вимоги щодо обов'язкового укладення додаткової угоди протягом місячного строку, з листами повідомленнями "Про визнання поновленим договору оренди" звернулись до міської ради лише 11.01.2019 та 15.01.2019.

При цьому, під час розгляду позову у даній справі, 20.06.2019 позивачами подано заяву про зміну предмету позову з проектами додаткових угод у пункті 2 яких зазначено: "Новий строк дії Договору складає 10 років, перебіг якого починається з 12 жовтня 2018 року".

Тобто, позивачами заявлено вимоги про визнання укладеними додаткових угод до договорів оренди про поновлення договору на умовах інших ніж ті, які сторони обумовили у договорі оренди, оскільки з урахуванням додаткових угод строки договорів становили 11 років.

Як обґрунтовано зазначив суд апеляційної інстанції, заявлення орендарем у порядку, передбаченому частиною 6 **статті 33 Закону України «Про оренду землі»**, вимоги про визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди про поновлення договору на умовах інших ніж ті, які сторони визначили у договорі оренди, не створює для іншої сторони договору обов'язку прийняти ці умови та укласти відповідну додаткову угоду або запропонувати у відповідь інші умови, а отже і унеможливорює задоволення такої вимоги у судовому порядку. У контексті поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених частиною 6 **статті 33 ЗУ «Про оренду землі»**, необхідно зауважити, що такий договір може бути поновлено виключно на тих самих умовах і на той самий строк. Тобто, орендар не може вимагати поновлення договору оренди землі на інших умовах.

Аналогічні висновки, викладені у постановках Верховного Суду від 18.03.2019 у справі №908/1163/17, та від 10.04.2019 у справі №909/1213/17, і скаржником не доведено, а колегією суддів не встановлено, правових підстав для відступу від такої позиції.

Щодо доводів скаржників про наявність у суду права на виправлення змісту додаткової угоди, то вони не можуть бути прийняті до уваги, адже вказана обставина є не технічною помилкою, а істотною умовою, яка потребує погодження обома сторонами договору і заявлення якої, в свою чергу, виключає можливість

застосування механізму продовження договору на тих самих умовах на той самий строк, за допомогою якого (механізму) позивачі і намагалися продовжити орендні правовідносини, звертаючись з позовом у даній справі.

Враховуючи, що позивачами не дотримано встановлений порядок поновлення договору, висновки судів попередніх інстанцій про відмову в позові є правильними та такими, що узгоджуються з висновками Верховного Суду щодо застосування **статті 33 Закону України «Про оренду землі»** до подібних правовідносин, тому підстави для задоволення касаційної скарги та для скасування оскаржуваних судових рішень у даній справі відсутні.

Постанова КГС ВС від 26 січня 2021 року у справі № 923/187/19 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94517848>.

84. Належним й ефективним способом захисту порушеного права є позов про визнання укладеною додаткової угоди з викладенням її змісту, а не вимога про визнання договору оренди землі поновленим, яка за своєю суттю є встановленням факту, що має юридичне значення, і не може забезпечити захисту порушеного права позивача в силу імперативного припису закону про обов'язковість оформлення поновлення договору оренди саме шляхом укладення додаткової угоди

28 січня 2021 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу ФОП Федоляка Р. Т. на постанову Західного апеляційного господарського суду від 03.07.2019 та рішення Господарського суду Івано-Франківської області від 16.04.2019 за позовом ФОП Федоляка Р. Т. до Калуської міської ради про визнання договору оренди земельної ділянки від 10.02.2005 поновленим та скасування рішення Калуської міської ради від 30.08.2018 № 1772, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Господарськими судами встановлено, що 10.02.2005 на підставі рішення Калуської міської ради № 595 від 16.11.2004 між ФОП Федоляком Р. Т. (орендар) та Калуською міською радою (орендодавець) укладено договір оренди землі № 040529600036...

Як встановлено господарськими судами, строк дії зазначеного договору неодноразово продовжувався на підставі додаткових угод.

Постановою Львівського апеляційного Господарського суду від 22.05.2017 у справі № 909/1022/16 вказаний вище договір оренди поновлений з 05.05.2016 по 05.06.2018.

17.04.2018 Позивач звернувся до Відповідача з проханням поновити дію договору оренди спірної земельної ділянки. До вказаної заяви ФОП Федоляком Р. Т. додано проєкт додаткової угоди та витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки на підтвердження правильності розрахунку розміру орендної плати.

Листом № 384/02-15/18 від 25.04.2018 Калуська міська рада відмовила Позивачу у поновленні строку дії спірного договору.

Листом від 25.07.2018 Позивач вдруге звернувся до Калуської міської ради з проханням укласти додаткову угоду щодо поновлення дії договору оренди земельної ділянки від 10.02.2005 на новий строк з 05.06.2018 по 05.06.2021.

Рішенням Калуської міської ради від 30.08.2018 № 1772 "Про відмову в продовженні (поновленні) договору оренди землі підприємцю Федоляку Р. Т." відмовлено в поновленні спірного договору оренди землі у зв'язку з неналежним виконанням Позивачем його умов.

### ОЦІНКА СУДУ

Належним і ефективним способом захисту порушеного права у цьому випадку є позов про визнання укладеною додатковою угодою із викладенням її змісту, оскільки сама по собі вимога про визнання договору оренди землі поновленим за своєю суттю є встановленням факту, який має юридичне значення, і не може забезпечити захисту порушеного права позивача в силу імперативного припису закону про обов'язковість оформлення поновлення договору оренди саме шляхом укладення додаткової угоди, що, власне, і може бути предметом розгляду в суді.

Аналогічну правову позицію викладено, зокрема, в постановах Великої Палати Верховного Суду від 29.09.2020 у справі № 378/596/16-ц (до розгляду якої Великою Палатою Верховного Суду зупинялося провадження у цій справі) та від 26.05.2020 у справі №908/299/18, а також у постановах Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 15.01.2019 у справі №922/1464/18 та від 19.03.2019 у справі №908/2484/17.

Колегія суддів звертає увагу, що неправильно обраний спосіб захисту зумовлює прийняття рішення про відмову у задоволенні позову, незалежно від інших встановлених судом обставин.

Як встановлено господарськими судами, ФОП Федоляком Р. Т. було заявлено позовну вимогу, зокрема, про визнання поновленим договору оренди земельної ділянки від 10.02.2005 № 040529600036 з 05.06.2018 по 05.06.2021 на тих самих умовах, що визначені в додатковій угоді.

При цьому з матеріалів справи убачається, що Позивачем при зверненні до суду з цим позовом пректу додаткової угоди про поновлення спірного договору оренди (яку суд міг би розглянути і, в разі задоволення позову, викласти в резолютивній частині рішення) надано не було. Наявні ж в матеріалах позовної заяви проєкти додаткових угод, як встановлено господарськими судами, є додатками до листів Позивача від 17.04.2018 та від 25.07.2018, надісланих Раді з пропозицією поновити вказаний договір оренди на новий строк (тобто є частиною переписки сторін, що передувала зверненню до суду), містять інші, ніж передбачено договором, умови. У такий спосіб зазначені додаткові угоди не є відповідним проєктом щодо поновлення строку дії договору оренди землі згідно з частиною шостою **статті 33 Закону України "Про оренду землі"** та не підтверджують виконання Позивачем умов, необхідних для захисту його прав у спосіб, встановлений чинним законодавством.

Таким чином, враховуючи наведені правові позиції Верховного Суду, колегія суддів дійшла висновку про наявність підстав для відмови в задоволенні позову



в частині визнання поновленим спірного договору оренди земельної ділянки, оскільки обраний Позивачем спосіб захисту свого права шляхом визнання поновленим вказаного договору не є ефективним та не призведе до поновлення прав Позивача, які він вважає порушеними.

Постанова КГС ВС від 28 січня 2021 року у справі № 909/139/19 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94736994>.

85. Якщо орендар та орендодавець у процесі погодження фактично дійшли згоди щодо нових істотних умов договору оренди землі, але не уклали додаткової угоди, то способом захисту прав орендаря буде саме його звернення до суду з позовом про укладення додаткової угоди на нових узгоджених істотних умовах, а не автоматична пролонгація на попередніх умовах.

Закон України «Про оренду землі» не передбачає надання орендарем в обов'язковому порядку інших додаткових документів до листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі, крім проекту додаткової угоди, зокрема витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку

09 червня 2020 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу ОСОБА\_1 на рішення Господарського суду Кіровоградської області від 09.09.2019 і постанову Центрального апеляційного господарського суду від 13.01.2020 у справі за позовом ФГ "Юрчак" до ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору на стороні відповідача, - ОСОБА\_1, про визнання поновленим договору, визнання укладеною додаткової угоди, скасування наказу, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

14.04.2008 між Новомиргородською РДА (Орендодавець) та ФГ "Юрчак" (Орендар) укладено договір оренди землі.

Спірну земельну ділянку передано Орендарю за актом приймання-передачі від 16.05.2008.

ФГ "Юрчак" звернулось до ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області з листом-повідомленням, у якому просило поновити договір оренди від 14.04.2008 на новий строк. До листа-повідомлення позивачем додано проект додаткової угоди, відповідно до якого запропоновано поновити термін договору оренди від 14.04.2008 на той самий строк - 10 років.

ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області, розглянувши лист-повідомлення ФГ "Юрчак" від 19.03.2018, направило позивачу листа від 11.04.2018 № Ф-3035/0-2529/0/17-18, у якому запропонувало, зокрема, узгодити істотні умови договору оренди, а саме: встановлення строку дії договору - 7 років.

ФГ "Юрчак" направило до ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області листа від 17.04.2018, у якому повідомило про прийняття вимоги відповідача щодо встановлення строку дії договору в 7 років та просило поновити строк договору з урахуванням узгоджених умов.

У листі від 14.05.2018 № Ф-4811/0-3393/0/17-18 ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області, посилаючись на Положення про ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області, **статтю 122 ЗК України** і частини 1- 5 **статті 33 Закону України "Про оренду землі"**, повідомляє ФГ "Юрчак" про заперечення у поновленні дії договору оренди землі.

19.01.06.2018 ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області видало наказ "Про припинення права оренди земельної ділянки" № 11-2930/14-18-СГ, згідно з пунктами 1 та 2 якого припинено надане ФГ "Юрчак" право оренди спірної земельної ділянки та віднесено її до земель запасу сільськогосподарського призначення державної власності.

### ОЦІНКА СУДУ

Якщо орендар та орендодавець у процесі погодження фактично дійшли згоди щодо нових істотних умов договору оренди землі, але не уклали додаткової угоди, то способом захисту прав орендаря буде саме його звернення до суду із позовом про укладення додаткової угоди на нових узгоджених істотних умовах, а не автоматична пролонгація на попередніх умовах.

З огляду на достеменно встановлені судами обставини про те, що ФГ "Юрчак" в установленій договором оренди від 14.04.2008 строк звернулося до ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області з листом-повідомленням про поновлення договору оренди з проектом додаткової угоди та іншими документами, тобто належним чином виконало свій обов'язок щодо повідомлення Орендодавця не пізніше ніж за 30 днів до закінчення строку дії договору про намір його поновити, місцевий та апеляційний господарські суди обґрунтовано зазначили, що сторони за обопільною згодою увійшли у процедуру поновлення договору на підставі правової конструкції, унормованої частинами 1- 5 **статті 33 Закону України "Про оренду землі"**, та дійшли згоди щодо нових істотних умов договору, а саме у частині строку його дії.

Водночас Управлінням не дотримано вимог частини 5 **статті 33 Закону України "Про оренду землі"**.

Так, ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області у листі від 11.04.2018 № Ф-3035/0-2529/0/17-18 зазначило про наявність невідповідності листа-повідомлення ФГ "Юрчак" і проекту додаткової угоди вимогам закону, запропоновано встановити інший строк дії договору, решту запропонованих позивачем умови не заперечено та з метою узгодження істотних умов договору запропоновано подати додаткові документи, зокрема, витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку орендованої земельної ділянки.

Разом з тим **Закон України "Про оренду землі"** не передбачає надання орендарем в обов'язковому порядку інших додаткових документів до листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі, крім проекту додаткової угоди, а відповідно до частини 2 **статті 14 ЦК України** особа не може бути примушена до дій, вчинення яких не є обов'язковим для неї (аналогічний правовий висновок викладено у постанові Верховного Суду від 10.09.2018 у справі № 920/739/17).

Відповідно до частини 2 статті 20 та частини 3 статті 23 Закону України "Про оцінку земель" дані про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки оформляються як витяг з технічної документації з нормативної грошової оцінки земель. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки видається центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Суди першої та апеляційної інстанцій встановили, що ФГ "Юрчак" при зверненні 17.04.2018 з листом-повідомленням надало документи на підтвердження обставин, для дослідження яких ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області пропонувало подати документи у листі від 11.04.2018 № Ф-3035/0-2529/0/17-18, зокрема, надало довідку сільської ради про належне виконання умов договору оренди від 14.04.2008 та довідку податкового органу про відсутність заборгованості по сплаті орендної плати, чим підтверджувалась своєчасна сплата орендної плати за договором.

Натомість витяг про нормативну грошову оцінку спірної земельної ділянки як такий, що оформляється органами Держгеокадастру, відповідач у разі дійсної потреби не був позбавлений можливості оформити. Тим більше, що судами встановлено факт укладення між сторонами додаткової угоди незадовго до закінчення строку дії договору оренди від 14.04.2008, якою з 19.03.2018 визначено розмір орендної плати на рівні 12% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, що переконливо свідчить про відсутність заперечень орендодавця щодо розміру орендної плати як істотної умови договору оренди землі.

Касаційна інстанція погоджується з висновком місцевого та апеляційного господарських судів про порушення прав позивача з огляду на те, що, спочатку дійшовши згоди про поновлення договору оренди від 14.04.2008 на змінених умовах в частині строку дії договору (з 10 на 7 років), відповідач у подальшому безпідставно ухилився від укладення додаткової угоди щодо продовження дії договору оренди земельної ділянки на нових погоджених умовах згідно з частиною 8 статті 33 Закону України "Про оренду землі".

При цьому колегія суддів зауважує, що на пропозицію відповідача про узгодження істотних умов договору оренди від 14.04.2008 у частині встановлення строку його дії на 7 років ФГ "Юрчак" надало своє погодження незважаючи на те, що вказаний строк є меншим від первісного строку дії цього договору та є мінімальним строком оренди у розумінні частини 3 статті 19 Закону України "Про оренду землі", тобто, позивач погодився на пропозицію орендодавця щодо встановлення мінімального строку дії договору оренди землі, що свідчить про добросовісність поведінки Орендаря та погодження ним всіх прийнятних для орендодавця умов договору оренди.

За наведених обставин суди першої та апеляційної інстанцій дійшли правильного висновку про наявність підстав для захисту порушеного переважного права ФГ "Юрчак" на поновлення договору оренди від 14.04.2008 шляхом визнання укладеною додаткової угоди про поновлення цього договору в редакції позивача, яка передбачає внесення до договору змін у частині узгодженого строку дії

договору - 7 років (при цьому орендна плата визначена сторонами з 19.03.2018 на рівні 12% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки).

Постанова КГС ВС від 09 червня 2020 року у справі № 912/1860/19 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/89910707>.

### 3.10. Розірвання договору оренди землі

#### 3.10.1. Вимога про розірвання договору оренди землі

86. Велика Палата Верховного Суду відступила від правового висновку Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду щодо моменту виникнення підстав для захисту права сторони договору на внесення змін або розірвання такого договору в судовому порядку, визначивши, що право особи на звернення до суду для внесення змін у договір (чи його розірвання) у передбаченому законом випадку відповідає визначеним статтею 16 ЦК України способам захисту та не може залежати від поінформованості про позицію іншої сторони чи її волевиявлення щодо внесення змін або розірвання такого договору.

Право сторони договору звернутися до суду з вимогою про розірвання договору за наявності відповідних умов, передбачених договором чи законом, не є тотожним праву на таке розірвання, а свідчить про наявність спору про розірвання договору, який підлягає вирішенню судом з урахуванням усіх істотних обставин

8 вересня 2020 року ВП ВС розглянула касаційну скаргу Товариства з обмеженою відповідальністю «Рітейл Девелопмент» (далі – ТОВ «Рітейл Девелопмент») на постанову Північного апеляційного господарського суду від 14 січня 2020 року у справі за позовом Верхньосироватської сільської ради Сумського району Сумської області (далі – Сільрада) до ТОВ «Рітейл Девелопмент», за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору, на стороні позивача - Головного управління Держгеокадастру у Сумській області, про розірвання договору оренди землі та зобов'язання повернути земельну ділянку, і прийняла постанову, в якій зазначила таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

19 січня 2018 року відповідач як орендар та третя особа як орендодавець, уклали Договір, відповідно до умов якого орендодавець надає, а орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку сільськогосподарського призначення державної власності загальною площею 13,1252 га для іншого сільськогосподарського призначення, яка розташована за межами населених пунктів на території Верхньосироватської сільської ради Сумського району Сумської області <...>.

Відповідно до пункту 3 Договору на земельній ділянці розташовані об'єкти нерухомого майна, які належать відповідачу на праві приватної власності згідно з Витягом з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності.

Договір укладено строком на 7 років. Після закінчення строку дії Договору орендар має переважне право поновити його на новий строк (пункт 8 Договору).

Пунктом 36 Договору визначено, що перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація юридичної особи орендаря є підставою для розірвання договору.

Листом від 4 березня 2019 року позивач повідомив відповідача про передачу земельної ділянки з державної власності у комунальну власність територіальної громади. Станом на момент подачі позивачем цього позову відповідач відповіді на лист від 4 березня 2019 року не надав.

Рішенням Сільради вирішено звернутися до суду щодо розірвання Договору.

Передаючи справу на розгляд Великої Палати Верховного Суду, Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду зазначив про необхідність відступити від висновку, викладеного в постанові Другої судової палати Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 15 квітня 2020 року у справі № 626/601/19 про розірвання договору оренди землі щодо застосування частини другої статті 651 ЦК України в частині моменту виникнення підстав для захисту права, із якого випливає, що підстава для захисту права позивача виникла тоді, коли відповідач своєю відмовою розірвати спірний договір оренди землі створив перешкоди реалізації позивачем належного йому права вимагати такого розірвання.

### ОЦІНКА СУДУ

За частиною другою статті 651 ЦК України договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

Тож іншими підставами для зміни або розірвання договору в судовому порядку, крім істотного його порушення, відповідно до частини другої статті 651 ЦК України є випадки, встановлені законом або договором, і саме настання таких випадків зумовлює право сторони договору ініціювати в судовому порядку питання зміни чи припинення відповідних договірних правовідносин.

Законодавець у певних правовідносинах може передбачити порядок проведення сторонами договору переговорів щодо добровільної зміни чи розірвання договору. Наприклад, статтею 188 Господарського кодексу України (далі – ГК України) врегульовано порядок зміни розірвання господарських договорів.

Водночас те, що сторона договору не скористалася процедурою позасудового врегулювання питання зміни чи розірвання договору, навіть коли порядок здійснення такої процедури врегульовано законодавчо, не позбавляє таку сторону можливості належним чином реалізувати своє суб'єктивне право на зміну чи припинення договору та вирішити існуючий конфлікт у суді в силу прямої вказівки, що міститься у частині другій статті 651 ЦК України.

Право особи на звернення до суду для внесення змін у договір (чи його розірвання) у передбаченому законом випадку відповідає статті 16 ЦК України, способам, передбаченим нею (зміна чи припинення правовідношення) для захисту права, та не може ставитися в залежність від поінформованості про позицію іншої сторони чи волевиявлення іншої сторони. Така позиція у подібних правовідносинах викладена у постановках Великої Палати Верховного Суду від 12 лютого 2019 року у справі № 914/2649/17 та від 26 травня 2020 року у справі № 908/299/18.

Ураховуючи викладене вище, положення частини другої статті 16 та частини другої статті 651 ЦК України, Велика Палата Верховного Суду вважає за необхідне відступити від висновку, викладеного в постанові Другої судової палати Касаційного

цивільного суду у складі Верховного Суду від 15 квітня 2020 року у справі № 626/601/19 про розірвання договору оренди землі у зв'язку зі зміною власника земельної ділянки, у частині того, що підстава для захисту права позивача у спірних правовідносинах виникла тоді, коли відповідач своєю відмовою розірвати спірний договір оренди землі створив перешкоди реалізації позивачем належного йому права вимагати такого розірвання.

Згідно з частиною четвертою статті 32 Закону України «Про оренду землі», який є спеціальним законом і має пріоритет перед іншими законами в застосуванні до спірних правовідносин, перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

Як встановлено судами та не заперечується сторонами спору, умовами Договору обумовлено, що перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація юридичної особи орендаря є підставою для його розірвання (пункт 36 Договору), а згідно з наказом Головного управління Держгеокадастру у Сумській області, орендована за Договором земельна ділянка була передана у комунальну власність територіальної громади Сільради, що вбачається з витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності.

Велика Палата Верховного Суду вважає, що перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, не спричиняє автоматичного припинення спірних договірних правовідносин, а лише створює правову ситуацію, у якій виникає право вимагати судового захисту шляхом розірвання договору у сторони договору, для якої настали відповідні підстави через зміну фактичних обставин.

Тож після зміни власника земельної ділянки Договір не припинив свою дію, натомість Сільрада в силу вимог закону набула статусу орендодавця у триваючих правовідносинах оренди разом із належними орендодавцю за Договором правами та обов'язками.

Разом з тим, Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що ТОВ «Рітейл Девелопмент» як орендар, яке вчинило усі дії, які від нього вимагалися, та у межах процедур, встановлених законодавством України, використовувало на умовах договору оренди земельну ділянку державної власності, ураховуючи те, що на цій земельній ділянці знаходиться майно, належне йому на праві приватної власності, не має нести негативних наслідків у вигляді розірвання договору на вимогу іншої сторони лише у зв'язку з передачею цієї земельної ділянки у комунальну власність.

Право сторони договору звернутися до суду з вимогою про розірвання договору за наявності відповідних умов, передбачених договором чи законом, не є тотожним праву на таке розірвання, а свідчить про наявність спору про розірвання договору, який підлягає вирішенню судом з урахуванням усіх істотних обставин.

З огляду на наведені вище норми законодавства, умови договору оренди та фактичні обставини справи, встановлені судами, та підстави поданого позову, Велика Палата Верховного Суду вважає обґрунтованими висновки суду першої інстанції про відмову у задоволенні позовних вимог.

Постанова ВП ВС від 8 вересня 2020 року у справі № 920/418/19 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/92270717>.

87. Зміна класифікації видів цільового призначення земель не є підставою задоволення вимог про внесення змін до договору оренди землі, якщо укладеним між сторонами договором оренди не передбачено можливості односторонньої зміни його умов з метою узгодження виду використання земельної ділянки зі змістом зміненої класифікації

20 жовтня 2021 року КГС ВС у складі колегії суддів розглянув у відкритому судовому засіданні касаційну скаргу Ізмаїльської міської ради на постанову Південно-західного апеляційного господарського суду від 30 червня 2021 року і рішення Господарського суду Одеської області від 25 січня 2021 року у справі за позовом Компанії "Трайтон Петрол Лімітед С.А." до Ізмаїльської міської ради про внесення змін до договору оренди землі, і прийняв постанову в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Рішенням Ізмаїльської міської ради (далі - Рада, відповідач) від 30.11.2007 №1057-V затверджено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надано в довгострокову оренду терміном на 49 років Компанії "Трайтон Петрол Лімітед С.А." (далі - Компанія, позивач) земельну ділянку площею 9,8971 га забудованих земель (землі промисловості, транспорту зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення) із земель запасу для розміщення та експлуатації складу нафтопродуктів (водно - залізничного та перевально-розподільчого) по вул. Нахімова, 296-а (далі - земельна ділянка).

На виконання вказаного рішення 05.05.2008 між Радою (орендодавець) та Компанією (орендар) укладено договір оренди земельної ділянки (далі - договір оренди), відповідно до підпункту 1.2 якого земельна ділянка, яка є об'єктом оренди за цим договором, належить до категорії земель за основним цільовим призначенням - іншої комерційної діяльності (код Українського класифікатора цільового використання землі 1.11.6.), надається в оренду для розміщення та експлуатації складу нафтопродуктів (водно - залізничного та перевально-розподільчого).

Відповідно до інших умов договору оренди:

- нормативна грошова оцінка земельної ділянки на момент підписання цього договору складає 11 907 905,00 грн; на земельній ділянці знаходяться об'єкти нерухомого майна, що належать орендарю на правах власності (підпункти 2.2, 2.5);

- зміна цільового призначення та використання зазначеної земельної ділянки можлива тільки на підставі відповідного рішення Ради у встановленому законом



порядку на підставі розробленого проекту землеустрою відведення земельної ділянки (підпункт 5.2 договору);

- зміна умов договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін. Зміни та доповнення, що пропонуються внести, розглядаються протягом 20 днів з дати їх подання до розгляду іншої сторони. Зміни та доповнення до договору оформлюються у тій самій формі, в якій оформлено цей договір (підпункт 12.1).

Рішенням Ради від 06.06.2012 №2141-VI затверджено нову нормативну грошову оцінку земель м. Ізмаїл, а рішенням Господарського суду Одеської області від 29.06.2016 у справі №916/1027/16, задоволено позов Ради та внесені зміни до договору оренди шляхом встановлення нормативної грошової оцінки земельної ділянки в розмірі 81 948 977,71 грн.

Листом від 08.07.2020 №3 Компанія запропонувала Раді внести зміни до договору оренди шляхом визначення категорії земельної ділянки (цільового призначення), яка передбачена чинною Класифікацією видів цільового призначення земель, затвердженою **наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 № 548** (далі - Класифікація), додавши відповідний проект додаткової угоди.

#### ОЦІНКА СУДУ

На розгляд суду можуть передаватися вимоги про внесення змін до договору чи його розірвання не з будь-яких підстав, а у випадках, передбачених законом або договором.

Верховний Суд звертається до власних правових висновків щодо застосування **статті 651 ЦК України**, викладених в постанові Великої Палати Верховного Суду від 12.02.2019 у справі №914/2649/17, які є загальними для такої категорії спорів.

Звертаючись із даним позовом, Компанія обґрунтовувала необхідність внесення змін у договір оренди зміною класифікації видів цільового призначення земельної ділянки та вказувала, що у новій Класифікації відсутня зазначена у спірному пункті договору оренди категорія земель за основним цільовим призначенням "іншої комерційної діяльності". Отже, на переконання позивача, цю умову договору необхідно привести у відповідність до вимог законодавства. При цьому порушення свого права позивач (з яким погодились і суди) вбачає у тому, що внесення таких змін у договір вплине на розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки в бік зменшення, що відповідним чином відобразиться і на розмірі орендної плати, який позивач має сплачувати за користування земельною ділянкою.

При цьому ні позивач у позові, ні суди в оскаржуваних рішеннях, не навели норми законодавства або умови договору оренди, які б прямо передбачали зміну класифікації виду цільового використання земельної ділянки в якості підстави для внесення відповідних змін у договір оренди на вимогу однієї зі сторін.

При цьому відповідно до **статті 1 Закону України "Про землеустрій"** (у редакції, чинній станом на момент звернення з даним позовом) цільове призначення земельної ділянки передбачає використання земельної ділянки за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку.

За цільовим призначенням землі України поділяються на категорії. Однією з таких категорій є землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. У межах кожної категорії земель виділяються види використання земельної ділянки, які визначаються її власником або користувачем самостійно, крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони. Подібний правовий висновок наведений у постанові Великої Палати Верховного Суду у постанові від 01.06.2021 у справі №925/929/19

Судами встановлено, що відповідно до затвердженого рішенням Ради від 30.11.2007 №1057-V проекту землеустрою земельна ділянка віднесена до категорії земель промисловості, транспорту зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення (підпункт ж частини 1 **статті 19 ЗК України**), а в умовах договору оренди відповідач, як власник земельної ділянки та орендодавець, у межах встановленої проектом землеустрою категорії визначив вид використання земельної ділянки для позивача - іншої комерційної діяльності для розміщення та експлуатації складу нафтопродуктів.

При цьому в умовах укладеного між сторонами договору оренди не передбачено можливості односторонньої зміни його умов з метою приведення виду використання земельної ділянки у відповідність до змісту зміненої класифікації видів цільового призначення земель.

У зв'язку з чим висновки судів попередніх інстанцій про задоволення позову не ґрунтуються на нормах законодавства та є наслідком неправильного застосування положень частини 2 **статті 651 ЦК України**.

Отже, за відсутності відповідного договірного чи законодавчого обґрунтування внесення відповідних змін до договору в судовому порядку та за відсутності згоди іншої сторони у позові слід відмовити.

Верховний Суд також відмічає, що за змістом доводів позивача, у тому числі у відзиві на касаційну скаргу, шляхом внесення саме таких змін у договір оренди відповідач намагається переглянути розмір нормативної грошової оцінки земельної ділянки, який встановлений рішенням суду у справі №916/1027/16, у спосіб, який не передбачений нормами чинного законодавства.

Постанова КГС ВС від 20 жовтня 2021 року у справі № 916/2557/20 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/100579199>.

88. За наявності підстав для розірвання договору оренди землі, визначених у договорі, одностороння відмова від виконання умов договору не допускається. Незгода однієї із сторін на розірвання договору за наявності для цього підстав, передбачених цим договором, є неправомірною відмовою від умов договору

11 квітня 2018 року КЦС ВС розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу сільськогосподарського товариства з обмеженою відповідальністю «Урожай» на заочне рішення Голованівського районного суду Кіровоградської області від 23 січня 2014 року у складі судді Гут Ю. О. та ухвалу

Апеляційного суду Кіровоградської області від 18 травня 2017 року, за позовом ОСОБА\_4 до сільськогосподарського товариства з обмеженою відповідальністю «Урожай» (далі - СТОВ «Урожай») про розірвання договору оренди земельної ділянки, і прийняв постанову в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Судами встановлено, що 01 березня 2005 року між ОСОБА\_5 та СТОВ «Урожай» був укладений договір оренди земельної ділянки за № 129, який зареєстрований в Голованівському районному відділі земельного кадастру 29 червня 2005 року за № 396.

Зазначена земельна ділянка належала ОСОБА\_5 на підставі державного акта серії II КР № 041015 від 18 березня 2002 року.

Відповідно до пункту 40 договору оренди землі перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря є підставою для зміни умов або розірвання договору.

ІНФОРМАЦІЯ\_1 ОСОБА\_5 помер.

Відповідно до свідоцтва про право на спадщину за законом від 04 серпня 2016 року, ОСОБА\_4 успадкувала земельну ділянку розміром 5,5424 га, яка розташована на території Молдовської сільської ради Голованівського району Кіровоградської області.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

За змістом частини першої та другої статті 651 ЦК України зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом.

Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення умов договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

Згідно з частиною четвертою статті 32 Закону України «Про оренду землі» (чинною на момент виникнення спірних правовідносин) перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

Тобто наведені норми матеріального права передбачають можливість визначення сторонами договору інших підстав для його розірвання.

Пунктом 40 договору оренди землі від 01 березня 2005 року № 129 передбачено, що перехід права власності на орендовану земельну ділянку до другої особи є підставою для зміни або розірвання договору.

Системний аналіз статей 11, 525, 526, 629 ЦК України дає підстави для висновку, що договір є обов'язковим для виконання сторонами, одностороння відмова від виконання його умов не допускається.

Як убачається з матеріалів справи, спірний договір був підписаний сторонами, отже вони погодили всі його умови, добровільність укладення договору оренди землі від 01 березня 2005 року № 129 сторонами не оспорювалась. Таким чином,

незгода однієї із сторін на розірвання договору за наявності для цього підстав, передбачених цим договором, є неправомірною відмовою від умов договору.

Суди, ураховуючи наведені норми матеріального права та обставини справи, дійшли обґрунтованого висновку, що для реалізації пункту 40 договору оренди землі достатньо факту переходу права власності на орендовану земельну ділянку до нового власника, ОСОБА\_4, та наявність волі останньої.

Постанова КЦС ВС від 11 квітня 2018 року у справі № 386/808/16-ц – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73627581>; постанова КЦС ВС від 25 квітня 2018 року у справі № 392/856/15-ц – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/73837037>.

### 3.10.2. Несплата орендної плати як підстава розірвання договору оренди землі

89. Систематична (два та більше випадки) несплата орендної плати, передбаченої договором, є підставою для розірвання договору оренди, а разове порушення умов договору оренди в цій частині не вважається систематичним і не може бути підставою для його розірвання.

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.

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

27 листопада 2018 року ВП ВС розглянула касаційну скаргу Кіровоградської міської ради (далі - міськрада, скаржник, позивач) на постанову Дніпропетровського апеляційного господарського суду від 18 жовтня 2017 року (у справі № 912/1385/17 Господарського суду Кіровоградської області за позовом міськради до Приватного підприємства «Терра 2006» (далі - відповідач, ПП «Терра 2006» ) про розірвання договору оренди, і прийняла постанову, в якій зазначила наступне.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Місцевий господарський суд встановив, що 29 травня 2015 року міськрада (Орендодавець) та ПП «Терра 2006» (Орендар) уклали договір оренди землі № 80 (далі - Договір), за умовами якого Орендодавець надав, а Орендар прийняв в строкове платне користування земельну ділянку загальною площею 0,8274 га, для будівництва багатоквартирного житлового будинку за рахунок земель житлової та громадської забудови, розташовану в районі вулиць Кірова та Пролетарської в м. Кіровограді.

4 червня 2015 року земельну ділянку передано у фактичне користування Орендарю за актом приймання-передачі. Право оренди земельної ділянки за Договором зареєстровано за ПП «Терра 2006» в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, що підтверджується наданим до матеріалів справи витягом з реєстру. Строк дії Договору - 25 років.

Пунктом 10.1 договору оренди земельної ділянки № 80 від 29 травня 2015 року передбачено, зокрема, право орендаря передавати земельну ділянку в оренду (суборенду) іншим особам.

Місцевий господарський суд вважав, що наявні матеріали справи, зокрема, надані Кропивницькою ОДПІ листами від 15 травня 2017 року та від 26 липня 2017 року відомості, є підтвердженням систематичної несплати ПП «Терра 2006» орендної плати за договором, що є підставою для його розірвання відповідно до приписів пункту «д» частини першої **статті 141 ЗК України**.

З огляду на викладене, господарський суд також відхилив розрахунок відповідача за Договором, який надано до матеріалів справи, оскільки його здійснено без врахування визначеного нормами **Податкового кодексу України** порядку розподілу коштів.

Натомість, переглядаючи справу в повному обсязі, суд апеляційної інстанції, взяв до уваги, що 19 серпня 2015 року ПП «Терра 2006» (орендар) та ОК «ЖБК «Монблан» (суборендар) уклали договір суборенди земельної ділянки в районі вулиць Кірова та Пролетарської в м. Кіровограді.

Згідно з пунктом 4.1 договору суборенди орендна плата вноситься суборендарем у грошовій формі та розмірі 3% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки у сумі 164052,12 грн у рік або 13671,01 грн на місяць, а пунктом 4.2 договору суборенди передбачено, що кошти за суборенду вносяться на р/р 33211812700002 в УДКСУ в м. Кіровограді, МФО 823016, ЄДРПОУ 38037409, отримувач УДКСУ у м. Кіровограді, код платежу: 18010600.

За наданим позивачем розрахунком до оплати відповідачем за Договором належали 393081,64 грн, а наданими відповідачем та взятими до уваги судом апеляційної інстанції доказами підтверджено, що за період з 29 травня 2015 року до дати звернення позивача до суду (16 травня 2017 року) за оренду спірної земельної ділянки було сплачено 410868,46 грн. Тобто, на час звернення до суду з позовом про розірвання договору оренди, заборгованість не існувала, а мала місце переплата.

Відтак, істотне порушення умов договору, на яке послався позивач як на підставу позову, на думку апеляційного суду, відсутнє, що й зумовлює відсутність обставин, необхідних для його розірвання.

### **ОЦІНКА СУДУ**

Передаючи справу на розгляд Великої Палати Верховного Суду, Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду, вважав необхідним, натомість, застосовувати у правовідносинах щодо розірвання договору оренди з підстав заборгованості орендаря з орендної плати положення пункту «д» частин першої **статті 141 ЗК України**, вважаючи, що факт систематичного порушення договору

оренди земельної ділянки орендарем щодо сплати орендної плати є вичерпною та достатньою підставою для розірвання такого договору, незважаючи на те, чи виплачена в подальшому заборгованість чи ні, і той факт, що орендар сплатив усю суму заборгованості до моменту пред'явлення позову не має правового значення. Вказана правова позиція була також викладена у постанові Верховного Суду від 2 травня 2018 року у справі № 925/549/17.

Виходячи з системного аналізу наведених положень законодавства та враховуючи, що до відносин, пов'язаних з 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**.

Відповідна правова позиція була викладена Верховним Судом України також у постанові від 11 жовтня 2017 року у справі № 6-1449цс17 і підстав для відступу від неї, як і від висновку у справі № 910/16306/13, Велика Палата Верховного Суду не вбачає.

**Стаття 611 ЦК України** передбачає різні правові наслідки порушення зобов'язання, до яких належать, зокрема, припинення зобов'язання внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання, якщо це встановлено договором або законом або розірвання договору, зміна умов зобов'язання, сплата неустойки, відшкодування збитків і моральної шкоди.

Застосування такого правового наслідку, як розірвання договору судом, саме з підстави істотності допущеного порушення договору, визначеної через іншу оціночну категорію - значну міру позбавлення того, на що особа розраховувала при укладенні договору, - відповідає загальним засадам цивільного законодавства, до яких за пунктом б частини першої **статті 3 ЦК України** належать, зокрема, справедливість, добросовісність та розумність.

Таким чином, суд апеляційної інстанції обґрунтовано застосував у спірних правовідносинах приписи частини другої **статті 651 ЦК України** та з'ясував суттєві обставини цієї справи як щодо наявності факту порушення відповідачем умов договору, так і щодо наявності критерію істотності цього порушення договору.

Згідно зі **статтею 528 ЦК України** виконання обов'язку може бути покладено боржником на іншу особу, якщо з умов договору, вимог цього **Кодексу**, інших актів цивільного законодавства або суті зобов'язання не впливає обов'язок боржника виконати зобов'язання особисто. У цьому разі кредитор зобов'язаний прийняти виконання, запропоноване за боржника іншою особою. У разі невиконання або неналежного виконання обов'язку боржника іншою особою цей обов'язок боржник повинен виконати сам.

Суд апеляційної інстанції дослідив обставини справи та встановив, що, відповідно до умов укладеного відповідачем та ОК «ЖБК «Монблан» договору суборенди, зобов'язання щодо сплати орендної плати за земельну ділянку в районі вулиць Кірова та Пролетарської в м. Кіровограді за узгодженням сторін було покладено на ОК «ЖБК «Монблан»; платниками за оренду земельної ділянки в районі вулиць

Кірова та Пролетарської в м. Кіровограді в період 2015-2017 роки були дві особи: ПП «Терра 2006» та ОК «ЖБК «Монблан»; разом за період з моменту укладення спірного договору до дати звернення позивача до суду (16 травня 2017 року) було сплачено 410868,46 грн на розрахунковий рахунок, вказаний як у договорі оренди, так і у договорі суборенди, укладеному платниками.

Отже, на момент подання міськрадою позову про розірвання договору оренди № 80 від 29 травня 2015 року заборгованості з орендної плати за цим договором не існувало, а навпаки, враховуючи наданий позивачем розрахунок, мала місце переплата.

Велика Палата Верховного Суду відхиляє доводи касаційної скарги про порушення судом апеляційної інстанції положень пункту 87.9 статті 87 Податкового кодексу 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 ЗУ «Про оренду землі».

Отже, враховуючи 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.

Постанова ВП ВС від 27 листопада 2018 року у справі № 912/1385/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78529831>; постанова ВП ВС від 16.05.2018 у справі № 910/5394/15-г – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74537190>; постанова ВП ВС від 27.11.2018 у справі № 912/1385/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78529831>; постанова КГС ВС від 16.04.2019 у справі № 905/1315/18 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/81304346>; постанова КГС ВС від 10.02.2021 у справі № 923/1001/19 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/95066820>.

90. Систематична несплата орендної плати (два та більше випадки), а також систематична сплата орендної плати не в повному обсязі, визначеному договором, тобто як невиконання, так і неналежне виконання умов договору, є підставою для розірвання такого договору.

Систематична несплата частини орендної плати у відробітковій (оранка, культивування земельної ділянки) та натуральній (постачання соломи до садиби орендодавця) формах є істотним порушенням умов договору оренди землі, а отже підставою для його розірвання

06 березня 2019 року КЦС ВС розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу представника ОСОБА\_2 на постанову Апеляційного суду Дніпропетровської області від 29 травня 2018 року у справі з позовом до товариства з обмеженою відповідальністю «Агро-Віта 2000» (далі - ТОВ «Агро-Віта 2000») про розірвання договору оренди земельної ділянки, і прийняв постанову в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

10 березня 2012 року між ОСОБА\_2 (власник землі, орендодавець, позивач) та ТОВ «Агро-Віта 2000» (відповідач) було укладено договір оренди землі, який зареєстровано у відділі Держкомзему у Новомосковському районі Дніпропетровської області 24 вересня 2012 року. Сторони погодили, що нормативна грошова оцінка земельної ділянки на момент укладання договору становила - 125 025,00 грн.

Згідно з пунктом 5 договору оренди за користування вказаною у договорі земельною ділянкою орендар нараховує орендодавцю щороку орендну плату у грошовій формі у розмірі 4,00 % від грошової оцінки землі згідно Указу Президента України від 02 лютого 2002 року № 92 «Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)» із змінами <...>, що становить 5001,00 грн., а також проводить безкоштовну поставку 1 тонни соломи до садиби орендодавця, оранку та культивування присадибної ділянки орендодавця до 0,40 га та сплачує за орендодавця податок з доходів фізичних осіб, нарахований на суму орендної плати за цим договором у розмірі та у порядку, встановленому законодавством.

Договором також передбачено, що у випадку прийняття відповідними державними органами нормативних документів про підвищення вартості орендної плати за земельну ділянку сторони погодили, що розмір орендної плати може бути збільшено на підставі рішення орендаря, прийнятого у формі наказу без укладення додаткової угоди до цього договору.

Крім внесення орендної плати, орендар зобов'язується надавати орендодавцю матеріальну допомогу на поховання члена його сім'ї у розмірах та у порядку, установлених с а ним орендодавцем (пункт 5 договору оренди землі).

Також за окремим додатковим погодженням сторін орендна плата може вноситися орендарем також у одній із наступних форм та розмірів: або у натуральній формі, яка здійснюється шляхом передачі сільськогосподарської продукції чи товарів за вартістю, яка відповідає розміру орендної плати у грошовій формі. ...Відробіткова



форма, оцінена у гривнях, не повинна перевищувати розмір грошової, згідно з цим договором.

Відповідно до пункту 7 вказаного договору орендна плата вноситься до 31 грудня поточного року. Орендна плата вноситься на рахунок орендодавця або сплачується в іншій формі, погодженій сторонами.

Посилаючись зокрема на те, що виплата орендної плати за період з 2012 до 2016 року у частині безкоштовної поставки 1 тонни соломи до садиби орендодавця, послуги по обробітку присадибної ділянки орендодавця до 0,40 га (оранка та культивуація) взагалі не проводилася, позивач просила суд про розірвання договору оренди земельної ділянки.

### **ОЦІНКА СУДУ**

Встановивши факт систематичної несплати ТОВ «Агро-Віта 2000» за 2012-2016 роки визначеної договором орендної плати у частині оранки та культивуації земельної ділянки, поставки соломи, суд першої інстанції дійшов обґрунтованого висновку про задоволення позовних вимог ОСОБА\_2 та розірвання договору оренди землі від 10 березня 2012 року.

При цьому, місцевий суд зазначив окрему обставину, що свідчить про систематичне невиконання договору оренди у частині виплати орендної плати, а саме той факт, що відповідач протягом 2012- 2016 років допускав прострочення виплати орендної плати у грошовій формі за використання земельною ділянкою.

Підставою для розірвання договору оренди землі є саме систематична несплата орендної плати. Зазначені положення закону вимагають систематичної (два та більше випадки) несплати орендної плати, передбаченої договором, як підстави для розірвання договору оренди.

Судом першої інстанції правильно вказано, що у пункті 5 спірного договору сторони погодили три основні складові орендної плати , а саме: орендна плата у грошовій формі 4,00 % від грошової оцінки землі; безкоштовна поставка 1 тони соломи до садиби орендодавця та оранка і культивуація присадибної ділянки орендодавця до 0,40 га.

При цьому зазначені умови є складовими орендної плати, а не лише послугою з транспортування, як зазначив апеляційний суд.

Однак, у порушення умов вказаного договору, орендарем здійснювалася орендна плата лише у грошовій формі та з простроченням такої виплати, а орендна плата у частині оранки та/або культивуації присадибної ділянки позивача й поставки 1 тони соломи до садиби не здійснювалася, що свідчить про систематичну несплату у цій частині орендної плати, визначеної договором.

Суд апеляційної інстанції при ухваленні оскаржуваного рішення дійшов помилкового висновку, що систематична несплата орендної плати у відробітковій та натуральній формі (оранка, культивуації присадибної земельної ділянки та поставка 1 тони соломи до садиби орендодавця) не є істотними порушеннями умов договору через відсутність звернення позивача до відповідача із вимогами про їх виплату, оскільки такі звернення не передбачені умовами договору, у той час, як відповідач

взяв на себе такі зобов'язання за договором, а договір є обов'язковим для виконання сторонами (стаття 629 ЦК України).

Таким чином, неналежне виконання умов договору, а саме часткове невиконання обов'язку зі сплати орендної плати також є порушенням умов договору оренди земельної ділянки, яке дає право орендодавцю вимагати розірвання такого договору, незважаючи на те, чи виплачена у подальшому заборгованість, оскільки згідно зі статтею 526 ЦК України зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог - відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться.

З урахуванням вказаного, вирішуючи спір, суд першої інстанції з дотриманням вимог статей 212-215 ЦПК України 2004 року правильно встановив правовідносини, що склалися між сторонами, повно, всебічно та об'єктивно з'ясував обставини справи, надав правильну правову оцінку наданим сторонами доказам та дійшов обґрунтованого висновку про задоволення позову ОСОБА\_2 про розірвання договору оренди земельної ділянки, оскільки ТОВ «Агро-Віта 2000» істотно порушило умови спірного договору, а саме систематично не сплачувало частину орендної плати, а суд апеляційної інстанції помилково скасував судові рішення, яке відповідає закону.

З урахуванням наведеного Верховний Суд у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду відступає від висновку Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду, висловленого у постанові від 11 липня 2018 року у справі № 484/3687/16, провадження № 61-33165св18.

Постанова КЦС ВС від 06 березня 2019 року у справі № 183/262/17 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80458238>; постанова КЦС ВС від 01 липня 2020 року у справі № 183/3653/16 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/90202412>.

91. Сплата заборгованості за договором оренди земельної ділянки не спростовує факту систематичного порушення умов договору, що є підставою для його розірвання. Застосування наслідків спливу позовної давності у спрах про сплату орендної плати є безпідставним, тому що порушення прав орендодавця є триваючим, оскільки земельна ділянка йому не повернута

31 липня 2020 року КЦС ВС розглянув у порядку письмового провадження касаційну скаргу товариства з обмеженою відповідальністю «Агрофірма Корнацьких» на рішення Кривоозерського районного суду Миколаївської області від 06 лютого 2019 року та постанову Миколаївського апеляційного суду у складі колегії суддів від 01 квітня 2019 року з позовом до товариства з обмеженою відповідальністю «Агрофірма Корнацьких» (далі - ТОВ «Агрофірма Корнацьких») про розірвання договору оренди земельної ділянки у справі за позовом до товариства з обмеженою відповідальністю «Агрофірма Корнацьких» (далі - ТОВ «Агрофірма Корнацьких») про

розірвання договору оренди земельної ділянки, і прийняв постанову в якій зазначив таке.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

01 січня 2006 року між ОСОБА\_1 (власник, орендодавець, позивач) та ТОВ «Агрофірма Корнацьких» (відповідач) укладено договір оренди належної позивачу земельної ділянки площею 3,85 га строком на 50 років, який 04 квітня 2007 року зареєстровано у Кривоозерському реєстраційному відділі Миколаївської регіональної філії ДП «Центр Державного земельного кадастру» за №040701700121.

Пунктом 9 Договору встановлено, що орендна плата вноситься орендарем у грошовій формі шляхом видачі орендодавцю (або його уповноваженому представнику) готівкою відповідної грошової суми із каси орендаря або перерахуванням її на банківський рахунок орендодавця. Щорічний розмір орендної плати складає фіксовану грошову суму у розмірі 693,45 грн. Форма розрахунку за договором (грошова або у натуральній формі) окремо щорічно погоджується сторонами в межах розміру плати, визначеного додатком № 1 до договору, шляхом подання орендодавцем на ім'я орендаря письмової заяви. Така заява подається орендодавцем орендарю до 01 вересня року, за який проводиться розрахунок по орендній платі. Якщо протягом року сторони не погодили форму виплати орендної плати, вважається, що розрахунок по орендній платі буде здійснюватися в грошовій формі на суму зазначені в абзаці 1 пункту 9 цього Договору.

Відомостей про сплату орендної плати у період 2008 - 2017 років справа не містить. ОСОБА\_1 звернувся до суду з позовом до ТОВ «Агрофірма Корнацьких» про розірвання договору оренди земельної ділянки.

### **ОЦІНКА СУДУ**

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

Верховний Суд погоджується з висновками судів попередніх інстанцій про те, що сплата орендної плати є істотною умовою договору оренди, а позивач не отримав того, на що він розраховував при укладанні договору. Разом з тим, сам факт систематичного порушення договору оренди земельної ділянки щодо сплати орендної плати є підставою для розірвання такого договору, незважаючи на те, чи виплачена в подальшому заборгованість, оскільки згідно зі статті 526 ЦК України зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог - відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться.

Доводи касаційної скарги щодо застосування наслідків спливу позовної давності є безпідставними, оскільки суд першої інстанції, з висновками, якого

погодився суд апеляційної інстанції, виходив із того, що порушення прав позивача є триваючим, оскільки земельна ділянка йому не повернута.

Постанова КЦС ВС від 31 липня 2020 року у справі № 479/1073/18 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/90714381>.

92. Одноразове порушення обов'язку щодо сплати орендної плати за землю не є підставою для розірвання відповідного договору.

Несплата орендної плати в разі відсутності даних про орендодавця і невнесення грошових коштів у депозит нотаріуса на підставі статті 537 ЦК України не може тлумачитись як систематична несплата орендної плати і бути підставою для розірвання такого правочину

09 грудня 2019 року КЦС ВС розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу ОСОБА\_1 на рішення Чорнобаївського районного суду Черкаської області від 21 листопада 2017 року та постанову Апеляційного суду Черкаської області від 17 січня 2018 року за позовом до товариства з обмеженою відповідальністю «Силікат-1» (далі - ТОВ «Силікат-1») про розірвання договору оренди землі, стягнення заборгованості з орендної плати та відшкодування моральної шкоди, і прийняв постанову в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

ОСОБА\_1 (спадкоємець, позивач) після смерті матері успадкував земельну ділянку <...> з цільовим призначенням для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Рішенням Чорнобаївського районного суду Черкаської області від 01 липня 2016 року за ОСОБА\_1 визнано право власності у порядку спадкування за законом. Після оформлення права власності на земельну ділянку йому стало відомо, що земельна ділянка на підставі договору оренди від 09 листопада 2010 року, який укладено від імені його матері представником, перебуває у користуванні ТОВ «Силікат-1» (відповідач).

Спадкодавець померла у 2012 році і з 2013 року орендна плата не сплачувалася. Позивач мав сумніви щодо сплати орендної плати у період із 2009 до 2012 року, вважав, що такими діями, відповідно, йому завдано моральну шкоду, звернувся до суду з позовом до ТОВ «Силікат-1» про розірвання договору оренди землі, стягнення заборгованості з орендної плати та відшкодування моральної шкоди.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Відповідно до статті 125 ЗК України право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Судами встановлено, що позивач набув права власності на земельну ділянку 25 липня 2016 року (після її державної реєстрації), а отже, Верховний Суд погоджується з висновками суду першої та апеляційної інстанцій, що саме

з 25 липня 2016 року у позивача виникло право вимагати у відповідача сплати орендної плати, а саме: з моменту отримання ним спадщини.

Враховуючи момент виникнення у позивача права на одержання орендної плати (що мало місце у 2016 році), порушення строків сплати орендної плати буде у разі її невнесення орендарем до 31 грудня 2016 року.

При цьому, орендна плата за попередні роки також має бути сплачена у вказаний строк, адже за відсутності у орендаря даних про нового власника земельної ділянки сплатити її до кінця попередніх років на користь позивача відповідач фактичної можливості не мав.

Суди першої та апеляційної інстанцій зробили правильний висновок про те, що орендарем допущено одноразове порушення обов'язку по сплаті орендної плати стосовно її строків, а тому обґрунтовано вважали відсутнім систематичне порушення такого обов'язку, що, у свою чергу, давало б підстави для розірвання договору оренди землі.

Відповідно до вимог статті 537 ЦК України боржник має право виконати свій обов'язок шляхом внесення належних із нього кредиторів грошей або цінних паперів у депозит нотаріуса в разі: відсутності кредитора або уповноваженої ним особи у місці виконання зобов'язання; ухилення кредитора або уповноваженої ним особи від прийняття виконання або в разі іншого прострочення з їхнього боку; відсутності представника недієздатного кредитора.

Внесення належних із боржника кредиторів грошей або цінних паперів у депозит нотаріуса на підставі статті 537 ЦК України є правом, а не обов'язком боржника.

Не скориставшись своїм правом щодо внесення орендної плати на депозит нотаріуса ТОВ не може вважатись таким, що порушило зобов'язання, а отже, несплата орендної плати у разі відсутності даних про орендодавця і не внесення грошових коштів у депозит не може тлумачитись як систематична несплата орендної плати і бути підставою для розірвання такого правочину.

Постанова КЦС ВС від 09 грудня 2019 року у справі № 709/1089/17 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/87732935>.

93. Несплата орендної плати з урахуванням індексу інфляції, у тому числі систематична, може бути підставою для розірвання договору оренди земельної ділянки, як істотне порушення умов договору.

Тлумачення пункту «д» частини першої статті 141 ЗК України, частини другої статті 651 ЦК України свідчить, що «несплата орендної плати» охоплює випадки як невиплати орендної плати загалом, так і її виплату в розмірі, меншому від визначеного договором (без урахування індексації, індексу інфляції тощо)

10 жовтня 2019 року КЦС ВС розглянув у порядку письмового провадження без повідомлення учасників справи касаційну скаргу ОСОБА\_1, яка підписана представником ОСОБА\_2, на рішення апеляційного суду Житомирської області

від 15 листопада 2017 року за позовом до товариства з обмеженою відповідальністю «Світанковий промінь» (далі - ТОВ «Світанковий промінь») про розірвання договору оренди землі, і прийняв постанову в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Згідно договору оренди від 01 червня 2014 року ОСОБА\_1 (власник, орендодавець, позивач) передала належну їй земельну ділянку в оренду ТОВ «Світанковий промінь» (відповідач). Сторони передбачили строк дії оренди - 10 років. У договорі оренди землі від 01 червня 2014 року сторони обумовили, що:

розмір орендної плати у рік становить 1 125,05 грн, що складає 5 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку здійснюється з урахуванням її індексації. Орендна плата вноситься у строк до 31 грудня кожного року оренди (пункти 2.4., 4.1.-4.3.).

В порушення пункту 4.2. договору оренди від 01 червня 2014 року, відповідачем було сплачено орендну плату без врахування індексу інфляції, у зв'язку з цим ОСОБА\_1 просила достроково розірвати вказаний договір оренди земельної ділянки.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Враховуючи, що до відносин, пов'язаних з 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.

У пункті «д» частини першої статті 141 ЗК України визначено, що підставою для припинення права користування земельною ділянкою є систематична несплата орендної плати. Підставою для розірвання договору оренди землі є систематична несплата орендної плати (два та більше випадки). При цьому, систематична сплата орендної плати не у повному обсязі, визначеному договором, тобто як невиконання, так і неналежне виконання умов договору, є підставою для розірвання такого договору, оскільки згідно зі статтею 526 ЦК України зобов'язання має виконуватися належним чином відповідно до умов договору та вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, а за відсутності таких умов та вимог - відповідно до звичаїв ділового обороту або інших вимог, що звичайно ставляться».

Тлумачення пункту д) частини першої статті 141 ЗК України, частини другої статті 651 ЦК України свідчить, що «несплата орендної плати» охоплює випадки як невиконання орендної плати у цілому, так і її виплата у розмірі меншому, ніж визначеному договором (без урахування індексації, індексу інфляції тощо).

У статті 629 ЦК України закріплено один із фундаментів на якому базується цивільне право - обов'язковість договору. Тобто з укладенням договору та виникненням зобов'язання його сторони набувають обов'язки (а не лише суб'єктивні права), які вони мають виконувати. Не виконання обов'язків, встановлених договором, може відбуватися при: (1) розірванні договору за взаємною домовленістю сторін; (2) розірванні договору в судовому порядку; (3) відмові від договору в односторонньому порядку у випадках, передбачених договором та законом; (4) припинення зобов'язання на підставах, що містяться в главі 50 ЦК України;

(5) недійсності договору (нікчемності договору або визнання його недійсним на підставі рішення суду).

У пункті 4.2. договору оренди землі від 01 червня 2014 року, укладеного між ОСОБА\_1 та ТОВ «Світанковий промінь», сторони обумовили, що обчислення розміру орендної плати за земельну ділянку здійснюється з урахуванням її індексації.

За таких обставин колегія суддів не погоджується із висновком апеляційного суду про те, що виплата орендної плати без урахування індексу інфляції, у тому числі систематична, не може бути підставою для розірвання договору оренди земельної ділянки.

Натомість, суд першої інстанції, встановивши, що відповідач не виконав обов'язок по сплаті орендної плати з урахуванням її індексації, тобто допустив істотне порушення умов договору, зробив обґрунтований висновок про задоволення позову.

Постанова КЦС ВС від 10 жовтня 2019 року у справі № 293/1011/16-ц – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/85110991>.

94. Позовні вимоги про дострокове розірвання договору оренди з підстав несплати орендної плати протягом усього часу існування договору не є майновими вимогами й не можуть розглядатися у справі про банкрутство відповідача.

Несплата орендної плати протягом усього часу існування договору є підставою для розірвання договору оренди внаслідок невиконання відповідачем істотних умов договору

19 червня 2019 року ВП ВСрозглянула в порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу ТОВ «Вишевичі» на рішення Радомишльського районного суду Житомирської області від 02 травня 2018 року та постанову Житомирського апеляційного суду від 03 грудня 2018 року у цивільній справі за позовом ОСОБА\_1 доТОВ «Вишевичі» про дострокове розірвання договору оренди землі і прийняла постанову в якій зазначила таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Суди установили, що ОСОБА\_1 є власником земельної ділянки площею 0,5558 га з кадастровим номером НОМЕР\_1, цільове призначення - для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, розташованої на території Вишевицької сільської ради Радомишльського району Житомирської області.

19 лютого 2015 року ОСОБА\_1 та ТОВ «Вишевичі» уклали договір оренди вище зазначеної земельної ділянки строком на 10 років, зі сплатою орендної плати у розмірі 400 грн. Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки приватної власності здійснюється з урахуванням індексації (пункт 10 договору).

Пунктом 11 договору оренди земельної ділянки сторони погодили, що орендна плата вноситься у такі строки - до 31.12 поточного року.

Пунктом 29 договору передбачені права орендодавця, зокрема, вимагати від орендаря своєчасного внесення орендної плати.

У разі невнесення орендної плати у строки, визначені цим договором, справляється пеня у розмірі 0,2 % несплаченої суми за кожний день прострочення, але не більше подвійної облікової ставки Національного банку України за кожен день прострочення платежу (пункт 14 договору).

Згідно з пунктом 39 договору його дія припиняється шляхом його розірвання, зокрема, за рішенням суду на вимогу однією із сторін внаслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором.

У квітні 2018 року ОСОБА\_1 звернувся до суду з цивільним позовом до ТОВ «Вишевичі» про дострокове розірвання договору оренди земельної ділянки від 19 лютого 2015 року з підстав невиконання останнім обов'язку щодо сплати орендної плати.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

ОСОБА\_1 звернувся до суду в порядку цивільного судочинства з позовом до ТОВ «Вишевичі» про дострокове розірвання договору оренди. При цьому жодних позовних вимог майнового характеру, тобто таких вимог, які підлягають вартісній оцінці, до відповідача не заявлялося.

У матеріалах справи відсутні будь-які відомості та судами не встановлено, що на спірній земельній ділянці знаходиться будь-яке майно ТОВ «Вишевичі», яке можна вважати активом боржника, що в подальшому може бути направлений на погашення грошових вимог кредиторів боржника.

Тобто позовні вимоги до відповідача є немайновими, а спір не стосується питання щодо формування активу боржника, а тому не є пов'язаним із здійсненням провадження у справі про банкрутство ТОВ «Вишевичі», а тому підлягає розгляду в порядку цивільного судочинства.

Аналогічний правовий висновок викладений у постановках Великої Палати Верховного Суду від 15 травня 2019 року у справі № 289/2217/17, від 12 червня 2019 року у справі № 289/233/18, і підстав для відступу не вбачається.

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

Згідно зі статтею 15 Закону України від 06 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі» (далі - Закон № 161-XIV) орендна плата є істотною умовою договору оренди землі.

Частиною першою статті 32 Закону № 161-XIV передбачено, що на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.



Згідно з пунктом д) частини першої статті 141 ЗК України підставою припинення права користування земельною ділянкою є систематична несплата земельного податку або орендної плати.

Істотним є таке порушення стороною договору, коли внаслідок завданої цим шкоди друга сторона значною мірою позбавляється того, на що вона розраховувала при укладенні договору.

Оскільки з часу укладення договору оренди землі, тобто з 2015 року, відповідач жодного разу не виконав свого обов'язку щодо виплати ОСОБА\_1 орендної плати, суд дійшов обґрунтованого висновку щодо наявності правових підстав для задоволення позову та розірвання договору оренди внаслідок невиконання відповідачем істотних умов договору щодо сплати орендної плати.

Постанова ВП ВС від 19 червня 2019 року у справі № 289/718/18 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/82997467>.

### 3.10.3. Інші підстави розірвання договору оренди землі

95. Спiр про розiрвання договору оренди земельної дiлянки комунальної власностi з пiдстав неохiдностi надання її для суспiльних потреб не є спором щодо вилучення або примусового вiдчуження майна для суспiльних потреб чи з мотивiв суспiльної неохiдностi

6 лютого 2019 року ВП ВС розглянула в порядку спрощеного позовного провадження без повідомлення учасників справи касаційну скаргу Товариства з обмеженою відповідальністю «Валентина і Анатолій» (далі - ТОВ «Валентина і Анатолій») на постанову Київського апеляційного господарського суду від 25 вересня 2018 року у справі № 911/1357/18 за позовом Чабанівської селищної ради Києво - Святошинського району Київської області (далі - Рада) до ТОВ «Валентина і Анатолій» про розірвання договору оренди земельної ділянки комунальної власності у зв'язку з необхідністю надання її для суспільних потреб, і прийняла постанову в якій зазначила таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

У липні 2018 року Рада звернулася до господарського суду з позовом до ТОВ «Валентина і Анатолій» про розірвання договору оренди земельної ділянки від 7 лютого 2007 року № 467, укладеного сторонами, з підстав прийняття Радою рішення про використання земельної ділянки для задоволення суспільних потреб, а також про зобов'язання відповідача передати спірну земельну ділянку у належному стані, придатному для її використання відповідно до цільового призначення.

Позивач зазначав, що наявна суспільна потреба територіальної громади смт Чабани та с. Новосілки у використанні земельної ділянки, наданої відповідачу в оренду за договором, для створення спортивної споруди - стадіону для занять спортом на відкритому повітрі, оскільки саме на цій земельній ділянці знаходиться

об'єкт комунальної власності - стадіон з трибунами, який наразі перебуває у незадовільному стані та доступ до якого відповідачем обмежено.

З цих причин 75 чергова сесія Ради VII скликання прийняла рішення від 17 травня 2018 року № 1366 «Про використання земельної ділянки комунальної власності територіальної громади смт Чабани та с. Новосілки, яка перебуває в оренді ТОВ «Валентина і Анатолій», для суспільних потреб - створення стадіону у с. Новосілки», яке відповідач у добровільному порядку не виконав.

### **ОЦІНКА СУДУ**

Правові, організаційні та фінансові засади регулювання суспільних відносин, що виникають у процесі відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності врегульовані Законом № 1559-VI з подальшими змінами до нього.

За статтю 1 цього Закону відчуженням земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності є перехід права власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за плату в державну чи комунальну власність шляхом їх викупу чи примусового відчуження для потреб держави, територіальної громади, суспільства в цілому; примусовим відчуженням земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності є перехід права власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, до держави чи територіальної громади з мотивів суспільної необхідності за рішенням суду.

У цих правовідносинах об'єктом відчуження відповідно до частини першої статті 3 Закону № 1559-VI є земельна ділянка (її частина), житловий будинок, інші будівлі, споруди, багаторічні насадження, що на ній розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

За частинами першою, другою статті 2 Закону № 1559-VI його дія поширюється на суспільні відносини, пов'язані з викупом земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для забезпечення суспільних потреб чи пов'язані з примусовим відчуженням зазначених об'єктів нерухомого майна з мотивів суспільної необхідності, якщо такі потреби не можуть бути забезпечені шляхом використання земель державної чи комунальної власності.

Дія цього Закону не поширюється на суспільні відносини, що виникають у разі вилучення (викупу) земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у державній та/або комунальній власності.

За пунктом «б» частини першої статті 141 ЗК України вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим Кодексом, є однією з підстав припинення права користування земельною ділянкою; порядок вилучення земельних ділянок унормовано статтею 149 ЗК України.

Водночас за частинами першою – шостою статті 32-1 Закону № 161-XIV договір оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності може бути розірваний у разі прийняття рішення про використання земельної ділянки для розміщення об'єктів, визначених частиною першою статті 7 Закону № 1559-VI.

У разі прийняття рішення про використання для суспільних потреб лише частини земельної ділянки може бути заявлена вимога про виділення такої частини в окрему земельну ділянку та розірвання договору оренди.

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

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

Розірвання договору оренди земельної ділянки у разі прийняття рішення про надання її для суспільних потреб здійснюється за умови повного відшкодування орендарю і третім особам збитків, спричинених цим, зокрема витрат, пов'язаних з виділенням частини земельної ділянки в окрему земельну ділянку та укладенням нового договору оренди. У разі недосягнення сторонами договору згоди щодо розірвання договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку.

Ураховуючи наведене, спір про розірвання договору оренди земельної ділянки комунальної власності з підстав необхідності надання її для суспільних потреб не є спором щодо вилучення або примусового відчуження майна для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності

Постанова ВП ВС від 6 лютого 2019 року у справі № 911/1357/18 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/79834975>.

96. Передача третім особам функцій з обробітку земельної ділянки й оплати орендної плати орендодавцю виходить за межі діяльності, яку може здійснювати орендар без погодження з орендодавцем, та є підставою для розірвання договору оренди земельної ділянки

11 листопада 2019 року КЦС ВС розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу фермерського господарство «Агродвір «Бродецьке» на рішення Козятинського міськрайонного суду Вінницької області від 29 вересня 2016 року та ухвалу Апеляційного суду Вінницької області від 13 грудня 2016 року за позовом до фермерського господарства «Агродвір «Бродецьке» (далі - ФГ «Агродвір «Бродецьке») про розірвання договору оренди земельної ділянки, і прийняв постанову в якій зазначив таке.

### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

20 січня 2010 року між ОСОБА\_1 (власник землі, орендодавець, позивач) та ФГ «Агродвір «Бродецьке» (відповідач) був укладений договір оренди зазначеної земельної ділянки строком на 8 років, який 07 листопада 2011 року зареєстровано у відділі Держкомзему у Козятинському районі Вінницької області за № 0521400040012366.

Відповідно до довідки управління статистики у Козятинському районі від 22 вересня 2015 року № 01-15/2 ФГ «Агродвір «Бродецьке» останній раз подавало звітність за формою 4-сг «Посівні площі сільськогосподарських культур» у 2013 році, за формою 29-сг «Підсумки збору врожаю сільськогосподарських культур, плодів ягід та винограду» у 2013 році, фінансова звітність останній раз подавалась станом на 31 грудня 2012 року (а. с. 19).

Згідно з довідками Бродецької селищної ради Козятинського району Вінницької області та Поличинецької сільської ради Козятинського району Вінницької області від 12 листопада 2015 року ФГ «Агродвір «Бродецьке» за місцем своєї реєстрації та за місцем розташування земельних ділянок будь-якої матеріально-виробничої бази не має (а. с. 15-16).

20 березня 2015 року ФГ «Агродвір «Бродецьке» уклало договір про надання послуг із ТОВ «Сервісагротех»(а. с. 50).

Пунктом 1.1 вказаного договору сторони погодили, що в порядку і на умовах, визначених цим договором, виконавець зобов'язується за завданням замовника протягом визначеного в договорі строку надати послуги з обробітку земель, догляду за посівами, збирання врожаю тощо.

Термін дії договору сторони погодили до 31 грудня 2015 року (пункт 6.2).

### ОЦІНКА СУДУ

За правилом частини шостої статті 93 ЗК України орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця передаватись орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда).

Частиною першою статті 8 Закону України «Про оренду землі» передбачено, що орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця (крім випадків, визначених законом).

Згідно з частиною першою статті 32 Закону України «Про оренду землі» на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених ЗК України та іншими законами України.

Відповідно до правового висновку, викладеного у постанові Верховного Суду України від 12 лютого 2014 року у справі № 6-161цс13, за змістом статей 24 та 25 Закону України «Про оренду землі» припинення орендарем господарської діяльності з безпосереднього цільового використання орендованої земельної ділянки та передача третім особам функцій з її обробітку й оплати орендної плати

орендодавцю виходить за межі господарської діяльності, яку може здійснювати орендар без погодження з орендодавцем, та є підставою для розірвання договору оренди земельної ділянки за статтею 32 Закону України «Про оренду землі».

Оцінені судами докази свідчать про те, що ФГ «Агродвір «Бродецьке» за 2014-2015 роки не подавало звіт державного статистичного спостереження за формою № 4-сг (річна) «Звіт про посівні площі сільськогосподарських культур», який подають юридичні особи, відокремлені підрозділи юридичних осіб, що займаються виробництвом продукції рослинництва, незалежно від розміру площі сільськогосподарських угідь у власності та/або користуванні, а у 2014 році не подавало статистичну звітність сільгоспвиробника взагалі, зокрема не подавало звіт державного статистичного спостереження за формою № 29-сг (річна) «Звіт про площі та валові збори сільськогосподарських культур, плодів, ягід і винограду».

Також судом апеляційної інстанції було встановлено, що виплата орендної плати протягом 2013-2014 років проводилась орендодавцю у грошовій формі іншою юридичною особою, яка має код ЄДРПОУ 05487478 (приватне акціонерне товариство «Калинівський агрохім»).

Вказані обставини, а також відсутність власних матеріально-технічних ресурсів (транспортних засобів, сільськогосподарської техніки) й доказів на підтвердження здійснення виробництва та реалізації сільськогосподарської продукції свідчать про обґрунтованість висновків судів попередніх інстанцій щодо того, що ФГ «Агродвір «Бродецьке» у 2013-2014 роках не здійснювало господарської діяльності на орендованій земельній ділянці, яка належить позивачу, а фактично передало орендовану земельну ділянку у користування іншій особі без згоди орендодавця, що суперечить умовам договору оренди землі від 20 січня 2010 року та є підставою для його розірвання.

ФГ «Агродвір «Бродецьке» не довело, що воно, як господарюючий суб'єкт, безпосередньо використовувало у 2013-2014 роках за цільовим призначенням орендовану земельну ділянку, яка належить позивачу.

Таким чином, ухвалюючи рішення про задоволення позовних вимог, суди правильно застосували положення статей 8, 32 Закону України «Про оренду землі» та статті 93 ЗК України.

Постанова КЦС ВС від 11 листопада 2019 року у справі № 133/158/16-ц – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/86000353>; постанова КЦС ВС від 18 грудня 2018 року у справі № 133/600/16-ц – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/78979049>.

97. У зв'язку з настанням фактичних обставин, які сторони на власний розсуд, керуючись принципом свободи договору, погодили як підставу для розірвання договору оренди земельної ділянки, виникає право на розірвання договору, якщо судом не встановлено істотних обставин для незастосування погоджених сторонами в договорі оренди умов

16 червня 2021 року КЦС ВС розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу ОСОБА\_1 на рішення Тарашанського районного суду

Київської області від 07 жовтня 2020 року та постанову Київського апеляційного суду за позовом до ТОВ «Агрофірма «Рокитне-цукор» про розірвання договору оренди землі, та прийняв постанову в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Відповідно до державного акту на право власності на земельну ділянку серії KB № 090424 від 28 квітня 2005 року ОСОБА\_1 є власником земельної ділянки площею 4,08 га, цільове призначення: для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, з кадастровим номером 3223784000:05:003:0023, яка розташована на території Ольшаницької сільської ради Рокитнянського району Київської області.

23 березня 2012 року між ОСОБА\_1 та ТОВ «АФ «Рокитне-цукор» укладено договір оренди зазначеної земельної ділянки, строком на 5 років.

20 грудня 2015 року між ОСОБА\_1 та ТОВ «АФ «Рокитне-цукор» укладено додаткову угоду № 1 до договору оренди земельної ділянки від 23 березня 2012 року, умовами якої зокрема передбачено продовження строку оренди до 31 грудня 2025 року.

22 вересня 2016 року право оренди (зі змінами) ТОВ «АФ «Рокитне-цукор» щодо земельної ділянки ОСОБА\_1 зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Пунктом 8.3 Договору оренди земельної ділянки від 23 березня 2012 року передбачено, що договір може бути припинений достроково за взаємною згодою сторін або на вимогу однієї із сторін у випадках, передбачених законодавством України та цим договором.

У пункті 8.6. Договору оренди земельної ділянки від 23 березня 2012 року, сторони погодили, що реорганізація юридичної особи, а також зміна директора підприємства-орендаря є підставою для розірвання цього договору.

На момент укладення Договору оренди земельної ділянки від 23 березня 2012 року та додаткової угоди від 20 грудня 2015 року керівником ТОВ «АФ «Рокитне-цукор» був ОСОБА\_2 .

За відомостями Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань із 06 березня 2018 року керівником ТОВ «АФ «Рокитне-цукор» став ОСОБА\_3 , а із 04 березня 2020 року - ОСОБА\_4

19 вересня 2018 року ОСОБА\_1 у зв'язку зі зміною керівника підприємства-орендаря, з посиланням на пункт 8.6 договору оренди, звернувся до ТОВ «АФ «Рокитне-цукор» з проханням розірвати договір оренди та додаткову угоду.

11 березня 2020 року ОСОБА\_1 повторно звернувся до ТОВ «АФ «Рокитне-цукор» із заявою про розірвання договору оренди з тих же підстав.

Відповіді на подані заяви ОСОБА\_1 від ТОВ «АФ «Рокитне-цукор» не отримав.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Суди попередніх інстанцій, встановивши, що змінився керівник підприємства-орендаря, і ця обставина передбачена умовами договору оренди, як підстава для його розірвання, при цьому орендодавець наполягає на розірванні договору, а орендар ухиляється від такого розірвання, дійшли помилкового висновку про відмову у задоволенні позову.

Поведінка ОСОБА\_1 щодо розірвання договору оренди є послідовною та не суперечливою. Так, право орендодавця вимагати розірвання договору оренди на підставі пунктів 8.3., 8.6. виникло при зміні керівника підприємства-орендаря. Довідавшись, що у березні 2018 року змінився директор ТОВ «АФ «Рокитне-цукор», орендодавець у вересні 2018 року звернувся до орендаря із письмовою заявою про розірвання договору оренди. В подальшому з'ясувавши, що у березні 2020 року знов змінився керівник підприємства-орендаря, ОСОБА\_1 в тому ж місяці повторно звернувся до ТОВ «АФ «Рокитне-цукор» із заявою про розірвання договору. Відомості про надання орендарем відповідей на подані ОСОБА\_1 заяви, в матеріалах справи відсутні.

Посилання судів на те, що від зміни керівника підприємства-орендаря позивач не зазнав шкоди та не позбувся того, на що розраховував при укладенні договору, на обґрунтованість позовних вимог не впливають, оскільки ОСОБА\_1 просив розірвати договір не у зв'язку з істотним порушенням договору орендарем, а у зв'язку із настанням події, яку сторони, на власний розсуд, керуючись принципом свободи договору, погодили як підставу для розірвання договору оренди земельної ділянки.

У разі якщо ТОВ «АФ «Рокитне-цукор» не погоджувалось із такими підставами розірвання договору оренди, воно на стадії укладання договору або додаткової угоди до договору, мало право навести свої заперечення або запропонувати внесення відповідних змін.

Висновки Верховного Суду про обґрунтованість вимог ОСОБА\_1 у розглядуваній справі не суперечать висновками Великої Палати Верховного Суду у постанові від 08 вересня 2020 року в справі № 920/418/19 на які послався апеляційний суд в оскаржуваній постанові, та згідно з якими право сторони договору звернутися до суду з вимогою про розірвання договору за наявності відповідних умов, передбачених договором чи законом, не є тотожним праву на таке розірвання, а свідчить про наявність спору про розірвання договору, який підлягає вирішенню судом з урахуванням усіх істотних обставин.

При цьому колегією суддів враховано, що у справі № 920/418/19 суди встановили, що на земельній ділянці, договір оренди якої просив розірвати орендодавець (Верхньосироватська сільська рада Сумського району Сумської області), розташовані об'єкти нерухомого майна, які на праві власності належать орендарю ТОВ «Рітейл Девелопмент» та, укладаючи договір оренди, вказане товариство мало на меті узаконення користування земельною ділянкою, враховуючи правомірні очікування на вільний доступ до свого майна та можливість його використання.

Саме на вказані обставини Велика Палата Верховного Суду вказала, як істотні при вирішенні питання розірвання договору оренди землі в справі № 920/418/19.

Натомість у розглядуваній справі ОСОБА\_1 передана в оренду ТОВ «АФ «Рокитне-цукор» земельна ділянка для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, на якій будь-яке нерухоме майно, належне орендарю, відсутнє

та не встановлено істотних обставин для незастосування погоджених сторонами в договорі оренди від 23 березня 2012 року підстав його розірвання.

Постанова КЦС ВС від від 16 червня 2021 року у справі № 923/262/18– <https://reyestr.court.gov.ua/Review/97926382>.

98. Під час вирішення питання щодо дострокового розірвання договору оренди з підстав, передбачених частиною першою статті 32 Закону України «Про оренду землі», застосуванню підлягають також положення частини другої статті 651 ЦК України, зокрема у випадках, коли внаслідок порушення умов договору оренди зі сторони орендаря відбулося пошкодження об'єкта оренди, що перешкоджає (унеможлиблює) його використання за цільовим призначенням

12 серпня 2020 року КЦС ВС розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу Сільськогосподарського товариства з обмеженою відповідальністю «Маяк» на рішення Чугуївського міського суду Харківської області від 26 квітня 2019 року про постанову Харківського апеляційного суду від 19 вересня 2019 за позовом до Сільськогосподарського товариства з обмеженою відповідальністю «Маяк» (далі - СТОВ «Маяк») в особі директора Шаровкіна В. М., про розірвання договору оренди, і прийняв постанову в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Судами встановлено, що позивачеві на праві власності належить земельна ділянка, площею 3,86 гектарів, розташована на території Чкаловської селищної об'єднаної територіальної громади в селі Коробочкине Чугуївського району Харківської області, призначена для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, що підтверджується державним актом на право приватної власності на землю серії IV-ХР № 095762, виданим 24 грудня 2002 року Чугуївською районною державною адміністрацією Харківської області, зареєстрованим в книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю за №46.

Згідно з договором оренди земельної ділянки б/н, укладеного між позивачем та СТОВ «Маяк» в особі Шаровкіна В. М. , зареєстрованого в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 13 листопада 2013 року за № 3575046, вказану земельну ділянку передано в оренду строком на 10 років з щорічною виплатою орендної плати в розмірі 3% від нормативної грошової оцінки землі.

Пунктами 13-15 договору сторони погодили, що земельна ділянка передається в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Цільове призначення земельної ділянки - землі сільськогосподарського призначення. Не допускається погіршення стану і родючості земельної ділянки.

Сторони погодили, що дія договору припиняється шляхом його розірвання, зокрема за рішенням суду на вимогу однієї із сторін унаслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, а також з інших підстав, визначених законом (пункт 33 договору).



### ОЦІНКА СУДУ

Згідно зі статтею 32 Закону № 161-XIV на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

У договорі оренди земельної ділянки, укладеному між сторонами, передбачено, що відповідні договори можуть бути припинені шляхом їх розірвання за взаємною згодою сторін, а також за рішенням суду на вимогу однієї із сторін унаслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договорами, та внаслідок випадкового знищення, також з інших підстав, визначених законом.

Системний аналіз положень чинного законодавства дозволяє дійти висновку, що при вирішенні питання щодо дострокового розірвання договору оренди з підстав, передбачених частиною першою статті 32 Закону № 161-XIV, застосуванню підлягають також положення частини другої статті 651 ЦК України.

Ухвалюючи рішення про задоволення позовних вимог, суд першої інстанції не перевірив належним чином чи внаслідок порушення умов договору оренди зі сторони орендаря відбулось пошкодження об'єкта оренди, що перешкоджає (унеможлиблює) його використання за цільовим призначенням, не з'ясував причинно-наслідкового зв'язку між діяльністю СТОВ «Маяк» та погіршенням родючості землі в межах відповідної земельної ділянки, оскільки не встановлено судами, що станом на 2011 рік землекористувачем спірної земельної ділянки було саме СТОВ «Маяк», яке здійснювало сільськогосподарську діяльність на цій ділянці позивача.

До того ж відповідно до копії спірного договору (а.с. 10) умови цього договору не передбачають такої підстави для розірвання договору як пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки.

Варто зауважити, що перевірка стану земельної ділянки можлива лише шляхом вирішення питань, які потребують спеціальних знань в області екології та ґрунтознавства.

Постанова КЦС ВС від 12 серпня 2020 року у справі № 636/5001/18 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/91063497>.

### 3.11. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку

99. Якщо умовами договору та нормами чинного законодавства не визначено право орендодавця на розірвання договору оренди в односторонньому порядку, то ухвалене міською радою як орендодавцем рішення про таке розірвання не відповідатиме вимогам чинного законодавства України та порушуватиме права позивача як законного користувача такої земельної ділянки

04 грудня 2018 року КГС ВС розглянув у судовому засіданні касаційну скаргу Херсонської міської ради на рішення Господарського суду Херсонської області від 19.06.2018 та постанову Одеського апеляційного господарського суду від 12.09.2018 у справі за позовом Приватного підприємства "Геолікс" до Херсонської міської ради за участю третьої особи - Департаменту містобудування та землекористування Херсонської міської ради про визнання неправомірними дій та скасування рішення, та прийняв постанову в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Суди встановили, що відповідно до Договору оренди Рада (орендодавець) на підставі рішення міської ради від 10.10.08 № 980, надала, а Позивач (орендар) прийняв у строкове платне користування земельну ділянку несільськогосподарського призначення під будівництво житлового будинку, яка знаходиться у м. Херсоні в районі вул. Карбишева та просп. 200-річчя Херсона (далі - Земельна ділянка), із земель запасу. Договір належним чином оформлений та зареєстрований в Херсонському міському реєстраційному відділі Херсонської регіональної філії ДП "Центр державного земельного кадастру при державному комітеті України по земельним ресурсам" за № 040971300159.

Відповідно до пункту 38 Договору дія договору припиняється шляхом його розірвання за: взаємною згодою сторін; рішенням суду на вимогу однієї із сторін унаслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки, яке істотно перешкоджає її використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

Рішенням XIX сесії Ради VII скликання № 1182 від 23.02.2018 вирішено: 1. Розірвати Договір оренди земельної ділянки, укладений Херсонською міською радою та Приватним підприємством "Геолікс" щодо земельної ділянки площею 0,5510 га, яка знаходиться у м. Херсоні, в районі вул. Карбишева та просп. 200 річчя Херсона, під будівництво житлового будинку. 2. Визнати таким, що втратив чинність, договір оренди земельної ділянки.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Згідно із частиною третьою статтею 31 Закону України "Про оренду землі" договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

Частиною першою статті 32 Закону України "Про оренду землі" унормовано, що на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України. При цьому статтями 24 та 25 цього Закону визначені права та обов'язки орендодавця та орендаря за договором оренди земельної ділянки.

За змістом статті 651 ЦК України **зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом.** Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом (частина друга статті 651 ЦК України).

Таким чином, **якщо умовами договору та нормами чинного законодавства не визначено право орендодавця на розірвання договору оренди в односторонньому порядку, то прийняте міською радою, як орендодавцем, рішення про таке розірвання не відповідатиме вимогам чинного законодавства України та порушуватиме права позивача як законного користувача такої земельної ділянки.**

Постанова КГС ВС від від 04 грудня 2018 року у справі № 923/262/18 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78518593>; постанова КГС ВС від 20 листопада 2018 року у справі № 910/2170/18 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/78214892>.

100. Законодавець допускає розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку в разі, якщо це передбачено умовами договору. Передбачена договором можливість одностороннього розірвання договорів, може не обумовлюватись настанням будь-яких підстав та передумов, у тому числі невиконанням орендарем умов договору, а отже може бути реалізована за наявності відповідного волевиявлення однієї зі сторін

02 вересня 2019 року КЦС ВС розглянув у порядку письмового провадження касаційну скаргу товариства з обмеженою відповідальністю «Чарівний Лан» на рішення апеляційного суду Харківської області від 25 квітня 2017 року з позовом до товариства з обмеженою відповідальністю «Чарівний Лан» (далі - ТОВ «Чарівний Лан») про розірвання договорів оренди землі, і прийняв постанову в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

23 липня 2009 року між ОСОБА\_1 (власник земельної ділянки, розбитої на 9 частин; орендодавець, позивач) та ТОВ «Чарівний Лан» (відповідач) укладено 9 договорів оренди, предметом яких є: належні позивачу частини земельної ділянки. Зазначені договори оренди зареєстровано 30 вересня 2010 року в Ізюмському міськрайонному відділі реєстрації Харківської регіональної філії ДП «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті по земельних ресурсах» <...>.

Відповідно до пункту 3.1 договорів оренди їх було укладено строком на 20 років з урахуванням періоду ротації основної сівозміни.

Пунктом 12.5 договорів оренди передбачено, що розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку допускається.

08 серпня 2016 року ОСОБА\_1 направила до ТОВ «Чарівний Лан» повідомлення, згідно якого вона просила розірвати договори оренди, предметом яких є зазначені вище земельні ділянки в односторонньому порядку на підставі пункту 12.5 цих договорів, та договори про розірвання оренди земельних ділянок. Документи отримані ТОВ «Чарівний Лан» 11 серпня 2016 року.

01 вересня 2016 року ТОВ «Чарівний Лан» надано відповідь ОСОБА\_1, із змісту якої вбачається, що в пункті 12.5 договорів оренди зроблено помилку та пропущено частку «не», що підтверджується змістом пункту 12 зазначених договорів та відсутністю умов одностороннього розірвання договорів.

Представники ТОВ «Чарівний Лан» пояснили, що з приводу цього будь - яких додаткових угод між сторонами не укладалось.

### **ОЦІНКА СУДУ**

Частинами третьою та четвертою статті 31 Закону України «Про оренду землі», який є спеціальним законом і має пріоритет перед іншими законами в застосуванні до спірних правовідносин, передбачено, що договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом. Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або договором.

Таким чином, законодавець допускає розірвання договору в односторонньому порядку в разі, якщо це передбачено умовами договору.

В умовах договорів передбачається можливість одностороннього розірвання договорів, не обумовлюючи таке розірвання настанням будь-яких підстав та передумов, у тому числі невиконанням орендарем умов договору, а отже може бути реалізовано в разі наявності відповідного волевиявлення однієї зі сторін.

Частиною першою статті 627 ЦК України передбачено, що відповідно до статті 6 цього Кодексу сторони є вільними в укладенні договору, виборі контрагента та визначенні умов договору з урахуванням вимог цього Кодексу, інших актів цивільного законодавства, звичаїв ділового обороту, вимог розумності та справедливості.

Згідно із частиною першою статті 628 ЦК України зміст договору становлять умови, визначені на розсуд сторін і погоджені ними, та умови, які є обов'язковими відповідно до актів цивільного законодавства.

Згідно із частиною першою статті 638 ЦК України договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Істотними умовами договору є умови про предмет договору, умови, що визначені законом як істотні або є необхідними для договорів даного виду, а також усі ті умови, щодо яких за заявою хоча б однієї із сторін має бути досягнуто згоди.

Укладаючи наведені договори оренди землі, сторони узгодили усі умови договорів, визначили їх зміст, а тому зазначені договори оренди землі укладено з усіма погодженими сторонами умовами.

На переконання Верховного Суду, обґрунтованим є висновок суду апеляційної інстанції про наявність достатніх правових підстав для задоволення вимог позову, оскільки у пункті 12.5 договорів оренди передбачено можливість розірвання позивачем договору оренди землі в односторонньому порядку, що не суперечить частині четвертій статті 31 Закону України «Про оренду землі», а відповідно до статті 41 Конституції України та частини першої статті 321 ЦК України право власності є непорушним, ніхто не може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні.

Враховуючи наведене, вимога позивача про розірвання наведених договорів оренди землі в односторонньому порядку відповідає чинному законодавству та умовам укладених сторонами договорів оренди землі.

Постанова КЦС ВС від 02 вересня 2019 року у справі № 623/2421/16-ц – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/84031636>; постанова КЦС ВС від 16 січня 2019 року у справі № 420/550/16-ц – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/79365252>; постанова КЦС ВС від 30 січня 2019 року у справі № 623/2422/16-ц – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/80181102>.

**101. Розірвання договору оренди земельної ділянки в односторонньому порядку з підстав незавершення забудови земельної ділянки в строки, встановлені проектною документацією на будівництво, за відсутності вини орендаря в порушенні строків завершення такої забудови є неправомірним**

18 червня 2019 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу Київської міської ради на рішення Господарського суду міста Києва від 11.10.2018 і постанову Північного апеляційного господарського суду від 11.03.2019 у справі за позовом Київської міської ради до Приватного акціонерного товариства "Схід-2", третя особа, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача - ОСОБА\_1, третя особа, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні позивача - Громадська організація "Барви життя", про розірвання договору оренди земельної ділянки, і прийняв постанову, в якій зазначив наступне.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Рішенням Київської міської ради від 21.12.2006 № 417/474 земельну ділянку передано ЗАТ "Схід-2" в оренду на 25 років для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового комплексу із вбудовано-прибудованими приміщеннями, офісами та підземним паркінгом на вул. Сорновській, 3 у Дарницькому районі м. Києва.

23.03.2007 між Київською міськрадою та ЗАТ "Схід-2" укладено договір оренди, який зареєстровано Головним управлінням земельних ресурсів виконавчого органу Київської міськради (Київської міської державної адміністрації), про що зроблено запис від 30.03.2007 № 63-6-00409.

За інформацією із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо суб'єкта, відповідач має на спірній земельній ділянці нежитлові будівлі: нежитлова будівля літ. "А", загальною площею 568,5 м<sup>2</sup>; сарай літ. "Б" загальною площею 38,6 м<sup>2</sup>, придбані на підставі договору купівлі-продажу від 25.03.1999 № 251.

Суд також установив, що в порядку місцевої ініціативи до Київської міськради звернулася ініціативна група з письмовою пропозицією щодо розірвання договору оренди та зупинення будівельних робіт на вул. Сормовській, 3 у Дарницькому районі м. Києва у зв'язку із незаконністю будівництва та порушенням прав мешканців району на забезпечення соціальних і побутових потреб.

На засіданні постійної комісії Київської міськради з питань містобудування, архітектури та землекористування 07.11.2017 підтримано місцеву ініціативу та проект рішення Київської міськради "Про врегулювання питання використання земельної ділянки площею 0,3827 га на вул. Сормовській, 3 у Дарницькому районі міста Києва".

08.02.2018 Київською міськрадою прийнято рішення № 10/4074 та доручено Департаменту звернутися до суду з позовом про розірвання договору оренди.

#### ОЦІНКА СУДУ

Предметом спору у справі № 910/8424/18 є вимога позивача про розірвання договору оренди у зв'язку із недотриманням відповідачем умов договору щодо здійснення забудови земельної ділянки упродовж 3 років із моменту державної реєстрації цього договору.

Згідно з частиною третьою статтею 31 Закону України "Про оренду землі" договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом.

Частиною першою статті 32 Закону України "Про оренду землі" унормовано, що на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

За змістом статті 651 ЦК України **зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом**. Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом (частина друга статті 651 ЦК України).

У разі порушення зобов'язання настають правові наслідки, встановлені договором або законом, зокрема припинення зобов'язання внаслідок односторонньої відмови від зобов'язання, якщо це встановлено договором або законом, або розірвання договору (пункт 1 частини першої статті 611 ЦК України).

Відповідно до статті 614 ЦК України особа, яка порушила зобов'язання, несе відповідальність за наявності її вини (умислу або необережності), якщо інше не встановлено договором або законом. Особа є невинуватою, якщо вона доведе, що вжила всіх залежних від неї заходів щодо належного виконання зобов'язання. Відсутність своєї вини доводить особа, яка порушила зобов'язання.

Якщо судом буде встановлено, що **орендар вчиняє дії, необхідні для здійснення та закінчення забудови спірної земельної ділянки**, здійснює відповідні витрати на проведення будівельних робіт, що підтверджується платіжними дорученнями, однак тривалість процедур і значна кількість дозвільних документів уповільнює здійснення забудови земельної ділянки, то наведене свідчить про відсутність вини позивача у порушенні строків завершення забудови земельної ділянки та, як наслідок, **про відсутність підстав для застосування цивільно-правової відповідальності у виді розірвання договору**.

Отже, ураховуючи положення чинного законодавства і встановлені судами попередніх інстанцій фактичні обставини, зважаючи на те, що на спірній земельній ділянці наявне нерухоме майно, належне відповідачеві, а отже дія договору оренди є важливим елементом реалізації відповідачем своїх прав власника (аналогічну правову позицію викладено у постанові Верховного Суду від 15.05.2018 у справі № 910/2566/16), Верховний Суд погоджується із висновком судів попередніх інстанцій про відсутність підстав для задоволення позовних вимог.

Постанова КГС ВС від 18 червня 2019 року у справі № 910/8424/18 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/82498850>; постанова КГС ВС від 27 червня 2018 року у справі № 910/4198/16 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75110150>.

## *IV. Відповідальність у договірних та позадоговірних зобов'язаннях із користування землею*

### 4.1. Санкції за договором оренди землі

102. У проміжку між укладенням договору й переданням орендарю земельної ділянки (реєстрація речового права) договір діє, а у сторін є право захищати свої порушені договірні права зобов'язального характеру зобов'язально-правовими способами. Якщо сторони в договорі оренди землі передбачили, що договір набирає чинності після підписання його сторонами, то саме із цього моменту між сторонами виникають зобов'язання зі сплати штрафу та пені, які продовжують існувати до їх виконання, незважаючи на відсутність реєстрації права оренди

02 жовтня 2020 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу ТОВ "Технополь Агро" на постанову Центрального апеляційного господарського суду від 10.06.2020 за позовом ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області до ТОВ "Технополь Агро", третя особа, що не заявляє самостійних вимог на предмет спору, на стороні відповідача: Мар'ївська сільська рада Компаніївського району Кіровоградської області про стягнення штрафу та пені і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

09.07.2018 між Головним управлінням Держгеокадастру у Кіровоградській області (Орендодавець) та ТОВ "Технополь Агро" (Орендар) укладено договір оренди землі (далі - Договір оренди землі).

Згідно інформації Мар'ївської сільської ради № 02-27/289 від 10.08.2018 Головне управління Держгеокадастру у Кіровоградській області повідомлено про те, що за земельну ділянку площею 50,2744 га, кошти в сумі 480 227,17 грн до місцевого бюджету не надходили.

16.07.2018 Головним управлінням Держгеокадастру у Кіровоградській області видано наказ №609 "Про анулювання результатів земельних торгів у формі аукціону", яким було постановлено анулювати результати земельних торгів № 12321, які відбулися 09.07.2018 по лоту № 23971 щодо продажу права оренди на вказану земельну ділянку, по причині несплати переможцем в установленний строк належної суми за придбаний лот.

Головне управління Держгеокадастру у Кіровоградській області листом від 16.07.2018 № 32-11-0.63-5712/2-18 повідомило ТОВ "Технополь Агро" про необхідність сплати штрафу в розмірі 100% річної орендної плати в сумі 480 227,17 грн. та пені у сумі 447,33 грн. відповідно до п. 4.8. договору оренди землі, однак, відповідач залишив вказаний лист без відповіді та задоволення, що і стало підставою для звернення з даним позовом.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

В касаційній скаргі відповідач зазначає, що спірний договір земельної ділянки не міг набрати чинність без державної реєстрації права оренди і просить відступити від висновку Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду, викладеного



у постанові від 03.04.2020 у справі №912/3294/18 з подібними відносинами, проте колегія суддів Верховного Суду з доводами відповідача не погоджується з огляду на наступне.

У проміжку між укладенням договору і переданням орендарю земельної ділянки (реєстрація речового права) договір діє, а у сторін є право захищати свої порушені договірні права зобов'язального характеру зобов'язально-правовими способами.

У справі № 322/1178/17 Велика Палата Верховного Суду в постанові від 15.01.2020, правовий висновок в якій повинен враховуватись судами згідно **статті 236 Господарського процесуального кодексу України**, зазначила, що сторони в договорі оренди мали право зазначати про момент початку перебігу та припинення дії договору, оскільки такі права прямо передбачені принципами та закріплені загальними нормами цивільного законодавства.

Аналогічні висновки Великої Палати Верховного Суду викладені і у постанові Великої Палати Верховного Суду від 23.06.2020 у справі №696/1693/15-ц.

Із встановлених судами обставин справи вбачається, що сторони в п.14.1. Договору оренди землі передбачили, що договір набирає чинності після підписання сторонами, та встановлено, що договір підписано та скріплено печатками.

Отже, саме після підписання спірного договору оренди він набирає чинності і відсутність реєстрації права оренди не впливає на вказану обставину.

Також на вказану обставину не впливає факт анулювання земельних торгів, результати яких були підставою для укладення договору оренди, оскільки інститут анулювання, на відміну від визнання торгів недійсними, не заперечує виникнення певних прав та обов'язків після результатів торгів, що були анулюванні.

Таким чином слід дійти висновку, що оскільки сам договір був укладений і набрав чинності, його положення діють у тій частині, що виникли, і продовжують існувати до їх виконання.

Отже зобов'язання зі сплати штрафу та пені виникли між сторонами і продовжують існувати до їх виконання.

Такі висновки відповідають таким засадам цивільного законодавства, як справедливість, добросовісність та розумність, передбачені **статтею 3 ЦК України**, оскільки із вчиненням таких послідовних дій як: затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для продажу права оренди; укладення договору про проведення земельних торгів; проведення земельних торгів; укладення із відповідачем договору оренди землі - підписання його сторонами та скріплено печатками, позивач вправі був розраховувати на надходження відповідної плати, а оскільки відповідач ухилився від вчинення відповідних дій, добросовісна сторона вправі розраховувати на відповідну відповідальність та компенсацію, передбачену умовами договору.

Постанова КГС ВС від 02 жовтня 2020 року у справі № 912/3295/18 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/91939649>.

#### 4.2. Відповідальність орендодавця

103. Для притягнення орендодавця до відповідальності за недоліки переданої в оренду земельної ділянки, що не були передбачені договором оренди й перешкоджають використанню її за договором, шляхом розірвання договору оренди на підставі частини другої статті 36 Закону України «Про оренду землі» необхідно встановити такий фактичний склад порушення: 1) в оренду передано земельну ділянку з недоліками; 2) такі недоліки не були передбачені договором; 3) ці недоліки перешкоджають використанню земельної ділянки за договором.

Можливість усунення вказаних недоліків, а також розмір витрат на їх усунення, зокрема матеріальних та/або часових, не впливають на право орендаря вимагати дострокового розірвання договору оренди землі на підставі частини другої статті 36 цього Закону. Для реалізації вказаного права достатньо волевиявлення орендаря та одночасної наявності трьох зазначених обставин

11 серпня 2020 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу Южненської міської ради Одеської області (далі - Рада) на рішення Господарського суду Одеської області від 11.12.2019 та постанову Південно-західного апеляційного господарського суду від 18.03.2020 у справі за позовом ТОВ "Южний електротехнічний завод" (далі - Завод) до Ради про розірвання договору оренди земельної ділянки, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Суди встановили, зокрема, що 09.06.2017 Рада (орендодавець) та Завод (орендар) уклали Договір, за умовами якого орендодавець надає, а орендар приймає в строкове платне користування Земельну ділянку для будівництва та обслуговування 9-ти поверхового восьмисекційного житлового будинку № 6Б (пункти 1, 2, 16, 17 Договору); на Земельній розташовані діючі дощова та фекальна каналізації з проміжними колодязями, які на момент укладання Договору проходять під трьома секціями запроектованого 9-ти поверхового восьмисекційного житлового будинку, а також запроектовані вулиці (дороги) загального користування, які проходять по периметру Земельної ділянки, та проїзди до житлових будинків, які проходять по центру Земельної ділянки; Земельна ділянка не відповідає умовам розділу 2 Договору "Об'єкт оренди"; характеристики Земельної ділянки, перелічені в пунктах 2-7, 24, 25 Договору, не відповідають дійсності; дощова та фекальна каналізації, які перетинають Земельну ділянку, перешкоджають будівництву 9-ти поверхового восьмисекційного житлового будинку № 6Б, що був запроектований на момент укладення Договору; площа Земельної ділянки в межах проходження інженерних комунікацій та в межах необхідних відстаней від них не може використовуватись для будівництва житлових будинків, що перешкоджає її ефективному використанню; на Земельній ділянці існують дороги (вулиці) загального користування, які перешкоджають її ефективному використанню.

## ОЦІНКА СУДУ

Частиною другою **статті 24 Закону** «Про оренду землі» на орендодавця покладено, зокрема, обов'язок передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди.

**Статтею 36 Закону** врегульовано питання відповідальності сторін за невиконання зобов'язань за договором оренди землі.

Частиною першою цієї статті встановлено, що у разі невиконання зобов'язань за договором оренди землі сторони несуть відповідальність згідно із законом та договором.

Частина друга зазначеної статті передбачає, що орендодавець несе відповідальність за недоліки переданої в оренду земельної ділянки, що не були передбачені договором оренди і перешкоджають використанню земельної ділянки за договором. У разі виявлення таких недоліків орендар має право вимагати, зокрема, дострокового розірвання договору.

Таким чином, з одного боку, частина друга **статті 36 Закону** покладає на орендодавця відповідальність за недоліки переданої в оренду земельної ділянки, що не були передбачені договором оренди і перешкоджають використанню земельної ділянки за цим договором, а з іншого - наділяє орендаря правом, зокрема, вимагати дострокового розірвання договору, у разі виявлення таких недоліків.

Здійснивши аналіз вищезазначених норм законодавства, Суд дійшов висновку, що для притягнення орендодавця до відповідальності за недоліки переданої в оренду земельної ділянки, що не були передбачені договором оренди і перешкоджають використанню земельної ділянки за договором, шляхом розірвання договору оренди земельної ділянки на підставі частини другої **статті 36 Закону** необхідно встановити такий фактичний склад: 1) в оренду передано земельну ділянку з недоліками, 2) такі недоліки не були передбачені договором, 3) ці недоліки перешкоджають використанню земельної ділянки за договором.

Оскільки положення **статті 36 Закону** не містять оціночних критеріїв для визначення ступеня перешкод, які вищевказані недоліки створюють у використанні земельної ділянки за договором (наприклад "істотність" або "значна міра" (абзац 2 частини другої **статті 651 ЦК України**), Суд доходить висновку, що можливість усунення цих недоліків, а також розмір витрат на їх усунення, зокрема, матеріальних та/або часових не впливають на можливість орендаря скористатись своїм правом вимагати дострокового розірвання договору оренди землі на підставі частини другої статті 36 Закону. Для реалізації цього права достатньо волевиявлення орендаря та одночасної наявності трьох вищевказаних обставин.

Задовольняючи позов, суди виходили, зокрема, з того, що характеристики Земельної ділянки, вказані у Договорі, не відповідають дійсності, оскільки на ній розташовані інженерні мережі дощової та фекальної каналізації, проміжні бетонні колодязі цих інженерних мереж, запроектовані частини доріг, а також існують дороги (вулиці) загального користування, які перешкоджають ефективному використанню Земельної ділянки за Договором, оскільки це накладає обмеження на будівництво 9-ти поверхового восьмисекційного житлового будинку, для

будівництва та обслуговування якого передавалась Земельна ділянка. Рада знала про ці обставини, проте в Договорі про це зазначено не було.

Враховуючи вищевикладені висновки та встановлені судами обставини, що в оренду передано Земельну ділянку з недоліками, які не були передбачені Договором, та перешкоджають використанню Земельної ділянки за ним, Суд вважає правильними висновки судів попередніх інстанцій про необхідність захисту прав Заводу шляхом розірвання Договору на підставі частини другої **статті 36 Закону**, у зв'язку з чим відхиляє протилежні доводи Скаржника, викладені у підпункті 4.1 цієї **постанови**, про неправильне застосування судами положень частини другої статті **24** та частини другої статті **36 Закону** з посиланням на неврахування характеру недоліків Земельної ділянки та ненадання оцінки можливості їх усунення.

Постанова КГС ВС від 11 серпня 2020 року у справі № 916/1250/19 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91049799>.

#### 4.3. Стягнення коштів за фактичне використання земельної ділянки без укладення договору оренди

104. 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

20 листопада 2018 року ВП ВС розглянула у відкритому судовому засіданні справу за позовом Харківської міської ради до Товариства з обмеженою відповідальністю «Сінтрекс» про стягнення б 150 799,96 грн за касаційною скаргою Харківської міської ради на постанову Харківського апеляційного господарського суду від 21 лютого 2018 року, і прийняла постанову в якій зазначила наступне.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

На підставі договорів купівлі-продажу від 24 грудня 2015 року № 200 і № 204 відповідач є власником нежитлових будівель (автосалону з майданчиком з продажу автомобілів та станції технічного обслуговування, які складаються з нежитлових будівель площею 173,4 кв.м (літ. «А-2»); площею 385,3 кв.м (літ. «Б-1»); площею 66,4 кв.м (літ. «В-1»); площею 22,6 кв.м (літ. «Г-1»); площею 1 239,4 кв.м (літ. «Е-2»), розташованих за адресою: м. Харків, вул. Клочківська, 140.

04 вересня 2017 року Департамент територіального контролю Харківської міської ради на підставі обстеження встановив, що всупереч вимогам статей **125, 126 Земельного кодексу України** з 25 грудня 2015 року ТОВ «Сінтрекс» використовує для експлуатації й обслуговування належного йому нерухомого майна земельну ділянку загальною площею 0,9332 га, розташовану за адресою: м. Харків, вул. Клочківська, 140, без належних на те правових підстав і державної реєстрації за товариством відповідних речових прав на неї.

У подальшому, оскільки ТОВ «Сінтрекс» не вносило в період з 01 січня 2016 року по 30 вересня 2017 року плату за фактичне користування вказаною земельною ділянкою, Харківська міська рада звернулася до Господарського суду Харківської області з цим позовом.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

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 постановах 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.

105. У спорах про стягнення орендної плати за користування земельною ділянкою без оформлення договору оренди стягнення коштів, заявлених як стягнення збитків, здійснюється судом із застосуванням норм про наслідки користування земельною ділянкою без достатньої правової підстави, а отже кошти повинні стягуватись із користувача відповідно до статті 1212 ЦК України.

Суд, з'ясувавши при розгляді справи, що сторона або інший учасник судового процесу на обґрунтування своїх вимог або заперечень послалася не на ті норми права, що фактично регулюють спірні правовідносини, самостійно здійснює правильну правову кваліфікацію останніх та застосовує для ухвалення рішення ті норми матеріального і процесуального права, предметом регулювання яких є відповідні правовідносини

4 грудня 2019 року ВП ВС розглянула справу за позовом Кременчуцької міської ради Полтавської області (далі – Кременчуцька міськрада) до ФОП Трохимчук М. С. про стягнення збитків у сумі 174 014,95 грн за касаційною скаргою Кременчуцької міськради на постанову Східного апеляційного господарського суду від 25 березня 2019 року й рішення Господарського суду Полтавської області від 11 грудня 2017 року, і прийняла постанову, в якій зазначила наступне.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Судами встановлено, що між Кременчуцькою міськрадою та ФОП Трохимчук М. С. було укладено договір оренди земельної ділянки загальною площею 0,1986 га для експлуатації та обслуговування складських приміщень строком до 01 вересня 2010 року. З цього моменту відповідач використовував земельну ділянку без правовстановлюючих документів, орендну плату за договором не сплачував, хоча земельна ділянка використовувалась для розміщення об'єкта нерухомого майна.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Суди попередніх інстанцій у задоволенні позову відмовили, мотивуючи тим, що у спорах про стягнення орендної плати за користування земельною ділянкою без оформлення договору оренди кошти повинні стягуватись з користувача земельної ділянки на підставі (в порядку) статті 1212 Цивільного кодексу України. Проте, звертаючись з вимогами про стягнення збитків, Кременчуцька міськрада зазначала, що грошові кошти, вказані у позові, є саме збитками у формі неодержаного доходу, і взагалі не посилалась на норму статті 1212 Цивільного кодексу України.

Предметом позову у цій справі є стягнення з власника об'єкта нерухомого майна коштів за фактичне користування земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розміщено.

Отже, 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 відповідач 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 Цивільного кодексу України**.

Разом з тим для кондикційних зобов'язань доведення вини особи не має значення, а важливим є факт неправомірного набуття (збереження) майна однією особою за рахунок іншої (**статті 1212-1214 Цивільного кодексу України**).

Такі висновки відповідають правовій позиції, викладеній у постановках Великої Палати Верховного Суду від 23 травня 2018 року у справі № 629/4628/16-ц (провадження № 14-77цс18), від 20 листопада 2018 року у справі № 922/3412/17 (провадження № 12-182гс18).

З огляду на викладене Велика Палата Верховного Суду зазначає, що правовідносини, які виникли між сторонами у справі, є за своїм змістом кондикційними, а не деліктними, тому підстави для застосування до спірних правовідносин приписів чинного законодавства України про відшкодування шкоди (збитків) власникам земельних ділянок відсутні.

Така правова позиція відповідає висновкам Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду, викладеним у постановках від 14 січня 2019 року у справі № 912/1188/17, від 21 січня 2019 року у справі № 902/794/17, від 06 лютого 2019 року у справі № 922/587/18 та Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду у постанові від 03 квітня 2019 року у справі № 686/18993/17-ц (провадження № 61-48870св18). Велика Палата Верховного Суду не вбачає правових підстав для відступу від цих висновків.

Враховуючи викладене, Велика Палата Верховного суду зазначає, що збитки за користування земельною ділянкою без правостановлюючих документів та безпідставно набуте майно мають різну правову природу і підпадають під різне нормативно-правове регулювання. Втім, на відміну від збитків, для стягнення яких підлягає доведенню наявності складу правопорушення, для висновків про наявність підстав для повернення безпідставно набутих коштів є встановлення обставин набуття або збереження майна за рахунок іншої особи (потерпілого) та те, що набуття або збереження цього майна відбулося за відсутності правової підстави або підстава, на якій майно набувалося, згодом відпала.

Отже, у разі коли особа користувалася земельною ділянкою без достатньої правової підстави, у зв'язку з чим зберегла кошти, вона зобов'язана повернути ці кошти власнику земельної ділянки на підставі частини першої **статті 1212 Цивільного кодексу України**.

З огляду на викладене Велика Палата Верховного Суду вважає необґрунтованими висновки суду апеляційної інстанції про відмову в задоволенні позовних вимог Кременчуцької міськради щодо стягнення заборгованості, оскільки



спірні правовідносини кваліфіковані помилково - як такі, що виникли із завданням збитків у зв'язку з використанням земельної ділянки без правовстановлюючих документів.

Відповідно до частини третьої статті 46 Господарського процесуального кодексу України до закінчення підготовчого засідання позивач має право змінити предмет або підстави позову шляхом подання письмової заяви. Зміна предмета позову означає зміну вимоги, з якою позивач звернувся до відповідача, а зміна підстав позову – це зміна обставин, на яких ґрунтується вимога позивача. Одночасна зміна і предмета, і підстав позову не допускається.

На відміну від викладеного, правові підстави позову – це зазначена в позовній заяві нормативно-правова кваліфікація обставин, якими позивач обґрунтовує свої вимоги. При цьому незгода суду з наведеним у позовній заяві правовим обґрунтуванням щодо спірних правовідносин не є підставою для відмови у позові, як помилково вважали суди попередніх інстанцій у цій справі.

Оскільки повноваження органів влади, зокрема і щодо здійснення захисту законних інтересів держави, є законодавчо визначеними, суд згідно з принципом *jura novit curia* («суд знає закони») під час розгляду справи має самостійно перевірити доводи сторін щодо безоплатного користування земельною ділянкою та відшкодування коштів, пов'язаних з її використанням без належного оформлення правовстановлюючих документів на неї (аналогічну правову позицію викладено у постанові Великої Палати Верховного Суду від 12 червня 2019 року у справі № 487/10128/14-ц (провадження № 14-473цс18) та від 26 червня 2019 року у справі № 587/430/16-ц (провадження № 14-104цс19)).

При цьому суди, з'ясувавши при розгляді справи, що сторона або інший учасник судового процесу на обґрунтування своїх вимог або заперечень послався не на ті норми права, що фактично регулюють спірні правовідносини, самостійно здійснює правильну правову кваліфікацію останніх та застосовує для прийняття рішення ті норми матеріального і процесуального права, предметом регулювання яких є відповідні правовідносини (аналогічну правову позицію викладено у постанові Великої Палати Верховного Суду від 25 червня 2019 року у справі № 924/1473/15 (провадження № 12-15гс19)). Зазначення позивачем конкретної правової норми на обґрунтування позову не є визначальним при вирішенні судом питання про те, яким законом слід керуватися при вирішенні спору (аналогічну правову позицію викладено у постанові Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 23 жовтня 2019 року у справі № 761/6144/15-ц (провадження № 61-18064св18)).

Велика Палата Верховного Суду зазначає, що саме на суд покладено обов'язок надати правову кваліфікацію відносинам сторін виходячи із фактів, установлених під час розгляду справи, та визначити, яка правова норма підлягає застосуванню для вирішення спору. Самостійне застосування судом для прийняття рішення саме тих норм матеріального права, предметом регулювання яких є відповідні правовідносини, не призводить до зміни предмета позову та/або обраного позивачем способу захисту.

Проте суд апеляційної інстанції зазначеного не врахував та дійшов передчасного висновку про відмову у задоволенні позову, не застосувавши до спірних правовідносин правову норму, яка підлягає застосуванню.

Велика Палата Верховного Суду позбавлена можливості дослідити проведені позивачем нарахування заборгованості відповідача та встановити їх обґрунтованість відповідно до розміру земельної ділянки, яка використовується відповідачем, чого не зробили й суди попередніх інстанцій.

Відсутність у Верховного Суду процесуальної можливості здійснити розрахунок заборгованості відповідача перешкоджає прийняттю законного рішення у справі, тому постановлені рішення судів першої та апеляційної інстанцій підлягають скасуванню з направленням справи на новий розгляд до суду першої інстанції.

Постанова ВП ВС від 04 грудня 2019 року у справі № 917/1739/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/86310237>.

106. Стягнення безпідставно збережених коштів у вигляді орендної плати можливе виключно з моменту формування земельних ділянок як об'єктів цивільного права, а саме після проведення державної реєстрації права власності

09 березня 2021 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу Харківської міської ради на рішення Господарського суду Харківської області від 03.08.2020 та постанову Східного апеляційного господарського суду від 13.10.2020 у справі за позовом Харківської міської ради до ТОВ "Виробничо-технічний центр "ІСЖМ" про стягнення 1 834 195,31 грн, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Як установили суди попередніх інстанцій і свідчать матеріали справи, ТОВ "ВТЦ "ІСЖМ" створено в результаті виділу з ТОВ "Іноваційно-виробничий центр "Машгідропривод" та є його правонаступником в частині виділених прав та обов'язків згідно з розподільчим балансом (пункт 1.2. Статуту).

31.03.2003 згідно з актом приймання-передачі до розподільчого балансу від 31.03.2003, ТОВ "Іноваційно-виробничий центр "Машгідропривод" передало основні засоби (нежитлові будівлі), що розташовані по вул. Каштанова, 14 в м. Харкові та право постійного користування земельними ділянками площею 8,5846 га та площею 0,4030 га для експлуатації та обслуговування адміністративних, виробничих та допоміжних будівель на підставі Державного акта на землю №831 від 06.10.2000 серії І-ХР №003513.

На підставі договорів купівлі-продажу ТОВ "ІВЦ "ІСЖМ" придбало у власність по вул. Каштановій, 14 у м. Харкові нежитлові будівлі: літ. "А-1" загальною площею 2152 кв.м. за договором №328 від 18.02.2005; літ. "Щ-1", загальною площею 890,1 кв.м. за договором №1-3153 від 09.09.2005.

Згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно від 15.03.2019 № 159761322 ТОВ "ІВЦ

"ІСЖМ" є власником нерухомого майна, яке розташоване на земельних ділянках по вул. Каштановій 14 у м. Харкові.

За твердженнями позивача, відповідач, в порушення вимог **статті 125 Земельного кодексу України** (далі - **ЗК України**), використовував земельні ділянки площею 0,4030 га у період з 01.11.2018 по 30.01.2019 та площею 8,4327 га у період з 01.12.2018 по 30.04.2019 по вул. Каштановій 14 у м. Харкові без документів, що посвідчують право власності або право користування, а тому відповідач, зберіг кошти, не сплачуючи орендну плату за користування земельними ділянками.

### ОЦІНКА СУДУ

Колегія суддів зауважує, що Верховним Судом вже сформована стала практика щодо безпідставного стягнення збережених коштів у вигляді орендної плати. Серед іншого, Верховний Суд наголошував, що об'єктом цивільних прав може бути земельна ділянка з моменту її формування та державної реєстрації права власності. Відповідні висновки викладені і у постановках, на які посилається скаржник. Так, у постановках Верховного Суду від 02.06.2020 у справі № 922/2417/19, від 29.01.2019 у справах № 922/3780/17 та № 922/536/18, від 11.02.2019 у справі № 922/391/18, від 12.04.2019 у справі № 922/981/18 та від 12.06.2019 у справі № 922/902/18, від 29.05.2020 у справі № 922/2843/19 у яких міститься висновок про те, що для вирішення спору щодо фактичного користування земельною ділянкою без укладення правовстановлюючих документів та без державної реєстрації прав на неї встановленню підлягають обставини, зокрема, чи є земельна ділянка, за фактичне користування якою Харківська міськрада просить стягнути безпідставно збережені кошти, сформованим об'єктом цивільних прав протягом усього періоду, зазначеного у позові.

Постанова КГС ВС від 09.03.2021 у справі № 914/1034/18 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/96483452>.

107. Право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди і його державної реєстрації. Обов'язковою умовою правомірного використання земельної ділянки є наявність в особи, що її використовує, правовстановлюючих документів на цю земельну ділянку.

Наявність зареєстрованого права встановлюється на час проведення ГУ Держгеокадастру перевірки, за наслідком якої складається постанова про накладення адміністративного стягнення за самовільне використання земельної ділянки

19 лютого 2019 року КАС ВС розглянув касаційну скаргу у справі № 496/1913/17 за позовом ОСОБА\_2 до ГУ Держгеокадастру в Одеській області про скасування постанови старшого державного інспектора ГУ Держгеокадастру в Одеській області у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотримання вимог законодавства України про охорону земель про накладення адміністративного стягнення, і прийняв постанову про таке.

### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

10 листопада 2003 року між ОСОБА\_2 та Біляївською районною державною адміністрацією укладено договір оренди земельної ділянки, площею 27,0 га, розташованої на території Василівської сільської ради Біляївського району Одеської області, строком на 5 років (zareєстровано 26 листопада 2003 року).

Згідно додаткової угоди від 26 грудня 2012 року про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 26 листопада 2003 року, термін дії договору збільшено на 9 років.

09 червня 2017 року старшим державним інспектором ГУ Держгеокадастру в Одеській області у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотримання вимог законодавства України про охорону земель З.Н.В. складено постанову №51-ДК-ДК/0008ПО/08/01, якою ОСОБА\_2 визнано винним у вчиненні адміністративного правопорушення, передбаченого статтею 53-1 Кодексу України про адміністративні правопорушення, на накладено стягнення у вигляді штрафу в розмірі 425 грн. Зазначено, що ОСОБА\_2 порушив вимоги статті 116 ЗК України у вигляді використання земельної ділянки сільськогосподарського призначення, державної власності, яка не надана у власність, користування (оренду) на території Василівської сільської ради Біляївського району Одеської області, без передбачених чинним законодавством правовстановлюючих документів. Вказано, що такими діями позивач заподіяв матеріальну шкоду у сумі 36933,62 грн.

### ОЦІНКА СУДУ

Обов'язковою умовою фактичного використання земельної ділянки є наявність у особи, що її використовує, правовстановлюючих документів на цю земельну ділянку.

ОСОБА\_2 не надав належних доказів на підтвердження наявності зареєстрованого у встановленому порядку права оренди землі.

У листі від 13 липня 2017 року № 2097/105-17 Відділ у Біляївському районі Головного управління Держгеокадастру в Одеській області повідомив Головне управління Держгеокадастру в Одеській області про те, що згідно наявних Книг записів реєстрації державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договір оренди землі та других примірників державних актів станом на 01 січня 2013 року договір оренди земельної ділянки від 10 листопада 2003 року та додаткова угода від 26 грудня 2012 року про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 26 листопада 2003 року № 7 – не зареєстровані.

Тобто, у вказаному листі, який не був предметом дослідження судом, міститься інформація про те, що станом саме на 01 січня 2013 року за позивачем не було зареєстроване відповідне право. Між тим, не з'ясованим є питання такого зареєстрованого права позивача на час проведення ГУ Держгеокадастру в Одеській області перевірки, за наслідком якої складена спірна постанова про накладення адміністративного стягнення.

Зробити висновок про те, чи було використання ОСОБА\_2 земельної ділянки самовільним, за що передбачена відповідальність статтею 53-1 Кодексу України

про адміністративні правопорушення можливо буде після з'ясування вказаної обставини.

Суд дійшов висновку, що рішення суду апеляційної інстанції підлягає скасуванню з направленням справи на новий розгляд до суду апеляційної інстанції.

Постанова КАС ВС від 19 лютого 2019 року у справі № 496/1913/17 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/79973741>.

108. Подання позову про визнання протиправним та скасування рішення виконкому про затвердження акта визначення збитків, завданих територіальній громаді міста внаслідок використання забудованої земельної ділянки без укладення договору оренди землі та несплати земельного податку не є ефективним способом захисту

24 січня 2019 року КАС ВС розглянув касаційну скаргу у справі № 623/631/17 за позовом ОСОБА\_2, ОСОБА\_3 до виконавчого комітету Ізюмської міської ради Харківської області про визнання незаконними та скасування пунктів 1, 2 рішення відповідача від 15 лютого 2017 року № 0127 «Про затвердження актів щодо визначення збитків, завданих територіальній громаді міста Ізюм в особі Ізюмської міської ради, внаслідок порушення вимог земельного законодавства», і прийняв постанову про таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Актом визначення розміру збитків заподіяних внаслідок порушення земельного законодавства № 1 встановлено розмір збитків, завданих ОСОБА\_2 та ОСОБА\_3 територіальній громаді міста Ізюм в особі Ізюмської міської ради, завданих шляхом використання забудованої земельної ділянки без укладання договору оренди землі та несплати земельного податку.

Оскаржуваним рішенням відповідача вирішено: 1. затвердити протокол засідання комісії по визначенню збитків, завданих територіальній громаді міста Ізюм в особі Ізюмської міської ради, внаслідок порушення земельного законодавства від 06 січня 2017 року; 2. затвердити акт №1 щодо визначення збитків, завданих територіальній громаді міста Ізюм в особі Ізюмської міської ради, внаслідок порушення вимог земельного законодавства шляхом використання забудованої земельної ділянки ОСОБА\_2, ОСОБА\_3, без укладання договору оренди землі та несплати земельного податку.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Обов'язковою умовою надання правового захисту судом є наявність відповідного порушення суб'єктом владних повноважень прав, свобод або інтересів особи на момент її звернення до суду. Тобто, у порядку адміністративного судочинства може бути оскаржене лише таке рішення, яке порушує безпосередньо права чи обов'язки позивача.

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

виконавчого комітету міської ради. Такі збитки відшкодовуються у добровільному порядку або шляхом звернення до суду з відповідним позовом. Таким чином, оскаржуване рішення не створює жодних правових наслідків для ОСОБА\_2 та ОСОБА\_3, тому не може порушувати їх права чи інтереси.

Обраний позивачами спосіб захисту прав шляхом подання позову про визнання протиправним та скасування рішення виконкому про затвердження акту визначення збитків, завданих територіальній громаді міста Ізюм в особі Ізюмської міської ради, внаслідок порушення вимог земельного законодавства, сам по собі не сприяє ефективному відновленню порушеного права.

Вказане рішення не є рішенням суб'єкта владних повноважень у розумінні статті 17 Кодексу адміністративного судочинства України, у редакції, чинній до 15 грудня 2017 року, не зумовлює виникнення будь-яких прав і обов'язків для ОСОБА\_2 та ОСОБА\_3, тому воно не може бути предметом спору.

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

Постанова КАС ВС від 24 січня 2019 року у справі № 623/631/17 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/79381353>.

109. Податок на додану вартість не нараховується на суму компенсації орендної плати, яка сплачується користувачем земельної ділянки орендарю за її фактичне використання без окремого договору про землекористування із власником земельної ділянки

12 травня 2020 року ВП ВС розглянула касаційні скарги Приватного акціонерного товариства «РОЗІВСЬКИЙ ЕЛЕВАТОР» (далі – ПрАТ «РОЗІВСЬКИЙ ЕЛЕВАТОР») на постанову Центрального апеляційного господарського суду від 22 квітня 2019 року та додаткове рішення Господарського суду Дніпропетровської області від 29 січня 2019 року у справі за первісним позовом ПрАТ «РОЗІВСЬКИЙ ЕЛЕВАТОР» до Товариства з обмеженою відповідальністю «БІО ЕКСПОРТ» (далі – ТОВ «БІО ЕКСПОРТ») за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні позивача – Радунненської селищної ради Криворізького району Дніпропетровської області, про стягнення заборгованості за договором на компенсацію витрат по сплаті орендної плати за земельну ділянку та штрафних санкцій на загальну суму 195 096,33 грн та за зустрічним позовом ТОВ «БІО ЕКСПОРТ» до ПрАТ «РОЗІВСЬКИЙ ЕЛЕВАТОР» про визнання договору недійсним, і прийняла постанову, в якій зазначила таке.

## ОБСТАВИНИ СПРАВИ

14 липня 2006 року Радушенська селищна рада Криворізького району Дніпропетровської області як орендодавець та Відкрите акціонерне товариство «РОЗІВСЬКИЙ ЕЛЕВАТОР» (правонаступником якого є ПрАТ «РОЗІВСЬКИЙ ЕЛЕВАТОР») як орендар уклали договір оренди земельної ділянки загальною площею 16,658010 га. Земельна ділянка надана в оренду на 49 років для обслуговування виробничих приміщень та зернового складу (пункти 1.2, 2.1 договору).

28 квітня 2017 року на підставі договору купівлі-продажу нерухомого майна ТОВ «БІО ЕКСПОРТ» набуло право власності на частину нерухомого майна, розташованого на земельній ділянці площею 16, 658 га.

28 квітня 2017 року ПрАТ «РОЗІВСЬКИЙ ЕЛЕВАТОР» (орендар) і ТОВ «БІО ЕКСПОРТ» (користувач) уклали договір на компенсацію витрат зі сплати орендної плати за земельну ділянку, згідно з пунктом 1.1 якого користувач зобов'язався компенсувати орендарю понесені останнім витрати зі сплати орендної плати за користування земельною ділянкою загальною площею 6,52 га, до моменту припинення у орендаря права оренди цієї земельної ділянки <...>.

31 липня 2018 року Радушенська селищна рада та ПрАТ «РОЗІВСЬКИЙ ЕЛЕВАТОР» уклали додаткову угоду до договору оренди земельної ділянки від 14 липня 2006 року, якою визнано цей договір таким, що припинив свою дію з 31 липня 2018 року у зв'язку з розподілом земельної ділянки. 1 серпня 2018 року Радушенська селищна рада уклала з ТОВ «БІО ЕКСПОРТ» договір оренди земельної ділянки площею 6, 2222 га.

На виконання умов договору 28 квітня 2017 року ПрАТ «РОЗІВСЬКИЙ ЕЛЕВАТОР» нарахував до сплати ТОВ «БІО ЕКСПОРТ» компенсацію орендної плати за користування земельною ділянкою за період з травня 2017 року по липень 2018 року на загальну суму 177 360,30 грн згідно з підписаними орендарем та користувачем актами надання послуг.

## ОЦІНКА СУДУ

Суди встановили, що належне виконання позивачем умов договору оренди земельної ділянки від 14 липня 2006 року в частині повного та своєчасного внесення орендних платежів орендодавцю – Радушенській селищній раді підтверджується матеріалами справи, разом з тим відповідач, всупереч умовам договору на компенсацію витрат по сплаті орендної плати за земельну ділянку від 28 квітня 2017 року, не компенсував понесених позивачем витрат щодо внесення орендних платежів за оренду земельної ділянки в частині, на якій розташовано об'єкти нерухомості відповідача та якою фактично користується відповідач.

Згідно зі статтею 185.1. *Податкового кодексу України* об'єктом оподаткування податком на додану вартість є операції платників податку з: а) постачання товарів, місце постачання яких розташоване на митній території України, відповідно до статті 186 цього Кодексу, у тому числі операції з безоплатної передачі та з передачі права власності на об'єкти застави позичальнику (кредитору), на товари, що передаються на умовах товарного кредиту, а також з передачі об'єкта

фінансового лізингу в користування лізингоотримувачу/орендарю; б) постачання послуг, місце постачання яких розташоване на митній території України, відповідно до статті 186 цього Кодексу; в) ввезення товарів на митну територію України; <...>.

За договором від 28 квітня 2017 року відповідач не оплачує надані йому позивачем товари чи послуги, а повертає позивачу частину сплаченої останнім орендодавцю – Радушненській селищній раді орендної плати за земельну ділянку, частиною якої на законних підставах користується відповідач. Такі умови є способом договірною врегулювання порядку та умов виконання передбаченого частиною першою статті 1212 ЦК України обов'язку повернути позивачу збережені відповідачем кошти за фактичне користування ним земельною ділянкою за період відсутності окремого договору про землекористування з власником земельної ділянки.

Тому суд апеляційної інстанції правильно вказав, що позивач безпідставно нарахував на суму компенсації та заявив до стягнення податок на додану вартість, та з урахуванням цього позовні вимоги в частині орендної плати та інших нарахованих платежів задовольнив частково.

Постанова ВП ВС від 12 травня 2020 року у справі № 904/4507/18 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/91572017>.

110. Спiр про стягнення органом місцевого самоврядування з фiзичної особи – пiдприємця орендної плати за фактичне користування земельною дiлянкою пiсля припинення договору оренди, укладеного з таким суб'єктом господарювання, пiдлягає розгляду в порядку господарського судочинства

06 серпня 2019 року ВП ВС розглянула касаційну скаргу фізичної особи - підприємця Штефана В.О. (далі - ФОП Штефан В. О.) на постанову Центрального апеляційного господарського суду від 17 квітня 2019 року у справі за позовом Криворізької міської ради (далі - Міськрада) до ФОП Штефана В. О. про стягнення 75 228,20 грн., і прийняла постанову, в якій зазначила наступне.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Міськрада звернулася до Господарського суду Дніпропетровської області з позовом до ФОП Штефана В. О. про стягнення заборгованості з орендної плати за період з 01 січня 2016 року по 31 грудня 2016 року у розмірі 75 228,20 грн за оренду земельної ділянки площею 0,2912 га, з кадастровим номером 1211000000:06:134:0057, розташованої за адресою: вул. Качалова, Саксаганський район, м. Кривий Ріг, яка використовується останнім для розміщення автостоянки.

Відповідно до наявної у матеріалах справи копії витягу з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань Штефан В.О. зареєстрований як ФОП із 02 вересня 2004 року. Відомостей про припинення ним підприємницької діяльності станом на дату звернення з позовом до суду немає. Основним видом його діяльності є технічне обслуговування та ремонт автотранспортних засобів.



## ОЦІНКА СУДУ

У цій справі позовні вимоги стосуються невиконання відповідачем обов'язку зі сплати орендної плати за фактичне користування ним земельною ділянкою після припинення договору оренди та внаслідок неповернення її орендодавцю за актом приймання-передачі (повернення). Такий обов'язок також покладений на відповідача пунктом 21 договору від 29 грудня 2007 року.

Оскільки предметом спору у цій справі є стягнення з ФОП Штефан В.О. орендної плати, нарахованої Міськрадою після припинення дії договору оренди земельної ділянки внаслідок неповернення її цим суб'єктом господарювання за актом приймання-передачі (повернення) та використання її останнім для розміщення автостоянки, то між сторонами існують правовідносини, які притаманні господарській діяльності.

За таких обставин Велика Палата Верховного Суду вважає, що суд апеляційної інстанції правильно визначився із суб'єктною юрисдикцією цього спору, вказавши про те, що він підлягає вирішенню за правилами господарського судочинства.

Посилання відповідача у касаційні скарги на невідповідність висновків апеляційного господарського суду правовим позиціям Великої Палати Верховного Суду в аналогічних, на його думку, справах (постанови ВПВС від 17 жовтня 2018 року у справі № 922/2972/17, від 13 березня 2018 року у справі № 306/2004/15-ц, від 23 травня 2018 року у справі № 629/4628/16-ц, від 12 червня 2018 року у справі № 922/3204/17, від 27 червня 2018 року у справі № 749/230/15-ц, від 03 жовтня 2018 року у справі № 904/1182/17) також не спростовують правильних висновків суду апеляційної інстанції про господарську юрисдикцію цієї справи, оскільки скаргником не враховано відмінності обставин цієї справи та справ, наведених ним у касаційній скарзі.

Відповідно до обставин справ №№ 922/2972/17, 629/4628/16-ц, 922/3204/17, 749/230/15-ц, 904/1182/17 земельні ділянки використовувалися фізичними особами - власниками нерухомого майна, розташованого на цих земельних ділянках, без оформлення права користування відповідними земельними ділянками (укладення договорів оренди).

Предметом спору у справі № 306/2004/15-ц було визнання недійсними рішень міської ради про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з метою передачі в оренду та надання дозволу на викуп земельної ділянки несільськогосподарського призначення, договору купівлі-продажу земельної ділянки, а також припинення права власності на земельну ділянку. У цій справі особа отримала в оренду земельну ділянку саме як фізична особа, тобто вступила в орендні правовідносини з міською радою саме як фізична особа.

Постанова ВП ВС від 06 серпня 2019 року у справі № 904/5896/18 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/83846685>.

#### 4.4. Звільнення земельної ділянки

111. Зобов'язання власника нерухомого майна звільнити земельну ділянку шляхом демонтажу цього майна порушує право власності особи, гарантоване статтею 41 Конституції України.

Закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки, на якій розташована нерухомість, не може бути підставою для обмеження права власника нерухомості на користування нею.

Відсутність у відповідача правовстановлювальних документів на земельну ділянку не може кваліфікуватися як самовільне її зайняття, у тому числі з огляду на правомірність набуття та оформлення у встановленому законом порядку розташованого на ній майна. У таких випадках положення статті 212 ЗК України застосуванню не підлягають

27 червня 2018 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу Вінницької міської ради на постанову Рівненського апеляційного господарського суду від 13.02.2018 та рішення Господарського суду Вінницької області від 16.11.2017 у справі за позовом Вінницької міської ради до ФОП Воловодюка В. В., Комунального підприємства "Вінницьке обласне об'єднане бюро технічної інвентаризації", за участю третіх осіб, які не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача: Комунального підприємства "Вінницьке міське бюро технічної інвентаризації", ТОВ "Малиш", про звільнення земельної ділянки, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

06.06.2003 між ТОВ "Малиш" (продавець) та Воловодюком В.В. (покупець) укладено договір купівлі-продажу (далі - Договір) відповідно до пункту 1 якого продавець продав, а покупець купив приймальний пункт літ. "А" розташований у м. Вінниці по вул. Київській, б/н (біля будинку № 78) загальною площею 92,1 кв. м.

28.04.2007 між Вінницькою міськрадою (орендодавець) та Воловодюком В.В. (орендар) укладено договір оренди земельної ділянки (далі - Договір оренди), відповідно до пунктів 1, 3, 4 якого орендодавцем на підставі рішення Вінницької міськради від 30.03.2007 № 899 надано, а орендарем набуто право оренди земельної ділянки, яка знаходиться за адресою: м. Вінниця вул. Київська (біля буд. 78).

21.04.2015 у ході проведення представниками Департаменту архітектури, містобудування та кадастру Вінницької міськради обстеження території, прилеглої до будівлі № 78 по вул. Київській, складено акт, яким зафіксовано, що біля цієї будівлі самочинно, без відповідних документів розміщено ТС для провадження підприємницької діяльності, власником якої є Воловодюк В.В.

Листом від 04.06.2015 відповідач (орендар) звернувся до позивача (орендодавця), яким повідомив, що у зв'язку з закінченням терміну Договору оренди повертає міській раді орендовану земельну ділянку відповідно до акта прийому-передачі від 29.05.2015.

16.09.2016 у ході проведення представниками Департаменту архітектури, містобудування та кадастру Вінницької міськради обстеження території, прилеглої до будівлі № 78 по вул. Київській, складено акт аналогічний за змістом акту від 21.04.2015 про те, що біля цієї будівлі самочинно, без відповідних документів, розміщено тимчасову споруду для провадження підприємницької діяльності, власником якої є Воловодюк В.В.

### ОЦІНКА СУДУ

Оскільки судами на підставі наданих доказів встановлено, що приймальний пункт, про демонтаж якого з метою звільнення земельної ділянки заявлено в позові, не є тимчасовою спорудою, а є об'єктом нерухомого майна, що підтверджується його характеристиками та державною реєстрацією права власності, то доводи, наведені Вінницькою міськрадою в обґрунтування касаційної скарги щодо визначення природи цього майна не можуть бути підставами для скасування постановлених у справі судових рішень, з огляду на те, що вони не підтверджуються матеріалами справи, ґрунтуються на неправильному тлумаченні скаргником норм матеріального та процесуального права та зводяться до переоцінки встановлених судом обставин, що в силу вимог **статті 300 ГПК** виходить за межі розгляду справи судом касаційної інстанції. Зазначені доводи скаргника були предметом дослідження суду апеляційної інстанції із наданням їм відповідної правової оцінки з урахуванням фактичних обставин справи, яка ґрунтується на вимогах чинного законодавства, і з якою погоджується суд касаційної інстанції.

Щодо наявності підстав для застосування до цих правовідносин такого способу захисту, як звільнення земельної ділянки, що перебуває у комунальній власності, шляхом демонтажу об'єкта нерухомого майна, який перебуває у приватній власності іншої особи, слід зазначити таке.

Судами не встановлено обставин, які б свідчили про наявність договірних правовідносин між колишнім власником приймального пункту ТОВ "Малиш" і Вінницькою міськрадою щодо користування земельною ділянкою, на якій розташований цей об'єкт.

Разом із тим, виходячи з положень **статті 377 ЦК**, статей **120, 125 ЗК** та принципу слідування юридичної долі земельної ділянки долі нерухомості, що на ній розташована, слід дійти висновку, що у випадку переходу права власності на об'єкт нерухомості у встановленому законом порядку, право на земельну ділянку у набувача нерухомості виникає одночасно із виникненням права власності на розташовані на земельній ділянці об'єкти, оскільки право власності на будівлі, з усіма притаманними для власності складовими - володіння, користування, розпорядження ними, неможливе без перебування у власника будівель земельної ділянки, на якій розташовані об'єкти нерухомості, у власності або користуванні.

Про визнання Вінницькою міськрадою права користування спірною земельною ділянкою за Воловодюком В.В. свідчить і укладений між ними Договір оренди цієї земельної ділянки, і відсутність протягом тривалого часу (з 2007 року) заперечень з боку позивача проти користування відповідачем земельною ділянкою, на якій розташоване належне останньому нерухоме майно.

Договір від 06.06.2003, на підставі якого Воловодюк В.В. придбав приймальний пункт літ. "А", розташований у м. Вінниці по вул. Київській, б/н (біля будинку № 78) загальною площею 92,1 кв. м, є чинним, доказів визнання його недійсним сторонами не надано.

Таким чином, суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку, що заявлені позивачем вимоги спрямовані та безпосередньо стосуються, у тому числі, позбавлення Воловодюка В.В. права володіти, користуватися та розпоряджатися своєю власністю, оскільки, фактично йдеться про припинення права власності відповідача шляхом знесення розташованого на ній об'єкта нерухомості, право власності на який оформлено у встановленому законом порядку, що суперечить положенням **Конституції України** та приписам законодавства, яке регулює відповідні правовідносини власності в Україні.

Відповідач набув право власності на нерухомість, що знаходиться на спірній земельній ділянці, на підставі договору купівлі-продажу, який не визнаний недійсним, і закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки, на якій розташована нерухомість, не може бути підставою для обмеження права Воловодюка В.В. як власника нерухомості на користування нею.

Зобов'язання ФОП Воловодюка В.В. в примусовому порядку звільнити земельну ділянку шляхом демонтажу належного йому майна та передати її в натурі позивачеві є порушенням права власності відповідача, гарантованого **статтею 41 Конституції України**. Зазначені обставини виключають можливість звільнення земельної ділянки під будівлями з посиланням на її самовільне зайняття. Відсутність у відповідача правовстановлюючих документів на земельну ділянку не може кваліфікуватися як самовільне її зайняття, у тому числі, з огляду на правомірність набуття та оформлення у встановленому законом порядку розташованого на ній майна. У таких випадках положення **статті 212 ЗК** застосуванню не підлягають.

З урахуванням наведеного, місцевий суд, з висновками якого погодився апеляційний суд, правомірно відмовив у позові про звільнення земельної ділянки шляхом демонтажу приймального пункту та скасування державної реєстрації, яка проведена належним чином на підставі нотаріально посвідченого Договору, який недійсним не визнано.

При вирішенні цієї справи суди першої та апеляційної інстанцій правильно застосували до спірних правовідносин норми матеріального права, висновки цих судів є обґрунтованими і такими, що відповідають фактичним обставинам справи та вимогам закону.

Постанова КГС ВС від 27 червня 2018 року у справі № 902/889/16 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75174939>.

112. Поки держава або відповідна територіальна громада є власником земельної ділянки, яка використовується без оформлення правовстановлювальних документів, вона (в особі відповідного органу державної влади чи місцевого самоврядування) не може бути обмежена у праві звернутися до суду з позовом про усунення перешкод

у здійсненні права користування та розпорядження цією земельною ділянкою, зокрема шляхом знесення самочинно збудованих на ній будинків, будівель і споруд. Обставини ймовірної недійсності договору купівлі-продажу нерухомого майна, як укладеного з порушенням вимог статті 658 ЦК України, можуть свідчити про те, що саме набувач самовільно займає спірну земельну ділянку

20 жовтня 2020 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу заступника прокурора міста Києва на рішення Господарського суду міста Києва від 25.10.2018 та постанову Північного апеляційного господарського суду від 17.04.2019 у справі за позовом заступника керівника Київської місцевої прокуратури № 3 в інтересах держави в особі Київської міської ради до: 1) ТОВ "Преско-В", 2) ТОВ "Авалон Комерц Груп", 3) ТОВ "Аурум Інвест", про визнання недійсними договорів купівлі-продажу майна та повернення земельної ділянки, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

29.12.2011 між ТОВ "Преско-В" (продавець) та ТОВ "Авалон Комерц Груп" (покупець) укладено договір купівлі-продажу, за умовами якого нежитлову будівлю торгівельного призначення площею 264,70 м<sup>2</sup>, що розташована на земельній ділянці площею 506,76 м<sup>2</sup>, за адресою: м. Київ, вул. Лісківська, 9-б/22, і належить ТОВ "Преско-В" на підставі рішення Гребінківського районного суду Полтавської області від 20.10.2008 та ухвали цього ж суду від 10.11.2010, було відчужено на користь ТОВ "Авалон Комерц Груп" за ціною 108810 грн.

25.07.2015 між ТОВ "Авалон Комерц Груп" (продавець) та ТОВ "Аурум Інвест" (покупець) було укладено договір купівлі-продажу, за умовами якого спірне нерухоме майно було відчужено на користь ТОВ "Аурум Інвест".

Право власності ТОВ "Аурум Інвест" на спірний об'єкт підтверджується інформаційною довідкою від 14.07.2017 № 91969013 з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно.

Листом голови Гребінківського районного суду Полтавської області повідомлено прокурора, що справа № 2-366/08 розглядалася Гребінківським районним судом Полтавської області за позовом ОСОБА\_2 до Рудківської сільської ради та ОСОБА\_3 про визнання права власності в порядку спадкування на майно (рішення від 09.09.2008), а не за позовом ТОВ "Преско-В" до ОСОБА\_1 про розірвання договорів оренди та визнання права власності на майно.

За даними Єдиного державного реєстру судових рішень, судові рішення в цивільній справі № 2-366/08 за позовом ТОВ "Преско-В" до ОСОБА\_1 про розірвання договорів оренди та визнання права власності на об'єкти нерухомого майна, не обліковуються.

Київською місцевою прокуратурою № 3 внесено відомості до Єдиного реєстру досудових розслідувань та розпочато кримінальне провадження № 42015100030000066 від 28.04.2015 за частиною 4 статті 358 Кримінального кодексу України за фактом використання завідомо підробленого документу.

## ОЦІНКА СУДУ

Постановою Північного апеляційного господарського суду від 20.02.2019 у справі № 910/14328/17 (за участю тих самих сторін), залишеною без змін постановою Верховного Суду від 06.11.2019, встановлено факт, що має істотне значення та не підлягає повторному доказуванню під час вирішення цього спору, а саме відсутність прийняття рішення Гребінківського районного суду Полтавської області від 20.10.2008 та ухвали Гребінківського районного суду Полтавської області від 10.11.2010 у справі № 2-366/08 за позовом ТОВ "Преско-В" до ОСОБА\_1 про розірвання договорів оренди та визнання права власності на об'єкти нерухомого майна, на підставі якого 07.07.2011 було зареєстровано за Товариством право власності на спірне нерухоме майно.

За умов відсутності у ТОВ "Преско-В" права власності на нежитлову будівлю ані Товариство, ані інші особи, яким це право власності було передано, не могли розпоряджатися спірним майном, зокрема шляхом продажу третім особам (аналогічну правову позицію викладено у постановках Верховного Суду від 10.05.2018 у справі № 910/15993/16 та від 06.11.2019 у справі № 910/14328/17 зі спорів, що виникли з подібних правовідносин за участю тих самих сторін).

Наведеним повністю спростовується покладений в основу оскаржуваних рішення та постанови висновок судів попередніх інстанцій про недоведеність прокурором належними доказами обставин у частині: 1) неіснування (підроблення) рішення Гребінківського районного суду Полтавської області від 20.10.2008 у справі № 2-366/08 та ухвали Гребінківського районного суду Полтавської області від 10.11.2010 у справі № 2-366/08; 2) незаконності набуття Товариством права власності на спірне майно та його подальшого відчуження; 3) незаконного заволодіння ТОВ "Аурум Інвест" спірним нерухомим майном внаслідок його придбання у особи, яка не є власником.

Викладене, у свою чергу, не виключає наявності передбачених **законом** підстав для визнання недійсним договору купівлі-продажу від 25.07.2015, укладеного за результатами державної реєстрації права власності за ТОВ "Преско-В" (як первісним набувачем) на спірний об'єкт на підставі неіснуючого судового рішення та подальшого відчуження спірного майна за договором купівлі-продажу від 29.12.2011 з порушенням вимог **статті 658 ЦК України**.

Відсутність у матеріалах справи доказів належного оформлення за ТОВ "Преско-В" речового права на спірну земельну ділянку, доказів отримання ним відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту може свідчити про те, що спірна нежитлова будівля є об'єктом самочинного будівництва та, як наслідок, спростовувати висновок судів про те, що користувачем спірної земельної ділянки є ТОВ "Аурум Інвест" на підставі договору купівлі-продажу від 25.07.2015.

Крім того судами не відхилено належним чином твердження скаржника про те, що наразі ТОВ "Аурум Інвест" використовує спірну земельну ділянку без оформлення правостановлюючих документів для експлуатації самочинно збудованого нерухомого майна, чим порушує права територіальної громади міста Києва, а тому саме вказане

товариство має виступати відповідачем за позовною вимогою про повернення земельної ділянки з приведенням її у придатний для використання стан шляхом знесення будівель і споруд.

Зазначені доводи не суперечать положенням **статті 212 ЗК України**, зі змісту якої вбачається, що самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам від фактичних користувачів ними, тоді як викладені вище обставини ймовірної недійсності договору купівлі-продажу від 25.07.2015 як укладеного з порушенням вимог **статті 658 ЦК України**, можуть свідчити про те, що саме ТОВ "Аурум Інвест" на цей час самовільно займає спірну земельну ділянку.

Ураховуючи положення **статті 391 ЦК України** і частини 2 **статті 152 ЗК України**, слід зазначити, що допоки держава або відповідна територіальна громада є власником земельної ділянки, вона (в особі відповідного органу державної влади чи місцевого самоврядування) не може бути обмежена у праві звернутися до суду з позовом про усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження цією земельною ділянкою, зокрема шляхом знесення самочинно збудованих на ній будинків, будівель і споруд. А тому негаторний позов може бути пред'явлений упродовж всього часу тривання відповідного правопорушення.

Постанова КГС ВС від 20 жовтня 2020 року у справі № 910/13356/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/92347497>.

*V. Визнання недійсним договору оренди землі. Підстави недійсності договору оренди землі*

113. Договір оренди земельної ділянки, укладений орендодавцем із новим орендарем, може бути визнаний недійсним за позовом орендодавця за чинним і нерозірваним укладеним раніше договором оренди, який є належним позивачем в таких спорах. Оскільки предметом спору є недійсність оскаржуваного договору з моменту його вчинення, то укладення відповідачами додаткової угоди про розірвання цього договору та повернення земельної ділянки під час розгляду справи з унесенням запису про припинення речового права ФГ до відповідного реєстру не є підставою для закриття провадження у справі через відсутність предмета спору

10 квітня 2019 року ВП ВС розглянула справу за позовом Спільного агрохімічного підприємства «Родючисть» (Товариство з обмеженою відповідальністю) (далі також - позивач) до ОСОБА\_1, державного реєстратора виконавчого комітету Лебединської міської ради Сумської області Глушак М.В. (далі також - державний реєстратор), Фермерського господарства (далі також - ФГ) «Натон» про визнання договору недійсним і скасування рішення про державну реєстрацію прав за касаційною скаргою ФГ «Натон» на заочне рішення Сумського районного суду Сумської області від 27 грудня 2017 року та постанову Апеляційного суду Сумської області від 18 квітня 2018 року, і прийняла постанову в якій зазначила таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Суди першої й апеляційної інстанцій встановили, що 19 квітня 2007 року ОСОБА\_1 як орендодавець, уклала з позивачем як орендарем строком на 10 років договір оренди землі (пункт 8 цього договору), який набрав чинності після підписання сторонами та державної реєстрації (пункт 42 вказаного договору). Після спливу зазначеного строку орендар отримав переважне право поновлення договору на новий строк. А 23 квітня 2007 року на підставі акта приймання-перед.

На час підписання 29 грудня 2015 року оскарженого договору та реєстрації права оренди земельної ділянки за ФГ «Натон» був чинним договір оренди цього ж об'єкта, підписаний ОСОБА\_1 з позивачем 19 квітня 2007 року і зареєстрований 24 жовтня 2007 року у Сумському районному реєстраційному відділі Сумської регіональної філії ДП «Центр державного земельного кадастру при Держкомземі України».

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Вирішуючи спори про визнання правочинів недійсними, суд має встановити наявність обставин, з якими закон пов'язує визнання правочинів недійсними на момент їх вчинення (укладення) і настання відповідних наслідків, та у разі задоволення позовних вимог - зазначити у судовому рішенні, в чому конкретно полягає неправомірність дій сторони та яким нормам права не відповідає оскаржений правочин.

З огляду на вказане Велика Палата Верховного Суду вважає, що оскільки предметом спору є, зокрема, недійсність з моменту вчинення оскарженого договору,



то укладення відповідачами додаткової угоди про розірвання цього договору та повернення земельної ділянки під час розгляду справи з внесенням запису про припинення речового права ФГ «Натон» до відповідного реєстру не є підставою для закриття провадження у справі через відсутність предмета спору (близькі за змістом висновки сформульовані у постановках Великої Палати Верховного Суду від 27 листопада 2018 року у справі № 905/1227/17 та від 20 березня 2019 року у справі № 587/2110/16-ц).

Внаслідок укладення оскарженого договору ФГ «Натон» отримало право оренди земельною ділянкою, що стало перешкодою для позивача у реалізації аналогічного права щодо тієї самої земельної ділянки.

З огляду на це Велика Палата Верховного Суду погоджується з висновками судів першої й апеляційної інстанцій про порушення права позивача на оренду земельної ділянки та наявність підстав для визнання оскарженого договору недійсним.

Велика Палата Верховного Суду відхиляє доводи касаційної скарги про те, що позивач обрав неналежний спосіб захисту та не міг звертатися з позовом про визнання недійсним договору оренди, стороною якого він не був. Крім учасників правочину (сторін договору), позивачем у справі про визнання недійсним правочину може бути будь-яка заінтересована особа, чії права та охоронювані законом інтереси порушує цей правочин (частина третя статті 215 ЦК України).

Постанова ВП ВС від 10 квітня 2019 року у справі № 587/2135/16-ц – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/83482781>; постанова ВП ВС від 19 лютого 2020 року у справі № 387/515/18 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/88265299>.

114. Суду при розгляді спору про визнання недійсними договорів оренди землі, крім встановлення наявності чи відсутності в договорі оренди землі істотних умов договору, необхідно також встановити, чи порушуються права орендодавця відсутністю в договорі тих чи інших істотних умов договору

31 липня 2019 року КЦС ВС розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу ОСОБА\_4 в інтересах ОСОБА\_1 , ОСОБА\_2 , ОСОБА\_3 на рішення Апеляційного суду Вінницької області від 24 квітня 2017 року за позовом ОСОБА\_1 , ОСОБА\_2 та ОСОБА\_3 до Товариства з обмеженою відповідальністю «Агробуг» (далі - ТОВ «Агробуг») про визнання недійсними договорів оренди землі, скасування державної реєстрації договорів оренди землі, і прийняв постанову в якій зазначив таке.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Судами першої та апеляційної інстанцій встановлено, що 26 січня 2007 року між ОСОБА\_1 та ТОВ «Агробуг» укладено договір оренди землі № 297, зареєстрований у Державному реєстрі земель 15 травня 2007 року за № 040787900113.

Цього ж дня між ОСОБА\_2 та ТОВ «Агробуг» укладено договір оренди землі № 313, зареєстрований у Державному реєстрі земель 15 травня 2007 року за № 040787900014.

Також укладено договір оренди землі № 452 між ОСОБА\_3 та ТОВ «Агробуг», зареєстрований у Державному реєстрі земель 20 серпня 2007 року за № 040784800351.

### ОЦІНКА СУДУ

Позивачі звернулись до суду з позовом про визнання недійсними договорів оренди землі, скасування державної реєстрації договорів оренди землі, з мотивів того, що спірні договори оренди землі не містять усіх передбачених статтею 15 Закону України «Про оренду землі» істотних умов, зокрема, індексацію орендної плати, умови збереження стану об'єкта оренди, сторону, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини.

Відповідно до частини другої статті 15 Закону України «Про оренду землі» відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених цією статтею, а також порушення вимог статей 4-6, 11, 17, 19 цього Закону є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови, зокрема якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, порядок страхування об'єкта оренди, порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо охорони і поліпшення об'єкта оренди, проведення меліоративних робіт, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди, тощо.

У пункті 4.1 договорів сторони погодили, що орендна плата вноситься орендарем у грошовій формі і не може бути менше 1,5 % від вартості земельної ділянки, яка визначається згідно довідки відділу земельних ресурсів. Пунктом 4.5 договорів передбачено, що розмір орендної плати переглядається один раз на рік, зокрема, у разі проведення індексації, затвердженої Кабінетом Міністрів України, в інших випадках передбачених законом.

Таким чином, суд апеляційної інстанції дійшов обґрунтованого висновку, що умовами договору узгоджено порядок та розмір орендної плати за землю та вони не суперечать вимогам законодавства.

Під час розгляду справи позивачі не заперечували твердження відповідача, що оплата за оренду землі здійснювалось регулярно та вчасно. Спорю між сторонами з приводу неналежного виконання умов договору, в тому числі низького розміру плати за користування їх землями не було.

Відповідно до статті 11 Закону України «Про оренду землі» (у редакції, яка була чинною на момент укладення договорів оренди землі), ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди несе орендодавець, якщо інше не передбачено договором оренди землі.

У пункті 10.1 зазначено, що жодна зі сторін не несе відповідальності за повне або часткове невиконання своїх обов'язків, якщо таке невиконання сталося внаслідок таких обставин як повінь, пожежа, землетрус та інших природних катастроф, військових дій, які виникли після укладання Договору.

З матеріалів справи відомо, що сторони у 2007 році врегулювали в договорі свої відносини на власний розсуд, як це передбачено статтею 6 ЦК України

та виконували умови договору узгодженим способом протягом 9 років, а відсутність, на думку позивачів, у договорі наведених ними істотних умов не унеможливила виконання договору.

Крім того, вказані позивачем істотні умови регулюються іншими пунктами договору.

Наведене узгоджується з правовим висновком Верховного Суду України, викладеним у постанові від 21 вересня 2016 року у справі № 6-1512цс16, про те, що суду при розгляді справи даної категорії, крім встановлення наявності чи відсутності в договорі оренди землі істотних умов договору, необхідно також встановити, чи порушуються права орендодавця відсутністю у договорі тих чи інших істотних умов договору.

Отже, суд апеляційної інстанції дійшов обґрунтованого висновку, що в даному випадку, незгода позивачів з відсутністю зазначених ними умов в спірному договорі, не може бути підставою для визнання порушеними їх прав в момент укладення договору та визнання його недійсним з цих підстав.

Постанова КЦС ВС від 31 липня 2019 року у справі № 145/1704/16-ц – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/83482454>; постанова КЦС ВС від 30 липня 2020 року у справі № 471/761/1 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/90847472>.

115. На відміну від договору про спільну діяльність договір оренди землі укладається на платній основі та для отримання можливості користуватися земельною ділянкою з використанням її корисних властивостей.

Земельним законодавством не передбачено право постійного користувача розпоряджатися земельною ділянкою шляхом передачі її іншим особам у платне користування. Якщо спільної діяльності за договором про сумісний обробіток земельної ділянки сторонами не ведеться, а відбувається платне користування земельною ділянкою, до спірного правочину треба застосовувати правила, передбачені для договору оренди земельної ділянки за правилами статті 235 ЦК України.

Відсутність істотних умов договору оренди землі та підписаного між сторонами акта приймання-передачі земельної ділянки є тим способом, завдяки якому досягається прихована мета передачі в користування земельної ділянки

17 січня 2019 року КГС ВС розглянув у відкритому судовому засіданні касаційну скаргу Приватного сільськогосподарського підприємства "АНТ-АГРО" на постанову Одеського апеляційного господарського суду від 11.09.2018 та на рішення Господарського суду Херсонської області від 15.06.2018 за позовом першого заступника керівника Каховської місцевої прокуратури Херсонської області в інтересах держави в особі Головного управління Держгеокадастру у Херсонській області до 1. Архангельськослобідської загальноосвітньої школи I-III ступенів Каховської районної ради Херсонської області та Приватного сільськогосподарського підприємства

"АНТ-АГРО про визнання недійсним договору про сумісний обробіток земельної ділянки, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

У справі встановлено, що відповідно до Державного акта на право постійного користування землею від 14.12.2000 II-XС № 002109, Архангельськослобідська загальноосвітня школа I-III ступенів є постійним користувачем земельної ділянки площею 71, 4 га, із цільовим призначенням - для ведення підсобного господарства.

Між Архангельськослобідською загальноосвітньою школою I-III ступенів та Приватним сільськогосподарським підприємством "АНТ-АГРО" 02.01.2018 укладено договір про сумісний обробіток земельної ділянки № 02/01/18, за умовами якого, сторони домовилися про організацію сумісного обробітку земельної ділянки в сфері розвитку нових агрономічних технологій, для досягнення більш ефективного використання земельної ділянки, яка належить відповідачу-1 на праві постійного користування відповідно до Державного акта на право постійного користування землею від 14.12.2000 року II-XС №002109, без створення юридичної особи для вирощування сільськогосподарської продукції (далі - договір).

### **ОЦІНКА СУДУ**

**Статтею 1130 ЦК України** визначено поняття договору про спільну діяльність. Так, за договором про спільну діяльність сторони (учасники) зобов'язуються спільно діяти без створення юридичної особи для досягнення певної мети, що не суперечить законові. Спільна діяльність може здійснюватися на основі об'єднання вкладів учасників (просте товариство) або без об'єднання вкладів учасників.

Відповідно до положень **статті 1131 цього ж Кодексу** умови договору про спільну діяльність, у тому числі координація спільних дій учасників або ведення їхніх спільних справ, правовий статус виділеного для спільної діяльності майна, покриття витрат та збитків учасників, їх участь у результатах спільних дій та інші умови, визначаються за домовленістю сторін, якщо інше не встановлено законом про окремі види спільної діяльності.

Отже, зі змісту вказаних законодавчих приписів вбачається, що за своєю суттю спільна діяльність на основі договору є договірною формою об'єднання осіб для досягнення спільної мети.

На відміну від договору про спільну діяльність, договір оренди землі укладається саме на платній основі і для отримання можливості користуватися земельною ділянкою з використанням її корисних властивостей.

Правовими наслідками договору оренди землі є для однієї сторони (орендодавця) отримання плати за надане у користування майно (земельну ділянку), а для іншої (орендаря) - використання майна (земельної ділянки).

Згідно з частиною 1 **статті 95 Земельного кодексу України** землекористувачі, якщо інше не передбачено законом або договором, мають право: а) самостійно господарювати на землі; б) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію; в) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні

копалини, торф, ліси, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі; г) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом; г) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

Дане положення встановлює виняток із загального правила, передбаченого частиною 2 **статті 189 Цивільного кодексу України**, відповідно до якої продукція, плоди та доходи належать власникові речі, якщо інше не встановлено договором або законом.

Суди попередніх інстанцій в межах повноважень, наданих їм процесуальним законодавством, проаналізувавши умови укладеного між відповідачами оспорюваного правочину, визнали, що передбачена пунктом 4.1.4 договору сума внеску у розмірі 20 000 грн. 00 коп., є фактично орендною платою за право користування земельною ділянкою для, в даному випадку, вирощування сільськогосподарської продукції.

Тобто, за умовами договору вирощування, переробка та реалізація товарної сільськогосподарської продукції здійснюється тільки відповідачем-2 без участі відповідача-1. Відповідач-1 лише отримує грошові кошти у розмірі, визначеному цим договором.

Отже між сторонами існують фактичні відносини з передання в користування земельної ділянки, метою яких є отримання прибутку від врожаю сільськогосподарської культур, які там вирощуються.

Колегія суддів погоджується з висновками судів попередніх інстанцій про те, що умови укладеного між відповідачами правочину свідчать про те, що останні фактично уклали договір оренди земельної ділянки.

Разом з цим, частиною 1 **статті 235 ЦК України** встановлено, що удаваний правочин - це правочин, вчинений сторонами для приховання іншого правочину, який вони насправді вчинили.

Правова природа договору не залежить від його назви, а визначається з огляду на зміст, тому при оцінці відповідності волі сторін та укладеного договору фактичним правовідносинам, суд повинен надати правову оцінку його умовам, правам та обов'язкам сторін для визначення спрямованості як їх дій, так і певних правових наслідків.

Відтак, встановивши під час розгляду справи, що правочин вчинено з метою приховати інший правочин, суд на підставі **статті 235 ЦК України** має визнати, що сторонами вчинено саме цей правочин, та вирішити спір із застосуванням норм, що регулюють цей правочин. Якщо правочин, який насправді вчинено, суперечить закону, суд ухвалює рішення про встановлення його нікчемності або про визнання його недійсним.

Така правова позиція неодноразово висловлена Верховним Судом, зокрема Касаційним господарським судом у постанові від 04.07.2018 у справі № 916/935/17 та Верховним Судом у складі колегії суддів об'єднаної палати Касаційного господарського суду від 15.06.2018 у справі №916/933/17.

Отже, встановивши, що спільної діяльності за договором про сумісний обробіток земельної ділянки від 02.01.2018 №02/01/18 не велося, а відбувалось платне користування відповідачем-2 земельною ділянкою, наданою відповідачем-1

у користування для отримання прибутку, суди вірно визнали, що до спірного правочину слід застосовувати правила, передбачені для договору оренди земельної ділянки.

Так, відносини пов'язані з орендою землі, регулюються **Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, Законом України "Про оренду землі"** та іншими нормативно-правовими актами.

Вказаними законодавчими актами визначено істотні умови та порядок укладання договору оренди, якого, як встановлено судами, в даному випадку сторонами дотримано не було.

З огляду на викладене, висновки судів визнаються в оскарженій частині правомірними з врахуванням висновків, вказаних у цій постанові, щодо необхідності застосування до даних правовідносин, що склались між сторонами, положень **статті 235 Цивільного кодексу України**.

Доводи відповідача-2 з приводу того, що оспорюваний договір не може вважатись договором оренди через відсутність істотних умов договору оренди землі та підписаного між сторонами акта приймання-передачі земельної ділянки, зазначені як підстава для скасування судових рішень, відхиляються судом, оскільки в даному випадку неналежне оформлення відносин оренди земельної ділянки і є тим способом, завдяки якому досягається прихована мета передачі в користування земельної ділянки.

Також колегія суддів підтримує висновки апеляційної інстанції про те, що Державний акт на право постійного користування не є тим документом, який надає право користувачу земельної ділянки (відповідач-1) надавати третім особам земельну ділянку, тобто, розпоряджатися нею, в тому числі шляхом надання в оренду чи в спільну діяльність, оскільки цим правом наділений відповідний орган, уповноважений державою на здійснення даних функцій.

Таким чином, земельним законодавством не передбачено право постійного користувача розпоряджатись земельною ділянкою шляхом передачі її іншим особам у платне користування.

Постанова КГС ВС від 17 січня 2019 року у справі № 923/241/18 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/79313137>; постанова КГС ВС від 19 червня 2019 року у справі № 920/22/18 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/82567924>; від 21 травня 2019 року у справі № 925/550/18 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/82119979>; постанова від 05 квітня 2018 року у справі № 916/695/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73278016>; постанова від 28 березня 2018 року у справі № 915/166/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/73128217>.

116. Якщо відсутність у договорі однієї з істотних умов не унеможливила виконання договору, зокрема в частині проведення розрахунків, і сторони протягом певного часу виконували договір погодженим способом, то незгода позивачів з умовою виконання договору не може бути підставою для визнання їх прав порушеними в момент укладення договору та визнання його недійсним із цих підстав

30 липня 2020 року КЦС ВС суду розглянув у попередньому судовому засіданні у порядку письмового провадження касаційну скаргу ОСОБА\_1 на рішення Братського

районного суду Миколаївської області від 19 грудня 2017 року та постанову Апеляційного суду Миколаївської області від 06 березня 2018 року за позовом ОСОБА\_1 до ОСОБА\_2 про визнання договору оренди землі недійсним, і прийняв постанову в якій зазначив таке.

### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

ОСОБА\_1 є власником земельної ділянки площею 7,4328 га, яка призначена для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, <...>. 01 лютого 2011 року між ОСОБА\_1 (орендодавець, позивач) і ОСОБА\_2 (відповідач) укладено договір оренди спірної земельної ділянки, зареєстрований у відділі Держкомзему Братського району, про що у Державному реєстрі земель вчинено запис від 07 листопада 2011 року за № 482140004000260.

### ОЦІНКА СУДУ

Звертаючись до суду з позовом, позивач посилався на те, що спірний договір не містить усіх, передбачених статтею 15 Закону України «Про оренду землі», істотних умов, зокрема щодо зазначення кадастрового номеру земельної ділянки.

Відповідно до частини другої статті 15 Закону України «Про оренду землі» (у редакції, чинній на час укладення спірного договору) відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених цією статтею, а також порушення вимог статей 4 - 6, 11, 17, 19 цього Закону є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору оренди недійсним відповідно до закону. Верховний Суд України неодноразово висловлював підхід, згідно якого відсутність однієї із істотних умов у договорі оренди землі, передбачених частиною першою статті 15 Закону України «Про оренду землі» (у редакції, чинній на момент укладення оспорюваного договору), може бути підставою для визнання такого договору недійсним **лише у разі** встановлення факту порушення, невизнання або оспорення прав, свобод чи інтересів особи, яка звертається із позовом.

Суд повинен установити, чи були порушені, невизнані або оспорені права, свободи чи інтереси цих осіб, і залежно від встановленого вирішити питання про задоволення позовних вимог або відмову в їх задоволенні. Отже, якщо відсутність у договорі однієї з істотних умов не унеможливила виконання договору, зокрема в частині проведення розрахунків, і сторони протягом певного часу виконували договір погодженим способом, то незгода позивачів з умовою виконання договору не може бути підставою для визнання їх прав порушеними в момент укладення договору та визнання його недійсним з цих підстав».

Встановивши, що відсутні підстави для визнання оспорюваного договору оренди землі недійсним, суди зробили правильний висновок про відмову у задоволенні позову.

Постанова КЛЦ ВС від 30 липня 2020 року у справі № 471/761/1 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/90847472>.

117. Відсутність письмової згоди на використання факсиміле в разі вчинення дій із виконання підписаного в такий спосіб договору оренди землі не може бути умовою недійсності цього договору

06 березня 2019 року КЦС ВС розглянув у порядку спрощеного позовного провадження без повідомлення учасників справи касаційну скаргу ОСОБА\_4 на рішення Погребищенського районного суду Вінницької області від 11 серпня 2017 року та на ухвалу апеляційного суду Вінницької області від 19 вересня 2017 року в складі суддів за позовом ОСОБА\_4 до фермерського господарства «Ліщинецьке об'єднання» (далі - ФГ «Ліщинецьке об'єднання») про визнання недійсним договору оренди землі.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

На підставі державного акта на право власності на земельну ділянку серія НОМЕР\_2 від 23 березня 2007 року ОСОБА\_4 (позивач) є власником земельної ділянки площею 2,8426 га з кадастровим номером НОМЕР\_1, яка розташована на території Ширмівської сільської ради Погребищенського району Вінницької області.

11 червня 2012 року позивач уклав з ФГ «Ліщинецьке об'єднання» (відповідаче) договір оренди належної йому земельної ділянки строком на 10 років. Договір був зареєстрований в установленому порядку.

Після укладання договору позивач передав відповідачу земельну ділянку, що підтверджується актом прийому передачі.

Відповідач на виконання договору сплачує позивачу орендну плату, що не заперечується позивачем.

ОСОБА\_4 просив суд про визнання недійсним договору оренди землі, посилаючись на те, що в договорі у графі «орендар» замість підпису директора ФГ «Ліщинецьке об'єднання» міститься його факсиміле без зазначення прізвища уповноваженої на підпис особи, на що він письмової згоди не надавав.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

При вирішенні спору значення має факт вчинення правочину. Позивач цього факту не заперечує.

Закон України «Про оренду землі» не встановлює недійсність договору оренди землі внаслідок недотримання його письмової форми.

За змістом статті 207 ЦК України правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо він підписаний його стороною (сторонами). Правочин, який вчиняє юридична особа, підписується особами, уповноваженими на це її установчими документами, довіреністю, законами, іншими актами цивільного законодавства, та скріплюється печаткою.

Використання при вчиненні правочинів факсимільного відтворення підпису за допомогою засобів механічного або іншого копіювання, електронно-числового підпису або іншого аналога власноручного підпису допускається у випадках, встановлених законом, іншими актами цивільного законодавства, або за письмовою



згодою сторін, у якій мають міститися зразки відповідного аналога їхніх власноручних підписів.

Виходячи зі змісту вказаних норм письмова згода сторін на використання при вчиненні правочинів факсимільного відтворення підпису є лише формою підтвердження відповідного факсимільного відтворення підпису його власноручному аналогу. Відсутність такої письмової угоди у випадку вчинення дій з виконання договору, підписаного факсиміле, не може бути умовою недійсності вчиненого та виконуваного правочину.

Установивши, що договір оренди землі укладений за взаємною згодою сторін та в подальшому протягом п'яти років виконувався сторонами, суди першої та апеляційної інстанцій дійшли обґрунтованого висновку про те, що підписання договору директором ФГ «Ліщинецьке об'єднання» за допомогою факсимільного відтворення його підпису не є підставою для визнання його недійсним.

Постанова КЦС ВС від 06 березня 2019 року у справі № 143/228/17 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/80521488>.

118. Підставою для визнання договору оренди землі недійсним є непроведення на момент укладення договору нормативної грошової оцінки земельної ділянки, яка є основою для визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності

26 червня 2019 року КЦС ВС розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу ОСОБА\_1 на рішення Волочиського районного суду Хмельницької області від 26 травня 2016 року та ухвалу Апеляційного суду Хмельницької області у від 16 січня 2017 року, за позовом прокурора в інтересах держави в особі Головного управління Держгеокадастру у Хмельницькій області та Волочиської районної державної адміністрації Хмельницької області до ОСОБА\_1 про внесення змін до договору оренди землі, укладеного 29 грудня 2005 року між Волочиською районною державною адміністрацією Хмельницької області та ОСОБА\_1, і прийняв постанову в якій зазначив таке.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Судами встановлено, що 29 грудня 2005 року між Волочиською районною державною адміністрацією Хмельницької області та ОСОБА\_1 укладений договір оренди земельної ділянки, який був зареєстрований у Волочиському відділі Державного земельного кадастру за № 040575000002.

08 липня 2014 року та 23 жовтня 2014 року відділ Держземагенства у Волочиському районі Хмельницької області звертався до відповідача із пропозиціями привести договір оренди землі у відповідність до вимог **Податкового кодексу України**, однак ОСОБА\_1, отримавши листи, на ці пропозиції не відреагував. Зокрема, пропонувалось укласти додаткову угоду про зміну орендної плати та замовити виготовлення технічної документації із нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки. Прокурор звернувся до суду з позовом

в інтересах держави в особі ГУ Держгеокадастру у Хмельницькій області та Волочиської РДА про визнання недійсним договору оренди землі, укладеного 29 грудня 2005 року між ОСОБА\_1 (відповідач) та Волочиською районною державною адміністрацією, з підстав невідповідності розміру орендної плати вимогам чинного законодавства, внаслідок непроведення нормативної грошової оцінки землі, яка є предметом договору.

### ОЦІНКА СУДУ

Положеннями статті 289 ПК України та частини першої статті 13 Закону України «Про оцінку земель» передбачено, що для визначення розміру орендної плати для земель державної та комунальної власності обов'язково проводиться та використовується нормативна грошова оцінка земельних ділянок, яка являє собою капіталізований рентний дохід (дохід, який можна отримати із землі як фактора виробництва залежно від якості та місця розташування земельної ділянки), визначений за встановленими та затвердженими нормативами (стаття 1 Закону України «Про оцінку земель»).

Отже, нормативна грошова оцінка земель є основою для визначення розміру орендної плати для земель державної та комунальної власності, а договір у цій частині суперечить приписам чинного законодавства.

Підставою для визнання договору оренди землі недійсним є непроведення на момент укладення договору нормативно-грошової оцінки земельної ділянки, яка є основою для визначення розміру орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності.

Отже, висновок судів про наявність правових підстав для визнання договору оренди землі недійсним є правильним, оскільки матеріалами справи підтверджено непроведення на момент укладення оспорюваного договору оренди земельної ділянки її нормативно-грошової оцінки, яка є основою для визначення розміру орендної плати.

Постанова КЦС ВС від 26 червня 2019 року у справі № 671/790/15-ц – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/82885406>.

119. Визнання недійсною умови довіреності про її безвідкличність не може бути підставою для визнання недійсною довіреності загалом, а також договору оренди землі, який особа мала намір укласти за цією довіреністю.

Установлення судом факту недобросовісних дій представника фізичної особи, зокрема дій у власних інтересах, а не в інтересах довірителя під час укладання договору оренди землі, є підставою для визнання відповідного договору недійсним

05 грудня 2018 року КЦС ВС розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу товариства з обмеженою відповідальністю «Преображенське» на рішення Апеляційного суду Запорізької області, ОСОБА\_2 звернулась до суду з позовом до ОСОБА\_4, товариства з обмеженою відповідальністю «Преображенське» (далі - ТОВ «Преображенське»), треті особи, які не заявляють

самостійних вимог щодо предмета спору: реєстраційна служба Оріхівського районного управління юстиції Головного територіального управління юстиції у Запорізькій області, Гуляйпільська державна нотаріальна контора Запорізької області, про визнання недійсними безвідкличної довіреності та договорів оренди землі, скасування їх державної реєстрації, повернення у натурі земельних ділянок, і прийняв постанову в якій зазначив таке.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Суди встановили, що ОСОБА\_2 на підставі державних актів на право власності на земельну ділянку серії НОМЕР\_5 та серії НОМЕР\_6 від 27 жовтня 2004 року належать на праві власності земельні ділянки, розташовані на території Новоселівської сільської ради Оріхівського району Запорізької області, площею 3,2021 га та 3,2701 га відповідно, кадастрові номери НОМЕР\_1 та НОМЕР\_3, з цільовим призначенням для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

На підставі договору оренди землі від 28 жовтня 2004 року, укладеного між позивачем та ТОВ «Преображенське», зареєстрованого 02 лютого 2005 року за № 275-0039, вказані земельні ділянки на п'ять років були передані в оренду зазначеному товариству (а. с. 122-124).

30 вересня 2008 року ОСОБА\_2 видала довіреність на ім'я директора ТОВ «Преображенське» ОСОБА\_4, якою уповноважила повіреного здавати в оренду належні їй на праві власності земельні ділянки, визначати на власний розсуд умови, ціну та строк договору оренди, отримувати належну їй орендну плату у грошовій, натуральній чи відробітковій формах у будь-яких розмірах чи сумах, передбачених договором оренди земельних ділянок.

Зазначена довіреність видана строком на 30 років, є безвідкличною, з правом передоручення та наданням ОСОБА\_4 повноважень на представництво ОСОБА\_2 у судових установах та інших компетентних органах та установах, посвідчена державним нотаріусом Гуляйпільської державної нотаріальної контори Горовою Я. О. та зареєстрована у реєстрі за № 4995 (а. с. 16).

30 вересня 2008 року позивач отримала від ТОВ «Преображенське» грошову суму у розмірі 15 тис. грн з призначення платежу - орендна плата за 2008-2016 роки, що підтверджується видатковим касовим ордером від 30 вересня 2008 року № 38 (а. с. 100).

Після закінчення строку договору оренди землі від 28 жовтня 2004 року спірні земельні ділянки продовжили перебувати у фактичному володінні та користуванні ТОВ «Преображенське».

05 жовтня 2016 року ОСОБА\_2 скасувала довіреність від 30 вересня 2008 року, що підтверджується витягом про реєстрацію в Єдиному реєстрі довіреностей № 32280409.

### **ОЦІНКА СУДУ**

Безвідклична довіреність може бути видана виключно у випадках, прямо передбачених законом.

Статтею 217 ЦК України визначено, що недійсність окремої частини правочину не має наслідком недійсності інших його частин і правочину в цілому, якщо можна припустити, що правочин був би вчинений і без включення до нього недійсної частини.

Умова спірної довіреності про її безвідкличність не відповідає положенням ЦК України, а тому є недійсною. Правильними є висновки апеляційного суду щодо того, що визнання недійсною умови довіреності про її безвідкличність не може бути підставою для визнання недійсною довіреності у цілому, оскільки позивач мала намір передавати в оренду спірні земельні ділянки та надала довіреність саме для цього.

Судами встановлено, що ОСОБА\_4, діючи на підставі вказаної довіреності від імені ОСОБА\_2, уклав з ТОВ «Преображенське» договори оренди землі від 01 листопада 2012 року, за умовами яких ТОВ «Преображенське» отримало в оренду на 49 років належні позивачу земельні ділянки. Зазначені договори зареєстровані в Оріхівському відділі Держкомзему у Запорізькій області 19 грудня 2012 року.

За загальним правилом довірена особа, яка виступає від імені довірителя, зобов'язана діяти в її інтересах добросовісно і розумно та не перевищувати своїх повноважень.

Спірні договори оренди землі від 01 листопада 2012 року ОСОБА\_4 уклав, діючи в якості представника ОСОБА\_2, з одного боку, та від імені ТОВ «Преображенське», представляючи його як директор, з другого боку.

Апеляційний суд встановив, що орендна плата за двома договорами оренди землі щорічно, починаючи з 2012 року до 2016 року, становить 3 266 грн, тобто загалом вдвічі більше, ніж позивач отримала за касовим ордером № 38 від 30 вересня 2008 року.

Згідно інформації з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань ОСОБА\_4 є одним із засновників та кінцевим бенефіціарним власником ТОВ «Преображенське».

Зазначеним спростовуються доводи касаційної скарги про те, що ОСОБА\_4, підписуючи спірні договори оренди землі, діяв лише як виконавчий орган юридичної особи, виключно в її інтересах на підставі статуту.

Встановивши, що спірні договори оренди земельних ділянок були укладені ОСОБА\_4 і від імені позивача як орендодавця на підставі довіреності, і від імені ТОВ «Преображенське» як орендаря на підставі повноважень, передбачених статутом товариства, апеляційний суд дійшов обґрунтованого висновку про наявність підстав для визнання спірних договорів оренди землі недійсними, оскільки підписуючи спірні договори від імені позивача, ОСОБА\_4 діяв у інтересах ТОВ «Преображенське» та у своїх власних інтересах. Будучи засновником та директором ТОВ «Преображенське», ОСОБА\_4 при укладенні договорів оренди землі діяв від імені власника земельних ділянок недобросовісно, порушив вимоги статті 238 ЦК України.

120. Укладення органами місцевого самоврядування без згоди Кабінету Міністрів України договору оренди земельних ділянок, що належать 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

12 червня 2018 року ВП ВС розглянула у відкритому судовому засіданні справу № 916/3727/15 Господарського суду Одеської області за позовом Заступника військового прокурора Білгород-Дністровського гарнізону Південного регіону України в інтересах держави в особі Адміністрації Державної прикордонної служби України, Військової частини 1485 до Ізмаїльської міської ради Одеської області, Товариства з обмеженою відповідальністю «Дунайбункер», треті особи, які не заявляють самостійних вимог на предмет спору, на стороні позивачів: Кабінет Міністрів України, Відділ Держгеокадастру в м. Ізмаїл Одеської області, треті особи, які не заявляють самостійних вимог на предмет спору, на стороні відповідачів: ОСОБА\_7, ОСОБА\_8, про визнання недійсним договору оренди та витребування земельної ділянки за касаційною скаргою Товариства з обмеженою відповідальністю «Дунайбункер» на постанову Одеського апеляційного господарського суду від 01 листопада 2017 року та рішення Господарського суду Одеської області від 13 вересня 2017 року, і прийняла постанову в якій зазначила таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Як установили суди першої та апеляційної інстанцій, постановою Ради народних комісарів Української РСР від 07 лютого 1946 року № 157/017 «Про відвід 3138 гектарів землі для будівництва головної бази Дунайської флотилії ВМФ в Ізмаїльській області» відведено для будівництва головної бази Дунайської флотилії ВМФ в Ізмаїльській області земельну ділянку площею 3138 га.

На підставі рішень виконкому Ізмаїльської міської ради депутатів трудящих 20 січня 1967 року представником управління головного архітектора м. Ізмаїла складено акт про відвід в натурі земельної ділянки загальною площею 8,55 га, розташованої в АДРЕСА\_1, в користування Військовій частині 69277.

Відповідно до директиви Міністра оборони України від 12 вересня 1995 року № Д-08 та наказу Державного комітету у справах охорони державного кордону України від 15 вересня 1995 року № 359 здійснено приймання-передачу з бригади річкових кораблів ВМС України до складу Прикордонних військ України військового майна, в тому числі і військового містечка № 139 м. Ізмаїл, що підтверджується актом приймання-передачі від 12 грудня 1995 року.

Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2001 року № 573-р затверджено перелік нерухомого військового майна Прикордонних військ, яке пропонується до відчуження, згідно з яким підлягала відчуженню, зокрема, казарма, будівля № 1, загальною площею 384 кв.м, розташована за адресою: АДРЕСА\_1.

На підставі вказаного розпорядження 21 березня 2003 року між Державним комітетом у справах охорони державного кордону України та ТОВ «Дунайбункер» укладено договір міни нерухомого військового майна на житло для військовослужбовців

та членів їхніх сімей, предметом якого є обмін військового нерухомого майна, а саме: казарма, будівля № 1 військового містечка № 139, загальною площею 384 кв. м, що знаходиться в АДРЕСА\_1, на три квартири, які належать ТОВ «Дунайбункер».

На виконання зазначеного договору сторонами 21 березня 2003 року підписано акт приймання-передачі зазначеного майна.

Рішенням Ізмаїльської міськради від 28 вересня 2004 року № 738-IV «Про надання земельної ділянки в довгострокову оренду строком на 49 років ТОВ «Дунайбункер» для експлуатації адміністративної будівлі, ремонтних майстерень і відстою маломірних суден по АДРЕСА\_1» припинено Державному комітету у справах охорони державного кордону України право постійного користування земельною ділянкою площею 2,3881 га по АДРЕСА\_1; затверджено проект відводу земельної ділянки в довгострокову оренду строком на 49 років ТОВ «Дунайбункер» та надано в довгострокову оренду строком на 49 років ТОВ «Дунайбункер» вказану земельну ділянку для експлуатації адміністративної будівлі, ремонтних майстерень і відстою маломірних суден.

На виконання вказаного рішення між Ізмаїльською міськрадою (орендодавець) та ТОВ «Дунайбункер» (орендар) укладено договір оренди земельної ділянки від 15 листопада 2004 року, який зареєстрований 22 листопада 2004 року в Одеській регіональній філії державного підприємства «Центр державного земельного кадастру», про що у Державному реєстрі землі вчинено запис за № 030450700001, за умовами якого орендодавець за актом приймання-передачі передав, а орендар прийняв в оренду строком на 49 років земельну ділянку загальною площею 2,3881 га, на якій знаходяться об'єкти нерухомого майна, що належать орендарю, розташовану за адресою: АДРЕСА\_1, для експлуатації адміністративного приміщення, ремонтних майстерень і відстою маломірних суден.

### ОЦІНКА СУДУ

Осіб, які можуть бути постійними користувачами, визначено Земельним кодексом України. Згідно частини другої статті 92 названого Кодексу (у редакції, чинній на час продажу нерухомого майна) права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності.

Відповідно до частини другої статті 6 Закону 1075-XIV рішення про відчуження військового майна, що є придатним для подальшого використання, але не знаходить застосування у повсякденній діяльності військ, надлишкового майна, а також цілісних майнових комплексів та іншого нерухомого майна приймає Кабінет Міністрів України за поданням Міністерства оборони України. У відповідності до цієї норми права нерухоме військове майно було відчужене на підставі розпорядження Кабінету Міністрів України від 13 грудня 2001 року № 573-р. Таким чином, продавцем нерухомого майна слід вважати державу в особі Кабінету Міністрів України, а не Військову частину чи Державний комітет у справах охорони державного кордону України.

Велика Палата Верховного Суду доходить висновку, що до ТОВ «Дунайбункер» перейшло право лише на частину земельної ділянки, на якій розміщене придбане ним нерухоме майно та яка необхідна для обслуговування такого майна.

Водночас ТОВ «Дунайбункер» не вчинило дій щодо формування цієї частини земельної ділянки як об'єкта цивільних прав, а натомість безпідставно уклало договір щодо користування всією земельною ділянкою площею 2,3881 га.

У зв'язку з цим суди дійшли обґрунтованого висновку, що держава в особі Кабінету Міністрів України, як власник спірної земельної ділянки, вправі на підставі статті 387 Цивільного кодексу України вимагати її повернення з чужого незаконного володіння ТОВ «Дунайбункер», яке отримало цю земельну ділянку за оспорюваним договором.

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.

Постанова ВП ВС від 12 червня 2018 року у справі № 916/3727/15 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75068891>.

121. Сформовані та нерозподілені (невитребувані) частки (паї) не є землями державної чи комунальної власності, а лише перебувають у розпорядженні відповідних адміністрацій до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку та можуть бути предметом договорів оренди, укладених РДА на строк до моменту отримання їх власниками свідоцтва про право власності на земельну ділянку

1 жовтня 2019 року ВП ВС розглянула касаційну скаргу Приватного акціонерного товариства «Племінний завод «Червоний Велетень» на рішення Господарського суду Харківської області від 13 грудня 2017 року та постанову Східного апеляційного господарського суду від 13 листопада 2018 року у справі за позовом Приватного акціонерного товариства «Племінний завод «Червоний Велетень» до Зміївської районної державної адміністрації Харківської області та Фермерського господарства «Єва-Агро» за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідачів – Головного управління Держгеокадастру України в Харківській області, про визнання недійсним розпорядження та договору оренди земельної ділянки, і прийняла постанову, в якій зазначила наступне.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

1 квітня 1998 року ВАТ «Племінний завод «Червоний велетень» ( правонаступником якого є позивач) було видано акт І-ХР № 001133 на право постійного користування землею площею 4772,3 га для ведення сільськогосподарського виробництва (далі – Державний акт).

15 січня 2002 року загальні збори членів трудового колективу позивача прийняли рішення розподілити земельну ділянку площею 3544,0 га між 598 членами трудового колективу згідно із затвердженим списком.

5 лютого 2003 року Зміївська РДА розпорядженням № 82 затвердила проект приватизації земель, яким передбачено приватизацію 598 особами земельних ділянок загальною площею 3544 га.

2 квітня 2004 року Зміївська РДА розпорядженням № 165 затвердила технічну документацію з виділення земельних часток (паїв) на землях позивача та оформлення права приватної власності на земельні частки (паї) для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, загальною площею 3406,9 га, виділила в натурі (на місцевості) земельні ділянки 556 особам. Того ж дня підписано акт приймання-передачі земельних ділянок 549 особам у приватну власність. Всім 598 земельним ділянкам присвоєні кадастрові номери.

16 червня 2017 року Зміївська РДА, як орендодавець, та ФГ «Єва-Агро», як орендар, уклали договір оренди земельної ділянки загальною площею 150,6280 га ріллі із земель сільськогосподарського призначення за рахунок невитребуваних земельних часток (паїв) членів колишнього ВАТ «Племінний завод «Червоний велетень», розташованих за межами населених пунктів на території Бірківської сільської ради Зміївського району Харківської області для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, на строк до моменту отримання їх власниками свідоцтва про право власності на земельну ділянку. Земельні частки (паї), що залишаються не витребуваними, були передані в оренду терміном на 49 років.

Позивач поспався на порушення його права користування спірними земельними ділянками, які згідно з державним актом на право постійного користування землею, виданий ВАТ «Племінний завод «Червоний велетень», були передані товариству у постійне користування для ведення сільськогосподарського виробництва.

### **ОЦІНКА СУДУ**

Відносини щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій регламентовано, зокрема, статтею 25 ЗК України. Відповідно до частини першої цієї статті при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, установ та організацій, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю). Рішення про приватизацію земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій приймають органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень за клопотанням працівників цих підприємств, установ та організацій.

26 квітня 2003 року набрав чинності Закон України № 675-IV «Про внесення змін до Земельного кодексу України», яким пункт 8 розділу X ЗК України доповнено абзацами, згідно з якими члени колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств,



а також пенсіонери з їх числа, які на час набрання чинності ним Кодексом не приватизували земельні ділянки шляхом оформлення права на земельну частку (пай), мають право на їх приватизацію в порядку, встановленому статтями 25 та 118 цього Кодексу. В сільськогосподарських акціонерних товариствах право на земельну частку (пай) мають лише їх члени, які працюють у товаристві, а також пенсіонери з їх числа.

Відповідно до Указу Президента України від 8 серпня 1995 року № 720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» (далі – Указ № 720/95) паюванню підлягають сільськогосподарські угіддя, передані у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, у тому числі створеним на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств. Паювання земель передбачає визначення розміру земельної частки (паю) у колективній власності на землю кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства без виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості).

Право на земельну частку (пай) мають члени колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, в тому числі пенсіонери, які раніше працювали в ньому і залишаються членами зазначеного підприємства, кооперативу, товариства, відповідно до списку, що додається до державного акта на право колективної власності на землю (пункт 2 Указу № 720/95).

У разі виходу власника земельної частки (паю) з колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства за його заявою здійснюється відведення земельної ділянки в натурі в установленому порядку і видається державний акт на право приватної власності на цю земельну ділянку. Після видачі громадянину державного акта на право приватної власності на земельну ділянку сертифікат на право на земельну частку (пай) повертається до районної державної адміністрації (пункти 5, 6 Указу № 720/95).

Викладені вище норми дозволяють констатувати, що паювання земель сільськогосподарських підприємств як особливий порядок набуття у приватну власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення є способом приватизації цих ділянок членами таких підприємств, що узгоджується із змістом пункту 8 розділу X «Перехідні положення» ЗК України.

Статтями 1 та 2 Закону України Законом України від 5 червня 2003 року № 899-IV «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» (далі – Закон України № 899-IV) визначено, що право на земельну частку (пай) мають: колишні члени колективних сільськогосподарських підприємств, <...>, які отримали сертифікати на право на земельну частку (пай) у встановленому законодавством порядку; <...>.

Повноваження щодо виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) надані сільським, селищним, міським радам.

Статтею 13 Закону України № 899-IV передбачено, що нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації можуть передаватися в оренду для використання за цільовим призначенням на строк до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку, про що зазначається у договорі оренди, <...>.

За змістом частини третьої статті 13 Закону України № 899-IV невитребуваною є земельна частка (пай), на яку не отримано документа, що посвідчує право на неї, або земельна частка (пай), право на яку посвідчено відповідно до законодавства, але яка не була виділена в натурі (на місцевості). Статус невитребуваних нерозподілені земельні ділянки набувають вже після проведення зборів стосовно розподілу земельних ділянок.

Члени трудового колективу позивача застосували процедуру паювання до відповідної частини земель, що перебували у позивача на праві постійного користування. Наслідком реалізації цієї процедури є припинення права державної та комунальної власності на розпайовані землі, що зумовлює припинення й інших правомочностей щодо земельних ділянок державної та комунальної власності.

Встановлені судами обставини справи та системний аналіз наведених вище норм законодавства дають підстави стверджувати, що спірні земельні ділянки є сформованими та відносяться до нерозподілених (невитребуваних) часток (паїв), які не є землями державної чи комунальної власності, а перебувають лише у розпорядженні відповідних адміністрацій до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності на земельну ділянку.

Отже, Розпорядження Зміївської РДА про передачу в оренду невитребуваних земельних часток (паїв) ФГ «Єва-Агро» прийнято правомірно, а суд першої та апеляційної інстанцій дійшли правильного висновку про відмову у задоволенні позову.

Постанова ВП ВС від 1 жовтня 2019 року у справі № 922/2723/17 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/86002041>.

122. Одна земельна ділянка не може одночасно бути об'єктом оренди за двома різними договорами, укладеними різними суб'єктами, що суперечить вимогам Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Факт розірвання договору сторонами не виключає визнання його недійсним у зв'язку з невідповідністю вимогам законодавства

01 серпня 2018 року КЦС ВС розглянув в порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу товариства з обмеженою відповідальністю «Бета-Агро-Інвест» на рішення Дружківського міського суду Донецької області від 01 листопада 2017 року та постанову апеляційного суду Донецької області від 20 грудня 2017 року у складі судді за позовом ТОВ «Бета-Агро-Інвест» до ОСОБА\_1, приватного підприємства

«Ясинуватський хлібозавод» (далі - ПП «Ясинуватський хлібозавод») про визнання договору оренди земельної ділянки недійсним, визнання права оренди на земельну ділянку, і прийняв постанову в якій зазначив таке.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

01 січня 2007 року між ТОВ «Бета-Агро-Інвест» (позивач, орендар) та ОСОБА\_1 (власник, орендодавець, відповідач) укладений договір оренди земельної ділянки загальною площею 5,38 га, яка знаходиться на території Красногорівської сільської ради Ясинуватського району Донецької області, зареєстрований у Ясинуватському районному відділі Донецької регіональної філії Державного підприємства «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах» 11 жовтня 2007 року за № 04.

18 жовтня 2016 року між ОСОБА\_1 та ПП «Ясинуватський хлібозавод» було укладено договір оренди спірної земельної ділянки, <...>. Договір укладено строком на 20 років, починаючи з дати його реєстрації (18 жовтня 2016 року).

05 травня 2017 року ТОВ «Бета-Агро-Інвест» із отриманої інформації від державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру стало відомо, що вказана земельна ділянка одночасно перебуває в оренді й у ПП «Ясинуватський хлібозавод». Тобто, на одну земельну ділянку існує два договори оренди землі, чим порушено права первісного орендаря - ТОВ «Бета-Агро-Інвест».

28 вересня 2016 року позивачем була отримана заява від ОСОБА\_1 щодо відмови продовження договору оренди земельної ділянки. 21 червня 2017 року ТОВ «Бета-Агро-Інвест» повідомлено ОСОБА\_1 про намір укладання договору оренди земельної ділянки на новий строк. Представник останньої - ОСОБА\_2 отримав вказане повідомлення 22 червня 2017 року та зазначив про відмову укладення договору оренди на новий строк за закінченням дії діючого договору.

05 липня 2017 року між ПП «Ясинуватський хлібозавод» та ОСОБА\_1 укладено угоду про дострокове розірвання договору оренди землі від 18 жовтня 2016 року. Спірну земельну ділянку <....> передано ОСОБА\_1.

ТОВ «Бета-Агро-Інвест» просило визнати недійсним договір оренди земельної ділянки від 18 жовтня 2016 року <...>, укладений між ОСОБА\_1 та ПП «Ясинуватський хлібозавод» та визнати за собою право оренди вказаної земельної ділянки з 12 жовтня 2017 року.

### **ОЦІНКА СУДУ**

Одночасне існування державної реєстрації кількох прав оренди на одну і ту ж земельну ділянку суперечить вимогам Закону, який спрямований на забезпечення визнання та захисту державою речових та інших прав, які підлягають державній реєстрації, створення умов для функціонування ринку нерухомого майна.

Факт розірвання договору сторонами не виключає визнання його недійсним у зв'язку з невідповідністю вимогам законодавства.

Крім того, угода від 05 липня 2017 року про дострокове розірвання договору оренди землі від 18 жовтня 2016 року була зареєстрована в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права лише 27 жовтня 2017 року, тобто на момент звернення позивача з даним позовом

(серпень 2017 року) спірний договір оренди землі від 18 жовтня 2016 року, укладений між ОСОБА\_1 та ПП «Ясинуватський хлібокомбінат» був чинний.

Таким чином, укладенням оспорюваного договору оренди порушено права позивача, як орендаря земельної ділянки, які підлягають захисту шляхом визнання недійсним оспорюваного договору оренди.

В цій частині висновки судів про відмову у задоволенні позову є помилковими.

Разом з тим, відмовляючи у задоволенні позову в частині визнання за ТОВ «Бета-Агро-Інвест» права оренди спірної земельної ділянки на новий строк, суди дійшли правильного висновку про те, що позивач не довів, що його переважне право оренди спірної земельної ділянки порушене.

За змістом частини першої статті 33 Закону України «Про оренду землі» реалізація переважного права на продовження договору оренди землі пов'язується зі спливом попереднього договору, та можлива лише за умови дотримання встановленої цією статтею процедури та наявності волевиявлення обох сторін.

Отже, для застосування частини першої статті 33 Закону України «Про оренду землі» та визнання за орендарем переважного права на поновлення договору оренди згідно частинами 2-5 цього закону необхідно встановити такі юридичні факти: орендар належно виконує свої обов'язки за договором; орендар до закінчення строку дії договору повідомив орендодавця в установлені строки про свій намір скористатися переважним правом укладення договору на новий строк; до листа-повідомлення орендар додав проект додаткової угоди; орендодавець протягом місяця не повідомив орендаря про наявність заперечень та своє рішення.

У пункті 8 договору оренди земельної ділянки від 01 січня 2007 року, сторонами визначено переважне право орендаря на поновлення договору оренди, у цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за 90 днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Встановивши вказані обставини, суд першої інстанції, з висновками якого погодився й апеляційний суд, вірно виходив із того, що підстави для судового захисту переважного права на переукладення договору оренди земельної ділянки відсутні, оскільки позивач не довів, що його право порушується та підлягає захисту. Підстави для вирішення питання про наявність переважного права, передбачені статтею 33 Закону України «Про оренду землі», не настали і перешкоди в користуванні земельною ділянкою відсутні, а договір оренди, укладений між ОСОБА\_1 та ПП «Ясинуватський хлібозавод», розірваний за згодою сторін.

Постанова КЦС ВС від 01 серпня 2019 року у справі № 229/2962/17 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75743739>; постанова КЦС ВС від 05 червня 2019 року у справі № 709/1684/16-ц – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/82499330>.

123. Орендодавець-спадкоємець не має законних підстав укласти договір оренди цього ж предмета з іншою особою – орендарем – на той же часовий проміжок, що й дійсний та не розірваний договір оренди, укладений із спадкодавцем

07 серпня 2019 року ВП ВС розглянула в порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу ОСОБА\_1 та ОСОБА\_2 на рішення Софіївського районного суду Дніпропетровської області від 09 серпня 2017 року та постанову Апеляційного суду Дніпропетровської області від 05 квітня 2018 року у цивільній справі за позовом ТОВ «Регул» до ОСОБА\_1, ОСОБА\_2, Софіївської РДА про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав та їх обтяжень на земельну ділянку, визнання права оренди земельної ділянки, і прийняла постанову в якій зазначила таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Суди встановили, що 01 вересня 2010 року ТОВ «Регул» та ОСОБА\_3 уклали договір оренди № 2, за умовами якого ТОВ «Регул» отримало на строк з 01 вересня 2010 року по 01 вересня 2020 року у платне користування для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельну ділянку площею 7,930 га, що розташована на території Ордо-Василівської сільради, та належала на праві приватної власності ОСОБА\_3

18 травня 2011 року указаний договір зареєстрований у відділі Держкомзему у Софіївському районі.

ІНФОРМАЦІЯ\_1 ОСОБА\_3 померла і право власності на земельну ділянку в порядку спадкування перейшло до ОСОБА\_1

13 липня 2015 року ОСОБА\_1 уклала з ОСОБА\_2 договір оренди земельної ділянки площею 7,930 га, яка розташована на території Ордо-Василівської сільради, строком на 7 років.

20 липня 2015 року державний реєстратор Реєстраційної служби Товстуха Ю. М. прийняв від ОСОБА\_2 заяву про реєстрацію договору оренди від 13 липня 2015 року земельної ділянки загальною площею 7,930 га, та рішенням від 25 липня 2015 року, індексний номер 23147910, здійснив державну реєстрацію права оренди земельної ділянки за іншим орендарем - ОСОБА\_2

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Підставою для звернення ТОВ «Регул» до суду з цим позовом зазначено подвійну державну реєстрацію права користування земельною ділянкою ТОВ «Регул» та ОСОБА\_2, тоді як угоди про розірвання чи припинення договору оренди від 01 вересня 2010 року позивач та власник земельної ділянки не уклали, рішення суду щодо припинення чи розірвання зазначеного договору не приймалося.

За частиною другою статті 792 ЦК України відносини щодо найму (оренди) земельної ділянки регулюються законом, зокрема, ЗК України, Законом України від 06 жовтня 1998 року № 161-XIV «Про оренду землі» (далі - Закон № 161-XIV).

Відповідно до статті 13 Закону № 161-XIV договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний

використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Статтею 31 цього Закону (у редакції, чинній на час укладення договору) передбачено умови припинення договору оренди землі, а саме: закінчення строку, на який його було укладено; викуп земельної ділянки для суспільних потреб та примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом; поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря; смерть фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмова осіб, зазначених у статті 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки; ліквідація юридичної особи-орендаря; відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем; набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці. Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом (за згодою сторін; на вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду). Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором.

Новий договір з іншим орендарем може бути укладено лише після припинення дії попереднього договору.

Статтею 16 Закону № 161-XIV визначено порядок укладення договору оренди землі. Так, землі приватної власності передаються в оренду за згодою орендодавця та особи, яка згідно із законом вправі набувати його прав. Такою особою є орендодавець, який належно виконує умови договорів відповідно до частини першої статті 33 цього Закону з урахуванням дотримання ним порядку повідомлення про це орендодавця відповідно до статті 33 названого Закону.

Спірний договір не передбачає припинення договору оренди у зв'язку зі смертю орендодавця. Не зазначено такої підстави припинення договору оренди земельної ділянки і у статті 31 Закону № 161-XIV та у статті 141 ЗК України.

Разом з тим відповідно до статей 1216 та 1218 ЦК України до спадкоємця перейшли право власності на земельну ділянку та права й обов'язки орендодавця за договором оренди.

Оскільки строк дії договору оренди від 01 вересня 2010 року не закінчився, правові підстави для припинення цього договору не зазначені та не доведені, а сторони не дійшли згоди про його розірвання, орендодавець не мав законних підстав укласти договір оренди цього ж предмета з іншою особою - орендарем на той же часовий проміжок, що і чинний договір оренди.

Постанова ВП ВС від 07 серпня 2019 року у справі № 193/11/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84152989>.

124. Оскільки до суду з позовом звернулися позивачі – фізичні особи, які ставлять питання про визнання недійсним договору оренди землі, укладеного між двома юридичними особами, і які хоч і не були стороною цього договору, проте є заінтересованими особами, адже вважають, що укладеним договором порушено їхні особисті права, зокрема на безпечне життя, громадську діяльність, розгляд цього спору за суб'єктивним складом сторін віднесено до юрисдикції місцевих загальних судів за місцезнаходженням відповідачів

24 грудня 2020 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу ОСОБА\_1 на ухвалу Господарського суду Миколаївської області від 04.08.2020 і постанову Південно-західного апеляційного господарського суду від 16.09.2020 у справі за позовом 1) ОСОБА\_1, 2) ОСОБА\_2, 3) ОСОБА\_3, 4) ОСОБА\_4 до 1) ГУ Держгеокадастру у Миколаївській області, 2) ТОВ "ПІВІ ПРОГРЕСІВКА-БЕТА" про скасування наказу, визнання недійсним договору, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Предметом розгляду є питання наявності правових підстав для відмови у відкритті провадження у справі № 915/1040/20 за позовом ОСОБА\_1, ОСОБА\_2, ОСОБА\_3, ОСОБА\_4 до ГУ Держгеокадастру у Миколаївській області, ТОВ "ПІВІ ПРОГРЕСІВКА-БЕТА" про скасування наказу, визнання недійсним договору з підстав того, що зазначена позовна заява не підлягає розгляду за правилами господарського судочинства (пункт 1 частина 1 **статті 175 ГПК України**).

Як свідчать матеріали справи та встановили суди попередніх інстанцій, предметом позову у цій справі є дві немайнові вимоги позивачів про скасування наказу ГУ Держгеокадастру у Миколаївській області від 22.10.2018 № 7251/0/14-18-СГ "Про затвердження документації із землеустрою та надання земельної ділянки в оренду із зміною цільового призначення" та визнання недійсним договору оренди землі від 22.10.2018 № 149-ДО, укладеного між ГУ Держгеокадастру у Миколаївській області та ТОВ "ПІВІ ПРОГРЕСІВКА-БЕТА".

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Суди попередніх інстанцій встановили, що спірний наказ прийнятий суб'єктом владних повноважень - ГУ Держгеокадастру у Миколаївській області, водночас має приватноправовий характер, оскільки стосується реалізації речового (відповідного майнового) права конкретної юридичної особи - ТОВ "ПІВІ ПРОГРЕСІВКА-БЕТА", з наступним укладанням спірного договору оренди землі від 22.10.2018 № 149-ДО між ГУ Держгеокадастру у Миколаївській області (орендодавець) та ТОВ "ПІВІ ПРОГРЕСІВКА-БЕТА" (орендар).

Верховний Суд погоджується з зазначеними висновками судів попередніх інстанцій, адже вони узгоджуються з правовим підходом, викладеним Великою Палатою Верховного Суду у справі № 712/10439/16-а (постанова від 12.02.2020), яка зокрема зауважила, що якщо між сторонами у справі виник спір про цивільне право і подальше оспорювання права оренди частини спірної земельної ділянки не може вирішуватися за правилами адміністративного судочинства, адже адміністративний суд позбавлений правових (законодавчих) можливостей установлювати (визнавати)

належність права оренди на земельну ділянку. У відносинах, які склалися між сторонами, відповідач як власник землі вільний у виборі суб'єкта щодо надання йому права оренди земельної ділянки в порядку, встановленому законом, при цьому він не здійснював владних управлінських функцій.

Верховний Суд зауважує, що Оскільки спір у справі № 915/1040/20 є приватноправовим, а тому він підлягає розгляду за правилами цивільного або господарського судочинства, в залежності від суб'єктного складу сторін.

Як свідчать матеріали справи та підтверджується матеріалами справи, стороною цього спору, а саме - позивачами виступають фізичні особи, які не є підприємцями.

Беручи до уваги викладене, господарські суди попередніх інстанцій дійшли правильного висновку, що позовна заява, не підлягає розгляду за правилами господарського судочинства, оскільки подана з порушенням правил суб'єктної юрисдикції, що, відповідно до вимог пункту 1 частини 1 **статті 175 Господарського процесуального кодексу України**, є підставою для відмови у відкритті провадження у справі.

Аргументи скаржника, викладені у касаційній скарзі стосовно того, що спірний договір є правочином укладеним при здійсненні господарської діяльності, сторонами правочину є юридичні особи, тому відповідно до положень частини 1 **статті 20 ГПК України** спір у цій справі слід розглядати в порядку господарського судочинства колегією суддів відхиляюся з огляд на таке.

По-перше, судами попередніх інстанцій правомірно встановлено, що між позивачами та відповідачами відсутні господарські відносини та відсутній спір про право, що виникає з відповідних відносин, оскільки позивачі у даному випадку не є суб'єктами господарювання, даний спір непідвідомчий господарському суду за суб'єктним складом учасників справи.

По-друге, у постанові від 10.04.2019 Великої Палати Верховного Суду у справі № 726/1538/16-ц встановлено: "До суду з позовом звернувся позивач - фізична особа, яка ставила питання про визнання недійсним договору купівлі-продажу, укладеного між двома юридичними особами, і яка хоч і не була стороною цього договору, проте є заінтересованою особою, оскільки вважає, що укладеним договором порушено її права та законні інтереси."

Ураховуючи зазначене, Велика Палата Верховного Суду у справі № 726/1538/16-ц виклала правовий висновок, що спір, що виник між сторонами, де позивачем є фізична особа (яка ставила питання про визнання недійсним договору купівлі-продажу), а відповідачами - юридичні особи, щодо недійсності договору купівлі - продажу за суб'єктним складом є цивільно - правовими, а його розгляд підлягає суду загальної юрисдикції.

Верховний Суд, наголошує, що хоча договір купівлі-продажу, щодо якого стосувався спір у справі № 726/1538/16-ц та договір оренди, щодо якого розглядається спір у справі № 915/1040/20 є різними за своєю правовою природою формами цивільних договорів, проте у цьому разі слід застосувати правову позицію Великої Палати Верховного Суду у справі № 726/1538/16-ц (постанова від 10.04.2019),



оскільки у справі № 915/1040/20 до суду з позовом звернулися позивачі - фізичні особи, які ставлять питання про визнання недійсним договору оренди землі, укладеного між двома юридичними особами, і які хоч і не були стороною цього договору, проте є заінтересованими особами, оскільки вважають, що укладеним договором порушено їх особисті права. Зокрема, на безпечне життя, громадську діяльність, отже, правомірними є висновки судів попередніх інстанцій, що розгляд цього спору, за суб'єктивним складом сторін, віднесено до юрисдикції місцевих загальних судів за місцезнаходженням відповідачів.

Постанова КГС ВС від 24 грудня 2020 року у справі № 915/1040/20 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/93783772>.

125. Земельне законодавство не передбачає можливості одночасного спільного використання земельної ділянки кількома особами на умовах договору емфітевзису й договору оренди.

Договори оренди та суборенди, укладені після закінчення дії попереднього договору оренди, із чинністю якого пов'язувалася неможливість державної реєстрації договору встановлення емфітевзису, визнаються судом недійсними

04 вересня 2020 року КЦС ВС розглянув у попередньому судовому засіданні у порядку письмового провадження касаційні скарги Фермерського господарства «Орбіта-СМ» та Фермерського господарства «Смена» на постанову Запорізького апеляційного суду від 19 лютого 2020 року у справі за позовом до ОСОБА\_2, Фермерського господарства «Смена» (далі - ФГ «Смена»), Фермерського господарства «Орбіта-СМ» (далі - ФГ «Орбіта-СМ»), третя особа - Василівська районна державна адміністрація Запорізької області (далі - Василівська РДА), про визнання недійсним договорів оренди та суборенди земельної ділянки, і прийняв постанову в якій зазначив таке.

### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

11 жовтня 2010 року між ОСОБА\_1 (позивач) та ОСОБА\_2 (власник землі, відповідач 1) укладено два договори встановлення емфітевзису щодо належних останньому земельних ділянок <...>. Вказані договори посвідчено приватним нотаріусом. Емфітевтичне право встановлено на 100 років.

Відповідно до пунктів 5.5 вказаних договорів, договір вважається укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.

У пункті 1.3 договорів емфітевзису зроблено обумовлення про те, що відносно цих же земельних ділянок укладено на 10 років договори оренди між ОСОБА\_2 та СВК «Перемога». Ці договори діяли до 31 березня 2018 року та 07 жовтня 2018 року відповідно.

Позивач повністю оплатив ОСОБА\_2 плату за передачу емфітевтичного права в розмірі 100 000,00 грн, про що здійснено застереження в договорах емфітевзису.

Крім того, 21 вересня 2018 року ОСОБА\_2 передала в оренду ФГ «Смена» (відповідач 2) строком на 15 років одну зі спірних земельних ділянок. 30 квітня

2019 року ФГ «Смена» передало в суборенду ФГ «Орбіта-СМ» (відповідач 3) вказану земельну ділянку.

ОСОБА\_1 просила суд про визнання недійсними договорів оренди та суборенди земельної ділянки.

Суд першої інстанції в позові відмовив, суд апеляційної інстанції дійшов протилежного висновку, задовольнивши позов.

### ОЦІНКА СУДУ

Згідно з частиною першою та п'ятою статті 102-1 ЗК України, у редакції від 17 серпня 2010 року, 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 Цивільного кодексу України.

Право емфітевзису частиною першою статті 395 ЦК України віднесено до речового права на чуже майно. Це означає, що для його виникнення потрібно не лише укласти відповідний договір, а й зареєструвати це право в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Саме з моменту такої реєстрації власник земельної ділянки вважатиметься таким, що передав право емфітевзису емфітевтові, а емфітевт - його набув.

З умов договорів емфітевзису убачається, що у ньому міститься застереження про те, що відносно цих же земельних ділянок укладено на 10 років договори оренди між ОСОБА\_2 та СВК «Перемога».

Емфітевзис, і право оренди землі є речовими правами, які за своєю правовою природою не можуть одночасно встановлюватись щодо однієї земельної ділянки для різних правонабувачів. Чинне законодавство у сфері земельних відносин не передбачає можливості спільного використання земельних ділянок кількома особами на умовах договору емфітевзису і договору оренди.

Отже, ОСОБА\_1, уклавши із ОСОБА\_2 договори емфітевзису, не міг зареєструвати їх як цього вимагає закон, оскільки предмет цих договорів – три земельні ділянки <...>, перебували в оренді у СВК «Перемога».

Тобто, сторони договорів емфітевзису зробили застереження у договорах, про те, що земельні ділянки перебувають у користуванні іншої особи - СВК «Перемога», а тому, до закінчення дії договорів оренди, договори емфітевзису не можуть бути зареєстровані, а отже, ОСОБА\_1 не міг приступити до використання цих земельних ділянок.

Здійснення суб'єктивних цивільних прав повинно відбуватись у суворій відповідності до принципів правомірності здійснення суб'єктивних цивільних прав, автономії волі, принципів розумності і добросовісності. Їх сукупність є обов'язковою для застосування при здійсненні усіх без винятку суб'єктивних цивільних прав. У ОСОБА\_1 у момент підписання договорів та їх нотаріального посвідчення не виникло емфітевтичних прав, оскільки виникнення таких прав пов'язано не лише з підписанням договору емфітевзису, а і його державної реєстрації, яка відкладена

до закінчення строку дії договорів оренди спірних земельних ділянок, укладених між ОСОБА\_2 та СВК «Перемога».

Тобто, з урахуванням відсутності спростування презумпції правомірності договорів встановлення емфітевзису на рівні закону або судового рішення, неможливості учасників цивільних відносин на рівні того чи іншого договору здійснювати його кваліфікацію як недійсного (нікчемного чи оспорюваного), Верховний Суд дійшов висновку про наявність порушених прав ОСОБА\_1 на здійснення реєстрації договорів встановлення емфітевзису, оскільки дії ОСОБА\_2 щодо укладення договорів оренди із ФГ «Смена» суперечать її попередній поведінці та є недобросовісними.

Постанова КЦС ВС від 04 вересня 2020 року у справі № 311/2145/19-ц – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/91338015>.

## VI. Окремі способи захисту прав за договором оренди землі

126. Визнання незаконним і скасування рішення міської ради про передачу в оренду земельної ділянки третій особі є неналежним способом захисту сільської ради, яка вважає, що спірна земельна ділянка перебуває в її адміністративних межах та належить до комунальної власності територіальної громади села.

Належним способом захисту буде звернення до суду з вимогами про витребування майна із чужого незаконного володіння, якщо позивач був позбавлений права володіння земельною ділянкою, або усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження майном, якщо позивачу чиняться перешкоди в реалізації цих прав. Відповідно до обраного позивачем способу захисту належним відповідачем, крім міської ради, може бути фізична особа, якій передано земельну ділянку

2 лютого 2021 року ВП ВС розглянула касаційну скаргу Родниківської сільської ради на постанову Північного апеляційного господарського суду від 13 лютого 2020 року та рішення Господарського суду Черкаської області від 14 листопада 2019 року у справі за позовом Родниківської сільської ради ( правонаступник – Паланська сільська рада) до Уманської міської ради за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача – ОСОБА\_1, про визнання незаконним та скасування рішення, і прийняла постанову, в якій зазначила таке.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

08 квітня 2014 року Уманською міською радою було прийнято рішення «Про затвердження документації із землеустрою, надання земельних ділянок у власність та у користування», згідно з яким, зокрема, було затверджено технічну документацію із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) площею 5,7708 га для обслуговування оздоровчої бази «Зміна» за адресою: АДРЕСА\_1 ОСОБА\_1 за рахунок земель комунальної власності Уманської міської ради, які перебували в користуванні ОСОБА\_2 та віднесені до категорії земель рекреаційного призначення; надано в користування на умовах оренди вказану земельну ділянку ОСОБА\_1 строком на 10 років.

За змістом листа Черкаського обласного головного управління земельних ресурсів від 21 серпня 2004 року рішення стосовно встановлення межі міста Умані Верховною Радою України не приймалось.

Відповідно до листа Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 28 травня 2019 року за інформацією Головного управління Держгеокадастру у Черкаській області відомості про межі міста Умані та села Родниківка в порядку, передбаченому Законом України «Про Державний земельний кадастр» та Порядком ведення Державного земельного кадастру, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051, до Державного земельного кадастру не внесені.

Позивач стверджує, що земельну ділянку площею 5,7708 га з кадастровим номером 7110800000:02:007:0032 передано в оренду Уманською міською радою

незаконно, оскільки первинно дану землю відводили за рішенням Уманської районної ради народних депутатів із землекористування села Родниківки.

### ОЦІНКА СУДУ

Предметом спору в цій справі є визнання незаконним та скасування рішення Уманської міської ради від 08 квітня 2014 року «Про затвердження документації із землеустрою, надання земельних ділянок у власність та у користування». На думку позивача, спірна земельна ділянка знаходиться в адміністративних межах Родниківської сільської ради та належить до комунальної власності територіальної громади села Родниківки, тому відповідач не мав права передавати її в оренду третій особі.

Отже, позовні вимоги заявлено позивачем, у тому числі, з підстав порушення відповідачем меж адміністративно-територіальної одиниці – села Родниківки та виділення ним спірної земельної ділянки серед інших земельних ділянок одного земельного масиву як земельної ділянки, що знаходиться у межах міста Умані.

Повноваження щодо встановлення та зміни меж адміністративно-територіальних одиниць належить відповідним органам державної влади та місцевого самоврядування (стаття 174 Земельного кодексу України). Натомість суд, якщо це необхідно для вирішення спору, своїм рішенням не встановлює і не змінює межі адміністративно-територіальних одиниць, а з'ясовує, в межах яких саме адміністративно-територіальних одиниць розташована земельна ділянка, оскільки від такого розташування може залежати, до чиєї саме власності така ділянка належить.

Велика Палата Верховного Суду вважає, що обраний позивачем спосіб захисту є неефективним, оскільки задоволення вимоги про визнання рішення Уманської міської ради незаконним та його скасування не може призвести до захисту або відновлення порушеного речового права позивача (у разі його наявності), зокрема повернення у його володіння або користування спірної земельної ділянки, відшкодування шкоди.

Серед способів захисту речових прав Цивільний кодекс України виокремлює, зокрема, витребування майна із чужого незаконного володіння (стаття 387), усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження майном (стаття 391), визнання права власності (стаття 392), відшкодування матеріальної і моральної шкоди (статті 1166, 1167, 1173).

Виходячи з обставин цієї справи належним способом захисту позивача буде звернення до суду з вимогами про витребування майна із чужого незаконного володіння, якщо позивач був позбавлений права володіння земельною ділянкою, або усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження майном, якщо позивачу чиняться перешкоди в реалізації цих прав.

Також Велика Палата Верховного Суду звертає увагу на те що відповідно до обраного позивачем способу захисту належним відповідачем, крім Уманської міської ради, може бути фізична особа, якій передано земельну ділянку, тоді залежно від статусу такої особи (фізична особа або фізична особа - підприємець) спір буде належати до юрисдикції цивільного або господарського суду.

127. Згідно із чинним законодавством громадські природоохоронні організації не мають права втручатися у правовідносини сторін, які виникли на підставі договору, зокрема й у тому разі, коли однією із сторін договору є орган державної влади, уповноважений на ухвалення рішення щодо надання в користування або власність земельної ділянки певним особам.

Задоволення позову у визначений позивачем спосіб – розірвання договору оренди земельної ділянки, визнання недійсним договору оренди земельної ділянки, скасування державної реєстрації договору та зобов'язання повернути земельну ділянку – позбавить орендаря права користуватися і тими землями, щодо яких відсутні порушення ним законодавства.

Водночас наслідки вчиненого орендарем порушення (розорювання частини переданої йому в оренду земельної ділянки природоохоронного призначення (прибережної захисної смуги, для сінокосіння)) можуть бути усунуті іншим шляхом та способами, передбаченими нормами законодавства

01 жовтня 2020 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу МПП "Оріль" на постанову Центрального апеляційного господарського суду від 25.06.2020 за позовом Громадського формування з охорони громадського порядку "Екологічний патруль" до 1. МПП "Оріль", 2.Магдалинівської районної державної адміністрації Дніпропетровської області, 3.Личківської сільської ради Магдалинівського району Дніпропетровської області про розірвання договору оренди земельної ділянки, визнання недійсним договору оренди земельної ділянки, скасування державної реєстрації договору та зобов'язання повернути земельну ділянку, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Суди встановили, що Указом Президента України від 09.12.1998 №1341/98 "Про території та об'єкти природно-заповідного фонду загальнодержавного значення" (далі-Указ) з метою збереження та відтворення цінних природних комплексів, генофонду рослинного і тваринного світу оголошено заказниками і пам'ятками природи загальнодержавного значення території та об'єкти, що мають особливу природоохоронну, наукову, естетичну та пізнавальну цінність згідно додатку 1, у тому числі Ландшафтний заказник "Приорільський" (Новомосковський район: с. Орелька, с. Перещепине; Магдалинівський район: с. Великозирщина, с. Михайлівка, Котівське лісництво).

Згідно охоронного зобов'язання, виданого Державним управлінням охорони навколишнього природного середовища в Дніпропетровській області, відповідачу-2, як землекористувачу передано під охорону заповідний об'єкт - ландшафтний заказник "Приорільський" загальнодержавного значення площею 5 823, га, створений Указом.

01.08.2003 між відповідачем-1 та відповідачем-2, укладено договір оренди земельної ділянки № 4, за умовами якого та на підставі відповідного акта, відповідач-1 прийняв в оренду земельну ділянку розміром 350,40 га, у тому числі

ріллі - 16,18 га, пасовищ - 334,22 га, для сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільського господарського виробництва, строком на 25 років.

Апеляційний суд встановив, що Державною екологічною інспекцією у Дніпропетровській області було встановлено факт порушення відповідачем-1 правил використання земель, а саме - розорювання орендованої земельної ділянки природоохоронного призначення (прибережної захисної смуги), переданої йому в оренду для сінокосіння.

### **ОЦІНКА СУДУ**

Наполягаючи на задоволенні позову, позивач посилався на те, що ним та Державною екологічною інспекцією у Дніпропетровській області встановлено розорювання відповідачем-1 в порушення вимог закону та умов договору оренди землі значної кількості орендованої земельної ділянки природоохоронного призначення (прибережної захисної смуги), переданої йому в оренду для сінокосіння.

Колегія суддів погоджується із висновком суду апеляційної інстанції про те, що Громадське формування з охорони громадського порядку "Екологічний патруль" є природоохоронною організацією, яка відповідно до положень Орхуської конвенції та **Законів України «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про громадські об'єднання»**, а також відповідно до свого статуту, має право на представництво в суді екологічних інтересів суспільства та окремих його членів з метою захисту порушених екологічних прав людини та громадянина або з метою усунення порушень вимог екологічного законодавства.

Свою діяльність громадські організації в галузі охорони навколишнього природного середовища здійснюється відповідно до законодавства України на основі своїх статутів.

Положеннями **статті 32 Закону України "Про оренду землі"** передбачено, що на вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями **24 і 25 цього Закону** та умовами договору.

Отже чинне законодавство не наділяє правами громадські організації втручатися у правовідносини сторін, які виникли між ними на підставі договору, зокрема і тому випадку, коли однією із сторін є орган державної влади, який уповноважений на прийняття рішення щодо надання у користування або власність земельної ділянки певним особам.

Із обставин даної справи не вбачається, що єдиною підставою для реалізації позивачем своїх прав, має бути саме обраний ним і зазначений у позові.

У даній справі не вбачається, що наслідки вчиненого відповідачем-1 порушення (розорювання частини переданої йому в оренду земельної ділянки - природоохоронного призначення (прибережної захисної смуги, для сінокосіння), не можуть бути усунуті іншим шляхом та способами, передбаченими наведеними вище нормами законодавства, тобто не інакше, як шляхом задоволення даного позову.

При цьому слід зазначити, що задоволення позову у визначений позивачем спосіб, позбавить відповідача-1 права користуватися і тими землями, щодо яких відсутні порушення ним законодавства.

Отже задоволення позову у даній справі призведе до недотримання критеріїв сумісності заходу втручання у право на мирне володіння майном, порушить справедливий баланс між інтересами суспільства, пов'язаними з цим втручанням, й інтересами особи, яка зазнає такого втручання - відповідача-1, що є несумісним із вказаними гарантіями статті 1 Першого протоколу до Конвенції.

Постанова КГС ВС від 01 жовтня 2020 року у справі № 904/4470/19 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/91973284>.



## VII. Спори щодо оренди землі фермерськими господарствами

128. Вирішення питання правомірності поведінки органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який надав дозвіл на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки кільком особам, залежить від оцінки такої поведінки як добросовісної чи недобросовісної. Така оцінка має здійснюватися в кожній справі окремо, виходячи з конкретних обставин справи.

За наявності двох і більше охочих отримати земельну ділянку державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства підлягають застосуванню загальні положення правила статті 135 Земельного кодексу України про проведення земельних торгів у формі аукціону, за результатами яких укладається відповідний договір (у редакції Земельного кодексу України до 18 лютого 2016 року). Якщо земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі, а право власності на неї зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, то положення статті 123 ЗК України та статті 7 Закону України «Про фермерське господарство», якими передбачено одержання дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та його затвердження, не підлягають застосуванню

29 вересня 2020 року ВП ВС розглянула справу за позовом ОСОБА\_1 до Головного управління Держгеокадастру у Хмельницькій області, ОСОБА\_2, Шепетівської районної державної адміністрації Хмельницької області про визнання наказу про надання у користування земельної ділянки на умовах оренди протиправним та його скасування, визнання договору оренди землі недійсним і скасування рішення про державну реєстрацію права оренди земельної ділянки за касаційною скаргою ОСОБА\_1 на рішення Апеляційного суду Хмельницької області від 31 березня 2017 року, і прийняла постанову, в якій зазначила таке.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

За розпорядженням Шепетівської РДА Хмельницької області від 09 лютого 2012 року № 58/2012-р ОСОБА\_1 отримав дозвіл на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки орієнтовною площею 25 га на території Судилківської сільської ради із земель сільськогосподарського призначення за рахунок земель резервного фонду з метою подальшої передачі в оренду для ведення фермерського господарства.

Вказаний проєкт відведення земельної ділянки не був погоджений і затверджений відповідно до закону. Разом із тим 7 червня 2013 року за заявою позивача здійснена державна реєстрація земельної ділянки площею 25 га у Державному земельному кадастрі. Їй присвоєно кадастровий номер.

9 жовтня 2014 року у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зареєстроване право державної власності на цю земельну ділянку.

10 березня 2015 року ОСОБА\_2 звернувся до ГУ Держземагентства у Хмельницькій області з заявою про надання йому земельної ділянки площею 25 га в оренду для ведення фермерського господарства.

Наказом ГУ Держземагентства у Хмельницькій області від 24 квітня 2015 року № 22-3354-СГ ця земельна ділянка передана в оренду ОСОБА\_2 строком на 25 років.

У подальшому ОСОБА\_2 розробив технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), а 01 липня 2015 року між ГУ Держземагентства у Хмельницькій області та ОСОБА\_2 укладений договір оренди землі № 6.

Позивач вважав, що зазначений наказ прийнятий з порушенням вимог земельного законодавства, зокрема статей **122, 123, 124 Земельного кодексу України** (далі – **ЗК України**) та **статті 55 Закону України «Про землеустрій»**. У зв'язку із цим підлягає визнанню недійсним договір оренди земельної ділянки від 01 липня 2015 року № 6, укладений між ГУ Держземагентства у Хмельницькій області та ОСОБА\_2 на підставі наказу від 24 квітня 2015 року № 22-3354-СГ як такий, що суперечить вимогам законодавства.

### ОЦІНКА СУДУ

#### Щодо виключної правової проблеми

Порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування регулюється статтями **123, 124 ЗК України**.

Передача в оренду земельної ділянки здійснюється на підставі зазначеного рішення шляхом укладення договору оренди земельної ділянки. Отже, правовідносини оренди виникають лише в момент укладення договору оренди.

До цього моменту, починаючи з моменту звернення особи до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про надання дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, тривають переддоговірні відносини: сторони ведуть переговори щодо предмета договору, а саме – щодо можливості укладення договору оренди в майбутньому та визначення конкретної земельної ділянки на масиві земель державної або комунальної власності у встановленому законом порядку.

Після цього сторони укладають договір оренди, в якому сторонами погоджується вже не тільки конкретна земельна ділянка, а і всі інші умови договору. З цього моменту виникають договірні правовідносини.

Водночас Велика Палата Верховного Суду звертає увагу, що відсутність договірних відносин між сторонами до моменту укладення договору не означає, що на переддоговірній стадії сторони не несуть жодних обов'язків по відношенню одна до одної. Добросовісність та розумність належать до фундаментальних засад цивільного права (пункт б частини першої **статті 3 ЦК України**). Отже, і на переддоговірній стадії сторони повинні діяти правомірно, зокрема, поводитися добросовісно, розумно враховувати інтереси одна одної, утримуватися від недобросовісних дій чи бездіяльності.

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

відмови, надає дозвіл на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, завідомо знаючи про перешкоди у наданні земельної ділянки в оренду, необґрунтовано зволікає з розглядом проєкту землеустрою щодо відведення, безпідставно відмовляє у його затвердженні і у той же час надає дозвіл на розробку проєкту землеустрою та затверджує цей проєкт щодо іншої особи.

З іншого боку, якщо особа, отримавши дозвіл на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, сама зволікає з його розробкою та поданням на затвердження, вона цілком може очікувати, що земельна ділянка буде надана в користування іншій особі. Не вважатиметься добросовісною і поведінка особи, яка отримала дозвіл на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, розробила проєкт та подала його на затвердження, завідомо знаючи про перешкоди у наданні земельної ділянки в оренду.

Виходячи з викладеного Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що неможливо надати єдину універсальну відповідь на питання про те, чи є поведінка органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який надав дозвіл на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки кільком особам, правомірною чи неправомірною. Відповідь на це питання залежить від оцінки такої поведінки як добросовісної чи недобросовісної, і така оцінка має здійснюватися у кожній справі окремо виходячи з конкретних обставин справи.

### Щодо суті спору

Суди попередніх інстанцій встановили, що ГУ Держземагентства у Хмельницькій області передало ОСОБА\_2 спірну земельну ділянку в оренду без розроблення, погодження та затвердження в установленому законом порядку проєкту її відведення, що свідчить про те, що спірну земельну ділянку надано в оренду з порушенням порядку її надання.

Відповідно до частини першої **статті 50 Закону України «Про землеустрій»** проєкти землеустрою щодо відведення земельних ділянок складаються лише у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок.

Саме тому у частині першій **статті 123 ЗК України** встановлено, що надання у користування земельної ділянки, зареєстрованої в Державному земельному кадастрі відповідно до **Закону України «Про Державний земельний кадастр»**, право власності на яку зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, без зміни її меж та цільового призначення здійснюється без складення документації із землеустрою.

Таким чином, якщо земельна ділянка зареєстрована в Державному земельному кадастрі, а право власності на неї зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, то положення **статті 123 ЗК України** та **статті 7 Закону України «Про фермерське господарство»**, якими передбачено одержання дозволу на розробку проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та його затвердження, не підлягають застосуванню.

Отже, висновки судів про те, що спірна земельна ділянка надана в оренду з порушенням порядку її надання, оскільки таке надання здійснене без розроблення,

погодження та затвердження в установленому законом порядку проекту її відведення, не ґрунтуються на законі.

Водночас слід наголосити, що розробка проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та його затвердження хоча й здійснюється заявником з метою отримання земельної ділянки в користування, однак вчиняється саме в інтересах територіальної громади чи держави з метою формування такої земельної ділянки. Тому в разі неотримання в користування такої земельної ділянки особа, яка понесла витрати на розробку та погодження проекту землеустрою, за умови формування земельної ділянки, може претендувати на відшкодування здійснених витрат.

Також Велика Палата Верховного Суду звертає увагу, що частина друга **статті 134 ЗК України** у чинній редакції (зі змінами, внесеними **Законом України від 18 лютого 2016 року № 1012-VIII «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів»**) не передбачає можливості передачі земельних ділянок для ведення фермерського господарства поза процедурою земельних торгів.

Водночас частина друга **статті 134 ЗК України** у редакції, що діяла на час виникнення спірних правовідносин, встановлювала, що не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності або права на них у разі, зокрема, передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства.

Здійснюючи тлумачення цієї норми, Велика Палата Верховного Суду виходить з такого.

Розподіл землі є особливо чутливим до принципів справедливості, розумності і добросовісності (пункт б частини першої **статті 3 ЦК України**).

Велика Палата Верховного Суду вважає, що неконкурентне надання землі у користування за наявності двох або більше бажаючих не відповідає зазначеним принципам.

Тому Велика Палата Верховного Суду дійшла висновку, що частину другу **статті 134 ЗК України** у редакції, що діяла на час виникнення спірних правовідносин, слід розуміти таким чином, що не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) права на земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства за наявності лише одного бажаючого. Якщо ж бажаючих два чи більше, підлягали застосуванню загальні правила **статті 135 ЗК України** про проведення земельних торгів у формі аукціону, за результатами яких укладається відповідний договір.

Оскільки договір оренди землі від 1 липня 2015 року № 6, укладений між ГУ Держземагентства у Хмельницькій області та ОСОБА\_2 без дотримання конкурентних засад, спрямований на незаконне заволодіння земельною ділянкою державної власності, то він відповідно до частин першої, другої **статті 228 ЦК України** є нікчемним.

129. Розглядаючи по суті заяву громадянина про надання земельної ділянки в оренду, орган виконавчої влади чи місцевого самоврядування (а в разі переданого на розгляд суду спору – суд) повинен дати оцінку обставинам й умовам, зазначеним у заяві, перевірити доводи заявника, наведені на обґрунтування розміру земельної ділянки з урахуванням перспектив діяльності фермерського господарства, в тому числі щодо наявності трудових і матеріальних ресурсів.

Формальний підхід до вирішення заяви громадянина створює передумови для невинуватеного, штучного використання процедури створення фермерського господарства як спрощеного, пільгового порядку одержання іншими приватними суб'єктами в користування земель державної чи комунальної власності поза передбаченою законом обов'язковою процедурою (без проведення земельних торгів) та вказує на порушення ГУ Держземагентства порядку, визначеного Законом України № 973-IV щодо надання земельних ділянок громадянам для ведення фермерського господарства

16 жовтня 2019 року ВП ВС розглянула в порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу ОСОБА\_1 на рішення Згурівського районного суду Київської області від 08 лютого 2017 року та рішення Апеляційного суду Київської області від 21 червня 2017 року у цивільній справі за позовом заступника керівника Бориспільської місцевої прокуратури Київської області до ГУ Держгеокадастру, ОСОБА\_1, треті особи, які не заявляють самостійних вимог щодо предмета спору: відділ Держгеокадастру, Згурівська РДА, про визнання недійсними наказів та договорів оренди земельних ділянок, скасування їх державної реєстрації, зобов'язання повернути земельні ділянки, і прийняла постанову в якій зазначила наступне.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Суди встановили, що наказами ГУ Держземагентства від 04 квітня 2014 року № КИ/3221955100:08:009/00017954 та № КИ/3221955100:10:008/00017955 ОСОБА\_1 надано дозволи на розроблення проектів землеустрою щодо відведення в оренду земельних ділянок орієнтовною площею 43 га та 42 га для ведення фермерського господарства на території Згурівської селищної ради.

Наказами ГУ Держземагентства від 31 жовтня 2014 року № 10-9032/15-14-сг та 10-9037/15-14-сг передано ОСОБА\_1 в оренду земельні ділянки площею 38,4880 га, та площею 31,7267 га, для ведення фермерського господарства із земель сільськогосподарського призначення державної власності строком на 49 років.

На підставі цих наказів між ГУ Держземагентства та ОСОБА\_1 укладено договори оренди земельних ділянок від 25 та 26 січня 2015 року.

11 червня 2015 року ОСОБА\_1 здійснено державну реєстрацію права оренди спірних земельних ділянок у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно про реєстрацію іншого речового права.

Також встановлено, що 29 листопада 2016 року ОСОБА\_1 створив Фермерське господарство «Вишенька Плюс», про що вчинено запис у Єдиному державному

реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань від 29 листопада 2016 року № 1 002 102 0000 000726.

Крім того, згідно з витягом з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань ОСОБА\_1 з 29 жовтня 2014 року зареєстрований як ФОП. Державна реєстрація припинення підприємницької діяльності ФОП здійснена 13 лютого 2017 року.

### ОЦІНКА СУДУ

З огляду на положення статей **22, 31, 93, 124 ЗК України** землі сільськогосподарського призначення можуть надаватися громадянам для ведення фермерського господарства та використовуватися цим господарством, зокрема, на умовах оренди. Передача в оренду земельних ділянок державної або комунальної власності здійснюється за результатами проведення земельних торгів.

Частинами другою та третьою **статті 134 ЗК України** визначені випадки, коли земельні торги не проводяться, а передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється в порядку, встановленому **статтею 123 цього Кодексу**. Зокрема, земельні торги не проводяться при передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства.

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

Разом з тим відносини, пов'язані зі створенням, діяльністю та припиненням діяльності фермерських господарств, регулюються, крім **ЗК України, Законом № 973-IV** та іншими нормативно-правовими актами України (**стаття 2 цього Закону**). У таких правовідносинах **Закон № 973-IV** є спеціальним нормативно-правовим актом, а **ЗК України** - загальним.

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

Порядок надання (передачі) земельних ділянок для ведення фермерського господарства передбачений спеціальним **Законом № 973-IV**.

Спеціальний **Закон № 973-IV** визначає обов'язкові вимоги до змісту заяви про надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства, які дещо відрізняються від загальних вимог, передбачених **статтею 123 ЗК України**, до змісту клопотання про надання дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Зокрема, в заяві про надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства повинні бути зазначені не лише бажаний розмір і місце розташування ділянки, але й обґрунтування розмірів земельної ділянки з урахуванням перспектив діяльності фермерського господарства.

Зазначені вимоги відповідають загальним принципам земельного законодавства (**стаття 5 ЗК України**) та меті правового регулювання земельних відносин у сфері діяльності фермерських господарств (преамбула **Закону № 973-IV**).

Крім того, **Закон № 973-IV** передбачає, що заява громадянина про надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства повинна бути розглянута по суті. При цьому норми **Закону № 973-IV** не містять імперативної вказівки про задоволення заяви за наявності певних формальних умов, допускаючи можливість прийняття органом державної влади чи органом місцевого самоврядування рішення про відмову в задоволенні заяви без визначення виключного переліку підстав для відмови.

При вирішенні позовних вимог про законність рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства застосуванню підлягають правила надання (передачі) земельних ділянок для ведення фермерського господарства згідно із **статтею 7 Закону № 973-IV** як спеціального по відношенню до **статті 123 ЗК України**.

Таким чином, за змістом статей **1, 7, 8 Закону № 973-IV** заява громадянина про надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства повинна містити комплекс передбачених частиною першою **статті 7 цього Закону** умов і обставин. У свою чергу, розглядаючи заяву громадянина по суті, орган виконавчої влади чи місцевого самоврядування (а в разі переданого на розгляд суду спору - суд) повинен дати оцінку обставинам і умовам, зазначеним у заяві, перевірити доводи заявника, наведені на обґрунтування розміру земельної ділянки з урахуванням перспектив діяльності фермерського господарства, в тому числі щодо наявності трудових і матеріальних ресурсів.

За наслідками зазначеної перевірки орган державної виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування повинен пересвідчитися в дійсності волевиявлення заявника, наявності в нього бажання створити фермерське господарство та спроможності вести господарство такого виду - виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих для ведення фермерського господарства. У протилежному випадку відсутність належної перевірки, формальний підхід до вирішення заяви громадянина створює передумови для невиправданого, штучного використання процедури створення фермерського господарства як спрощеного, пільгового порядку одержання іншими приватними суб'єктами в користування земель державної чи комунальної власності поза передбаченою **законом** обов'язковою процедурою - без проведення земельних торгів.

Апеляційний суд, встановивши, що ОСОБА\_1 у клопотаннях не обґрунтував розміри земельних ділянок з урахуванням можливості їх обробітку, необхідність отримання земельних ділянок такої значної площі (понад 70 га), не вказав перспектив діяльності фермерського господарства, наявності в нього техніки для обробітку землі, не зазначив про кількість членів фермерського господарства та наявність у них права на безоплатне одержання земельних ділянок у власність, дійшов обґрунтованого висновку, що зазначені обставини свідчать про порок волевиявлення відповідача

у створенні фермерського господарства та раціональному використанні земельних ділянок, наданих відповідно до Закону № 973-IV.

Крім того, суд апеляційної інстанції з'ясував, що технічна документація з нормативної грошової оцінки спірних земельних ділянок не затверджена у встановленому порядку, документація із землеустрою щодо відведення спірних земельних ділянок та копії договорів оренди, укладені від імені відповідача ОСОБА\_2. При цьому документи (довіреність) на підтвердження повноважень ОСОБА\_2 відсутні, до відділу Держгеокадастру документація із землеустрою щодо відведення спірних земельних ділянок та копії договорів оренди не надходили, а відтак не були затверджені ГУ Держземагентства. Фермерське господарство створено ОСОБА\_1 лише у листопаді 2016 року, тобто більш ніж через 2 роки після отримання земельних ділянок в оренду та звернення прокурора до суду із цим позовом.

Суд апеляційної інстанції звернув увагу, що ОСОБА\_1 не надав доказів про ведення господарської діяльності на орендованих земельних ділянках, що також вважав підтвердженням відсутності волевиявлення в останнього на створення фермерського господарства та раціональне використання земельних ділянок, наданих йому в оренду, та вказав на порушення ГУ Держземагентства порядку, визначеного **Законом № 973-IV** щодо надання земельних ділянок громадянам для ведення фермерського господарства.

Зважаючи на викладене, Велика Палата Верховного Суду зробила висновок про залишення касаційної скарги без задоволення, а оскаржуваного рішення апеляційного суду - без змін.

Постанова ВП ВС від 16 жовтня 2019 року у справі № 365/65/16-ц – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/85174586>.

130. **Перехід прав та обов'язків орендаря земельної ділянки від громадянина до створеного ним фермерського господарства відбувається в силу норм Закону України «Про фермерське господарство» та не потребує вчинення сторонами орендних правовідносин будь-яких додаткових дій, у тому числі укладення додаткових угод.**

**Після проведення державної реєстрації фермерського господарства й переходу до нього в силу вищенаведених норм Закону № 973-IV прав та обов'язків орендаря земельної ділянки за договором оренди землі таке господарство звертається до державного реєстратора для проведення державної реєстрації відповідного права оренди на підставі поданого ним договору оренди землі державної та комунальної власності, укладеного засновником цього фермерського господарства.**

**При цьому укладення з орендодавцем та подання державному реєстратору додаткової угоди до договору оренди землі про заміну орендаря з громадянина на фермерське господарство чинним законодавством України не передбачено, а отже не є обов'язковим**

30 червня 2020 року ВП ВС розглянула касаційну скаргу Головного управління Держгеокадастру у Чернігівській області на рішення Господарського суду Чернігівської



області від 18 квітня 2019 року та постанову Північного апеляційного господарського суду від 05 грудня 2019 року у справі за позовом Фермерського господарства «Крупський» до Головного управління Держгеокадастру у Чернігівській області, третя особа, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору, на стороні позивача – ОСОБА\_1, про визнання укладеними додаткових угод, і прийняла постанову, в якій зазначила таке.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

ГУ Держгеокадастру та громадянин України ОСОБА\_1 уклали дев'ять договорів оренди землі, за якими останній прийняв у строкове платне користування земельні ділянки сільськогосподарського призначення (для ведення фермерського господарства) <...>. Цільове призначення земельних ділянок (категорія земель, вид використання земельних ділянок у межах певної категорії земель) – землі сільськогосподарського призначення, для ведення фермерського господарства. Зазначені договори оренди землі укладені на двадцять років.

Підставою надання земельних ділянок в оренду є відповідні накази Головного управління Держгеокадастру у Чернігівській області та ГУ Держгеокадастру <...>.

ФГ «Крупський» зареєстроване як суб'єкт господарювання 04 серпня 2017 року, про що до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань внесені відомості за № 1 043 102 0000 000373 <...>.

У подальшому, враховуючи створення та державну реєстрацію фермерського господарства, ОСОБА\_1 звертався до відповідача із заявами щодо заміни орендаря – з «громадянин ОСОБА\_1 » на «Фермерське господарство «Крупський». До заяв були додані проекти додаткових угод до договорів оренди землі.

Проте у внесенні відповідних змін до договорів оренди землі третій особі було відмовлено через те, що чинним земельним законодавством не передбачено внесення змін до договорів оренди землі в частині заміни орендаря за договором.

Ураховуючи відмову відповідача щодо внесення змін до договорів оренди землі, позивач звернувся до державних реєстраторів прав на нерухоме майно Варвинської районної державної адміністрації та Линовицької селищної ради Прилуцького району з відповідними заявами про державну реєстрацію прав та їх обтяжень. Проте у вчиненні необхідних реєстраційних дій позивачеві було відмовлено.

### **ОЦІНКА СУДУ**

Згідно зі статтею 8 Закону України «Про фермерське господарство» (надалі – Закон № 973-IV) фермерське господарство підлягає державній реєстрації у порядку, встановленому *законом* для державної реєстрації юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців, за умови набуття громадянином України або кількома громадянами України, які виявили бажання створити фермерське господарство, права власності або користування земельною ділянкою.

Відповідно до частини першої статті 12 Закону № 973-IV землі фермерського господарства можуть складатися із, зокрема, земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди.

З наведених норм права вбачається, що фермерське господарство є формою підприємницької діяльності громадян, які виявили бажання виробляти товарну

сільськогосподарську продукцію на земельних ділянках, наданих їм в оренду для ведення фермерського господарства. При цьому, фермерське господарство створюється після набуття громадянином, який виявив бажання створити фермерське господарство, права користування земельною ділянкою. Землі фермерського господарства складаються, у тому числі із земельних ділянок, що використовується ним на умовах оренди. Право користування такими земельними ділянками зазначається в його статуті, який має містити відомості про земельну ділянку, а також термін, на який передається це майнове право.

Отже, в силу наведених вище норм права після укладення громадянином договору оренди земельної ділянки державної та комунальної власності для ведення фермерського господарства та створення цим громадянином фермерського господарства права й обов'язки орендаря такої земельної ділянки за договором оренди землі переходять від громадянина до фермерського господарства з дня проведення його державної реєстрації.

Згідно із частинами першою, другою статті 651 ЦК України зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї зі сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом.

З аналізу норм Законів України «Про оренду землі» (надалі – Закон № 161-XIV) та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (надалі – Закон № 1952-IV) права вбачається, що право оренди земельної ділянки виникає після державної реєстрації такого права, яка проводиться державним реєстратором у порядку, передбаченому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон № 1952-IV), на підставі договору оренди землі та інших документів, що згідно із законодавством підтверджують набуття права оренди земельної ділянки.

Отже, після проведення державної реєстрації фермерського господарства та переходу до нього в силу вищенаведених норм Закону № 973-IV прав і обов'язків орендаря земельної ділянки за договором оренди землі таке господарство звертається до державного реєстратора для проведення державної реєстрації відповідного права оренди на підставі поданого ним договору оренди землі державної та комунальної власності, укладеного засновником цього фермерського господарства.

При цьому, укладення з орендодавцем та подання державному реєстратору додаткової угоди до договору оренди землі про заміну орендаря з громадянина на фермерське господарство чинним законодавством України не передбачено, відповідно не є обов'язковим.

Нормами Закону № 973-IV запроваджений механізм, за яким земельна ділянка спочатку надається в оренду громадянину з метою здійснення підприємницької діяльності (для ведення фермерського господарства), проте останній може використовувати її лише шляхом створення фермерського господарства як форми здійснення своєї підприємницької діяльності. Таке фермерське господарство створюється після отримання громадянином земельної ділянки в оренду. З моменту

створення цього фермерського господарства та його державної реєстрації до нього за нормами Закону № 973-IV переходять права й обов'язки орендаря такої земельної ділянки за договором оренди землі.

Отже, в цьому випадку не відбувається відчуження орендарем права на оренду земельної ділянки, що обмежено частиною першою статті 8-1 Закону № 161-XIV, а здійснюється встановлений нормами Закону № 973-IV перехід прав та обов'язків орендаря земельної ділянки від громадянина до створеного ним фермерського господарства. При цьому такий перехід відбувається в силу вищенаведених норм Закону № 973-IV та не потребує вчинення сторонами орендних правовідносин будь-яких додаткових дій, у тому числі укладення додаткових угод.

Постанова ВП ВС від 30 червня 2020 року у справі № 927/79/19 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/90458899>.

131. Якщо на момент відкриття провадження у справі щодо спору між органом державної влади чи місцевого самоврядування та фізичною особою, якій із земель державної або комунальної власності надана земельна ділянка для ведення фермерського господарства, фермерське господарство вже було зареєстрованим, то така справа має розглядатися за правилами господарського судочинства

19 лютого 2020 року ВП ВС розглянула справу за позовом за позовом ОСОБА\_1 до Головного управління Держгеокадастру у Харківській області, третя особа - Лозівська районна державна адміністрація Харківської області, про визнання права користування земельними ділянками та зобов'язання вчинити дії за касаційною скаргою ОСОБА\_1 на ухвалу Харківського апеляційного суду від 18 березня 2019 року, і прийняла постанову, в якій зазначила таке.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Суди встановили, що ОСОБА\_1 є землекористувачем земельних ділянок, що розташовані на території Надеждівської сільської ради Лозівського району Харківської області загальною площею 70 га (4 га, 6 га, 10 га та 50 га), на підставі державного акта на право постійного користування землею серії ХР № 20-00-008570, виданого на підставі рішення Лозівської районної Ради народних депутатів Лозівського району Харківської області XIII сесії XXII скликання від 22 жовтня 1997 року.

За заявою ОСОБА\_1 на підставі розпорядження Лозівської РДА від 31 березня 1998 року № 178 було зареєстровано Селянське (фермерське) господарство «Старт». Дата проведення державної реєстрації - 31 грудня 1998 року (а. с. 8, 9, т. 1).

### **ОЦІНКА СУДУ**

Вказані правовідносини урегульовані **Законом України від 20 грудня 1991 року № 2009-XII «Про селянське (фермерське) господарство»** (далі - Закон № 2009-XII), у статті 2 якого вказано, що селянське (фермерське) господарство є формою підприємництва громадян України, які виявили бажання переважно особистою працею членів цього господарства виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою і реалізацією.

У статті 9 цього Закону передбачалося, що після одержання державного акта на право приватної власності або довічного успадкованого володіння землею чи укладення договору на оренду селянське (фермерське) господарство підлягає державній реєстрації в районній, міській Раді народних депутатів, що надала земельну ділянку у довічне успадковане володіння, приватну власність або користування. Після відведення земельної ділянки в натурі і одержання державного акта на право довічного успадкованого володіння землею, приватної власності або договору на оренду земельної ділянки та державної реєстрації селянське (фермерське) господарство набуває статусу юридичної особи; одержує печатку із своїм найменуванням і адресою; відкриває розрахунковий та інші рахунки в установах банку; вступає в ділові відносини з іншими підприємствами, установами та організаціями; визнається як самостійний товаровиробник державними і господарськими органами при плануванні економічного і соціального розвитку регіону.

Аналогічно врегульовані і правовідносини зі створення та діяльності фермерського господарства Законом України «Про фермерське господарство» від 19 червня 2003 року № 937-IV (далі - Закон № 937-IV), у статті 1 якого вказано, що фермерське господарство є формою підприємницької діяльності громадян із створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства, відповідно до закону.

Після одержання засновником державного акта на право власності на земельну ділянку або укладення договору оренди земельної ділянки та його державної реєстрації фермерське господарство підлягає державній реєстрації у порядку, встановленому законом для державної реєстрації юридичних осіб (стаття 8 Закону № 937-IV).

Отже, можливість реалізації громадянином права на створення фермерського господарства безпосередньо пов'язана з одержанням ним державного акта на право власності на земельну ділянку або укладенням договору оренди земельної ділянки для ведення фермерського господарства, що є передумовою для державної реєстрації останнього, натомість відсутність такої реєстрації протягом розумного строку є невиконанням умов закону для отримання земельної ділянки з метою ведення фермерського господарства.

Отже, на час розгляду цієї справи у 2017 році було зареєстроване Селянське (фермерське) господарство «Старт», яке є фактичним землекористувачем, тобто сторонами спору є юридичні особи.

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.

Аналогічна правова позиція висловлена Великою Палатою Верховного Суду в постановках від 13 березня 2018 року у справі № 348/992/16-ц (провадження № 12-131гс19), від 20 березня 2019 року у справі № 615/2197/15-ц (провадження

№ 14-533цс18), від 15 січня 2020 року у справі № 695/2632/17 (провадження № 14-401цс19).

Тобто, якщо на момент відкриття провадження у справі щодо спору між органом державної влади чи місцевого самоврядування та фізичною особою, якій із земель державної або комунальної власності надана земельна ділянка для ведення фермерського господарства, фермерське господарство вже було зареєстрованим, то така справа має розглядатися за правилами господарського судочинства.

Постанова ВП ВС від 19 лютого 2020 року у справі № 629/4590/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/88138142>.

132. Якщо на час звернення з позовом для вирішення спору про користування земельною ділянкою, наданою із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, фермерське господарство не зареєстроване ні як юридична особа, ні як фізична особа – підприємець, то стороною такого спору є громадянин, якому надана відповідна ділянка, а спір треба розглядати за правилами цивільного судочинства

19 лютого 2020 року ВП ВС розглянула справу за позовом керівника Первомайської місцевої прокуратури Харківської області (далі - прокурор) в інтересах держави до Головного управління (далі - ГУ) Держгеокадастру у Харківській області, ОСОБА\_1, Сільськогосподарського товариства з обмеженою відповідальністю «Мрія» (далі - СТзОВ «Мрія»), третя особа, яка не заявляє самостійні вимоги щодо предмета спору, - Красноградська районна державна адміністрація Харківської області, про визнання незаконним і скасування наказу, визнання недійсними договорів, скасування їх державної реєстрації, за касаційною скаргою заступника прокурора Харківської області на ухвалу Харківського апеляційного суду від 1 листопада 2018 року, і прийняла постанову, в якій зазначила таке.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Суди попередніх інстанцій встановили, що 30 квітня 2015 року ГУ Держземагентства у Харківській області видало оскаржений наказ, яким надало ОСОБА\_1 в оренду земельну ділянку для ведення фермерського господарства із земель державної власності сільськогосподарського призначення сільськогосподарських угідь (ріллі), а 7 травня 2015 року на підставі оскарженого наказу ГУ Держземагентства у Харківській області уклало із ОСОБА\_1 договір оренди. 1 липня 2015 року ОСОБА\_1, за погодженням ГУ Держземагентства у Харківській області уклав із СТзОВ «Мрія» договір суборенди земельної ділянки.

### **ОЦІНКА СУДУ**

Можливість реалізації громадянином права на створення фермерського господарства безпосередньо пов'язана з одержанням ним державного акта на право власності на земельну ділянку або укладенням договору оренди земельної ділянки для ведення фермерського господарства. До 1 травня 2016 року такі одержання й укладення були передумовою для державної реєстрації фермерського

господарства як юридичної особи, а з цієї дати - для державної реєстрації фермерського господарства як юридичної особи чи фізичної особи-підприємця.

Відповідно до **статті 12 Закону України «Про фермерське господарство»** земельні ділянки, які використовуються фермерським господарством на умовах оренди, входять до складу земель фермерського господарства.

Велика Палата Верховного Суду неодноразово вказувала на те, що оскільки фермерські господарства є юридичними особами, їхні спори щодо права власності чи іншого речового права на землю з іншими юридичними особами, органами, уповноваженими здійснювати функції держави у спірних правовідносинах, і прокурором, який обґрунтовує позовні вимоги порушенням інтересів держави у сфері розпорядження ділянками державної та комунальної власності, треба розглядати за правилами господарського судочинства (див. постанови від 22 серпня 2018 року у справі № 606/2032/16-ц (провадження № 14-262цс18); від 12 грудня 2018 року у справі № 704/29/17-ц (провадження № 14-495цс18), від 12 грудня 2018 року у справі № 388/1103/16-ц (провадження № 14-419цс18)).

Проте, якщо на час звернення з позовом для вирішення спору про користування земельними ділянками, наданими із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, фермерське господарство не зареєстроване, то стороною таких спорів є громадянин, якому надавалась земельна ділянка, а спір треба розглядати за правилами цивільного судочинства (див. постанови Великої Палати Верховного Суду від 31 жовтня 2018 року у справі № 677/1865/16-ц (провадження № 14-407цс18); від 21 листопада 2018 року у справі № 272/1652/14-ц (провадження № 14-282цс18); від 11 вересня 2019 року у справі № 620/371/17 (провадження № 14-296цс19), від 16 жовтня 2019 року у справі № 365/65/16-ц (провадження № 14-371цс19).

Вказані висновки Велика Палата Верховного Суду вважає застосовними і до випадків реєстрації фермерського господарства як фізичної особи-підприємця.

Станом на момент звернення прокурора до суду законодавство України не передбачало можливості створення фермерського господарства інакше, ніж у статусі юридичної особи. Суди у цій справі не встановили обставини реєстрації ОСОБА\_1 фермерського господарства як юридичної особи, а зазначили, що ОСОБА\_1 зареєстрований як фізична особа-підприємець 7 грудня 2017 року. Врахувавши це, суд апеляційної інстанції дійшов висновку, що у правовідносинах користування земельною ділянкою відбулася фактична заміна орендаря, і обов'язки землекористувача земельної ділянки перейшли до суб'єкта господарювання, а сторонами спірних правовідносин є фізична особа-підприємець і прокурор, який звернувся до суду за захистом інтересів держави. Тому, на думку апеляційного суду, спір треба розглядати за правилами господарського судочинства.

Однак, Велика Палата Верховного Суду зауважує, що апеляційний суд не звернув увагу на те, що прокурор подав позовну заяву ще 11 липня 2017 року, тобто задовго до реєстрації ОСОБА\_1 фермерського господарства як фізичної особи-підприємця. Тому з огляду на те, що на дату подання позову ОСОБА\_1 фермерське господарство

не зареєстрував, спір, однією зі сторін якого є ОСОБА\_1 як громадянин, якому надана земельна ділянка, треба розглядати за правилами цивільного судочинства.

Закриваючи провадження у справі, апеляційний суд також не врахував, що навіть безвідносно до часу державної реєстрації ОСОБА\_1 підприємцем, сама по собі така реєстрація без з'ясування змісту відповідної підприємницької діяльності не може підтверджувати перехід прав та обов'язків орендаря земельної ділянки до фермерського господарства як фізичної особи-підприємця.

З огляду на наведене Велика Палата Верховного Суду погоджується з доводами касаційної скарги про необхідність вирішення цієї справи за правилами цивільного судочинства та відхиляє як необґрунтований аргумент СТзОВ «Мрія» про розгляд справи господарським судом.

Постанова ВП ВС від 19 лютого 2020 року у справі № 626/1055/17 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/88138150>.

133. Велика Палата Верховного Суду відступила від власного правового висновку щодо юрисдикції спорів за участю фермерського господарства, визначивши, що спори, пов'язані з наданням без проведення земельних торгів в оренду земельної ділянки фермерському господарству шляхом надання в оренду додаткової земельної ділянки для ведення фермерського господарства його засновнику й подальшого передання цієї ділянки в користування фермерського господарства, підлягають розгляду в порядку цивільного судочинства

12 травня 2020 року ВП ВС розглянула справу за позовом Приватного сільськогосподарського підприємства «Агрофірма «Світанок» до ОСОБА\_1, Головного управління Держгеокадастру у Київській області, треті особи: приватний нотаріус Білоцерківського районного нотаріального округу Київської області Дерун Каріна Анатоліївна, Фермерське господарство «Ямбуренко», про визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок за касаційною скаргою ОСОБА\_1 на рішення Білоцерківського міськрайонного суду Київської області від 29 травня 2017 року та ухвалу Апеляційного суду Київської області від 07 грудня 2017 року, і прийняла постанову, в якій зазначила таке.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

За результатами земельних торгів ПСП «Агрофірма «Світанок» набуло право оренди земельних ділянок площею 45,7155 га, площею 24,8915 га, площею 38,9965 га, що розташовані на території Сухоліської сільської ради Білоцерківського району Київської області.

25 березня 2016 року між ГУ Держземагентства та ПСП «Агрофірма «Світанок» укладені договори оренди вказаних земельних ділянок строком на 15 років, посвідчені приватним нотаріусом Васильківського районного нотаріального округу Бобковим О. В. та зареєстровані в реєстрі за № 210, № 212, № 214.

Після цього позивачу стало відомо, що 01 квітня 2015 року між ГУ Держземагентства та ОСОБА\_1 були підписані договори оренди цих же земельних ділянок строком на 49 років.

### ОЦІНКА СУДУ

Аналіз вимог статті 8 Закону України «Про фермерське господарство» (у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) статей 89, 91, 92 Цивільного кодексу України та статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб та фізичних осіб - підприємців» (у редакціях, чинних на час виникнення спірних правовідносин) свідчить, що можливість реалізації громадянином права на створення фермерського господарства безпосередньо пов'язана з одержанням ним державного акта на право власності чи постійного користування на земельну ділянку або укладенням договору оренди земельної ділянки для ведення фермерського господарства, що є передумовою для державної реєстрації останнього. Натомість, відсутність такої реєстрації протягом розумного строку є невиконанням умов закону для отримання земельної ділянки з метою ведення фермерського господарства.

Відповідно до положень частини першої статті 31 ЗК України та частини першої статті 12 Закону України «Про фермерське господарство» (у редакціях, чинних на час виникнення спірних правовідносин) землі фермерського господарства можуть складатися із: земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі, земельних ділянок, що належать громадянам - членам фермерського господарства на праві приватної власності, земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди.

На момент прийняття ГУ Держземагентства наказів від 23 грудня 2014 року та від 24 березня 2015 року і укладення відповідних договорів оренди земельних ділянок від 01 квітня 2015 року ОСОБА\_1 вже було засноване ФГ «Ямбуренко», державна реєстрація якого відбулася 30 грудня 2008 року.

Але, отримавши зазначені земельні ділянки в оренду, ОСОБА\_1 фактично передав їх у користування ФГ «Ямбуренко». Зазначене, у свою чергу, свідчить про спробу ОСОБА\_1 отримати спірні земельні ділянки для розширення площ земельних ділянок, які використовуються ФГ «Ямбуренко» уникнувши при цьому процедури земельних торгів.

Із заявою про надання спірних земельних ділянок ФГ «Ямбуренко» на земельних торгах не зверталось, йому вони не виділялись та в установленому порядку не передавались.

Враховуючи викладене вбачається, що в цій справі спірні земельні ділянки були надані в оренду ОСОБА\_1 як громадянину України на підставі договорів оренди землі від 01 квітня 2015 року, укладених між ГУ Держземагентства та ОСОБА\_1.

Встановлено, що ОСОБА\_1 наказом від 02 квітня 2015 року «Про зарахування орендованих земельних ділянок на баланс господарства» зарахував на баланс ФГ «Ямбуренко» орендовані земельні ділянки площею 24,8915, 38,9965 та 45,7155 га для використання в господарській діяльності ФГ «Ямбуренко».

Однак ОСОБА\_1 оспорювані земельні ділянки отримав із земель сільськогосподарського призначення державної власності в оренду для створення



фермерського господарства та за встановлених обставин справи право користування зазначеними земельними ділянками не могло перейти до раніше створеного ОСОБА\_1 фермерського господарства.

Відтак, ФГ «Ямбуренко» не могло набути прав користування та володіння спірними земельними ділянками від ОСОБА\_1 як члена та керівника цього фермерського господарства.

Таким чином, з огляду на суб'єктний склад сторін, характер спірних правовідносин у цій справі спір підлягає розгляду в порядку цивільного судочинства, а тому суди попередніх інстанцій правильно дійшли висновку про необхідність розгляду справи в порядку цивільного судочинства.

Водночас у постанові Великої Палати Верховного Суду від 20 червня 2018 року у справі № 317/2520/15-ц (провадження № 14-157цс18) був сформульований висновок, що спори, пов'язані з наданням без проведення земельних торгів в оренду земельної ділянки існуючому фермерському господарству шляхом надання в оренду додаткової земельної ділянки для ведення фермерського господарства його засновнику і подальшого передання цієї ділянки у користування фермерського господарства, мають розглядатися за правилами господарського судочинства. Таким чином, Велика Палата Верховного Суду вважає за необхідне відступити від даного висновку.

Постанова ВП ВС від 12 травня 2020 року у справі № 357/1180/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/89252084>.

134. Позовні вимоги про поновлення договору оренди земельної ділянки, наданій фізичній особі для ведення фермерського господарства, яке зареєстроване та здійснює користування цією земельною ділянкою, мають розглядатися судом за правилами господарського судочинства

1 квітня 2020 року ВП ВС розглянула справу касаційну скаргу ОСОБА\_1 на постанову Апеляційного суду Запорізької області від 8 травня 2018 року у цивільній справі за позовом ОСОБА\_1 до ГУ Держгеокадастру у Запорізькій області про визнання договору оренди земельної ділянки поновленим і визнання права користування земельною ділянкою, і прийняла постанову, в якій зазначила таке.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Суди попередніх інстанцій установили, що згідно з договором оренди від 21 січня 2005 року, зареєстрованим ДП «Мелітопольський РЦДЗК» 2 лютого 2005 року за № 04, ОСОБА\_1 отримав за актом приймання-передачі земельну ділянку площею 10,9996 га ріллі строком на десять років у стані, придатному для її цільового призначення, для розширення фермерського господарства.

За пунктом 2.1. договір укладається на 10 років і набуває чинності з дати його державної реєстрації, а за пунктом 2.2 цього договору після закінчення строку його дії орендар має переважне право поновити його на новий строк, для чого зобов'язаний не пізніше, ніж за два місяці до закінчення строку дії договору звернутися з відповідним клопотанням.

На виконання умов указанного вище договору позивач зареєстрував ФГ «ОСОБА\_1», що підтверджується копією статуту фермерського господарства «ОСОБА\_1», державну реєстрацію якого здійснено 9 лютого 2007 року.

### ОЦІНКА СУДУ

Враховуючи законодавчі обмеження у використанні земельної ділянки іншим чином, ніж це передбачено її цільовим призначенням, а також правові наслідки використання чи невикористання земельної ділянки не за її цільовим призначенням, надана громадянину у встановленому порядку для ведення фермерського господарства земельна ділянка в силу свого правового режиму є такою, що використовується виключно для здійснення підприємницької діяльності, а не для задоволення особистих потреб. Суб'єктом такого використання може бути особа - суб'єкт господарювання за **статтею 55 ГК України**.

Таким чином, за змістом наведених вище положень законодавства, а також статей **1, 5, 7, 8, 12 Закону № 973-IV** після укладення договору оренди земельної ділянки для ведення фермерського господарства та проведення державної реєстрації такого господарства користувачем орендованої земельної ділянки є саме фермерське господарство, а тому й правовідносини щодо права користування такою земельною ділянкою є господарськими.

Реалізація права на поновлення договору оренди в порядку **статті 33 Закону № 161-XIV** входить до змісту правовідносин щодо права користування земельною ділянкою, наданою для ведення фермерського господарства.

Оскільки фермерські господарства є суб'єктами господарювання, їхні земельні спори з іншими юридичними особами, зокрема з органом державної влади, щодо користування земельними ділянками, наданими із земель державної або комунальної власності, належать до юрисдикції господарських судів (схожі висновки щодо застосування норм права у подібних правовідносинах сформульовані у постановках Великої Палати Верховного Суду, зокрема, від 13 березня 2018 року у справі № 348/992/16-ц, від 22 серпня 2018 року у справі № 606/2032/16-ц, від 16 січня 2019 року у справах № 483/1863/17, № 695/1275/17 та від 13 листопада 2019 року у справі № 628/773/18).

Крім того, висновок про належність до юрисдикції господарських судів спорів про поновлення договору оренди земельної ділянки, наданої для ведення фермерського господарства, та про те, що саме фермерське господарство може захистити речове право на користування земельними ділянками, було сформульовано Великою Палатою Верховного Суду в постанові від 10 квітня 2019 року та ухвалі від 13 листопада 2019 року у справі № 275/82/18.

З огляду на викладене, Велика Палата Верховного Суду вважає, що у цій справі речове право, за захистом якого позивач звернувся до суду, належить ФГ «ОСОБА\_1», який і може захистити право користування земельною ділянкою.

Тому заявлені позовні вимоги про поновлення договору оренди земельної ділянки мають розглядатися господарським судом за правилами господарського судочинства.

Постанова ВП ВС від 1 квітня 2020 року у справі № 320/5724/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/89257159>.

135. З комплексного аналізу норм статей 1, 5, 7, 8, 12 Закону України «Про фермерські господарства» можна зробити висновок, що після укладення договору тимчасового користування землею, у тому числі на умовах оренди, фермерське господарство мало бути зареєстроване в установленому законом порядку і з дати реєстрації набути статусу юридичної особи. Із цього часу землекористувачем земельної ділянки є фермерське господарство, а не громадянин, якому вона надавалася.

Оскільки фермерське господарство є юридичною особою, його спори щодо користування землями, зокрема, із центральним органом виконавчої влади, який реалізує політику у сфері земельних відносин щодо користування земельними ділянками, наданими із земель державної або комунальної власності, з фермерським господарством, розглядаються господарськими судами

09 вересня 2020 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу заступника прокурора Харківської області на постанову Східного апеляційного господарського суду від 10 червня 2020 року у справі за позовом заступника керівника Ізюмської місцевої прокуратури Харківської області до: (1) ГУ Держгеокадастру в Харківській області, (2) ОСОБА\_1, (3) ФГ "Ранг" за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача 2 - ФГ "Приоскільне" про визнання незаконним та скасування наказу, визнання недійсним договору оренди, суборенди земельної ділянки, скасування їх державної реєстрації та повернення земельної ділянки і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

11.09.2014 гр. ОСОБА\_1 звернувся до ГУ Держземагентства у Харківській області із заявою про надання в оренду земельної ділянки площею 14,2449 га, що розташована за межами населеного пункту на території Кіндрашівської сільської ради Куп'янського району Харківської області для ведення фермерського господарства строком на 49 років.

Наказом ГУ Держземагентства у Харківській області "Про надання в оренду земельної ділянки" від 26.09.2014 № 2310-СГ ОСОБА\_1 надано в оренду земельну ділянку державної власності сільськогосподарського призначення, площею 14,2449 га, яка розташована за межами населених пунктів Кіндрашівської сільської ради Куп'янського району Харківської області, для ведення фермерського господарства, строком на 49 років.

На підставі вищевказаного наказу, 21.11.2014 між ГУ Держземагентства у Харківській області, як орендодавцем, та ОСОБА\_1, як орендарем, укладено договір оренди вищевказаної земельної ділянки (далі - Договір оренди).

В подальшому, 07.12.2016 ОСОБА\_1 звернувся з заявою до ГУ Держгеокадастру у Харківській області щодо надання згоди на передачу в суборенду, у тому числі вищевказаної земельної ділянки.

Наказом ГУ Держгеокадастру у Харківській області № 14382-СГ від 13.12.2016 ОСОБА\_1 надано згоду на передачу в суборенду вказаної земельної ділянки.

06.1.2017 між ОСОБА\_1, як орендарем, та ФГ "РАНГ", як суборендарем, укладено договір суборенди земельної ділянки (далі - Договір суборенди), за умовами якого

орендар передав суборендарю у строкове платне користування земельну ділянку площею 14,2449 га, яка розташована за межами населених пунктів Кіндрашівської сільської ради Куп'янського району Харківської області.

Даний Договір суборенди був зареєстрований 30.03.2017 відповідно до діючого законодавства, про що свідчать відомості з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Земельна ділянка передана у користування ФГ "Ранг" за актом приймання-передачі земельної ділянки за Договором суборенди землі.

Поряд із вказаним вище, місцевим господарським судом було встановлено, що після отримання в оренду земельної ділянки, 09.09.2016 ОСОБА\_1 було зареєстровано ФГ "Приоскільне".

### ОЦІНКА СУДУ

Зі змісту положень **статті 12 Закону № 973-IV** вбачається, що земельні ділянки, які використовуються фермерським господарством на умовах оренди, входять до складу земель фермерського господарства.

З комплексного аналізу норм статей **1, 5, 7, 8, 12 Закону № 973-IV** можна зробити висновок, що після укладення договору тимчасового користування землею, у тому числі на умовах оренди, фермерське господарство мало бути зареєстроване в установленому **законом** порядку і з дати реєстрації набути статусу юридичної особи. З цього часу землекористувачем земельної ділянки є фермерське господарство, а не громадянин, якому вона надавалась.

Оскільки фермерське господарство є юридичною особою, його спори щодо користування землями, 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, з фермерським господарством, розглядаються господарськими судами.

Така правова позиція викладена у постановках Великої Палати Верховного Суду, зокрема, від 13.03.2018 у справі 348/992/16-ц, від 20.06.2018 у справі № 317/2520/15-ц, від 12.12.2018 у справі № 388/1103/16-ц, від 13.03.2019 у справі № 691/1148/17, від 27.03.2019 у справі № 574/381/17-ц, від 04.09.2019 у справі № 697/2767/16, від 02.10.2019 у справі № 922/538/19.

Судами у даній справі встановлено, що наказом Головного управління Держземагенства в Харківській області № 2310-СГ в оренду гр. ОСОБА\_1 передано земельну ділянку, на підставі якого між ним та гр. ОСОБА\_1 укладено Договір оренди цієї земельної ділянки з метою ведення фермерського господарства на підставі **Закону № 973-IV**. Після державної реєстрації цього договору гр. ОСОБА\_1 засновано ФГ "Приоскільне", яке зареєстровано як юридична особа.

Таким чином, з урахуванням викладених вище приписів **Закону № 973-IV** у правовідносинах користування спірною земельною ділянкою відбулася фактична заміна орендаря і обов'язки землекористувача перейшли до фермерського господарства з дня його державної реєстрації, а тому сторонами у спірних правовідносинах є юридичні особи.

Отже, позивач, звертаючись до господарського суду, обґрунтовано визначив належність спору до господарської юрисдикції відповідно до змісту спірних

правовідносин та суб'єктного складу сторін спору як таких, що виникли на підставі **Закону № 973-IV** та пов'язані з реалізацією громадянином своїх прав на створення фермерського господарства, що є формою підприємницької діяльності.

Постанова КГС ВС від 09 вересня 2020 року у справі № 922/3530/19 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/91436904>.

136. Надання (передача) фізичній особі земельних ділянок для ведення фермерського господарства є обов'язковою умовою для державної реєстрації фермерського господарства. Натомість відсутність такої реєстрації протягом розумного строку є невиконанням умов закону для отримання земельної ділянки з метою ведення фермерського господарства.

Враховуючи, що ОСОБА\_1 звернулася за отриманням земельної ділянки з метою ведення фермерського господарства, однак у встановленому порядку його не створила, спір щодо визнання недійсними договорів оренди та суборенди земельної ділянки, отриманої для ведення фермерського господарства, треба розглядати в порядку цивільного судочинства

26 травня 2020 року КГС ВС розглянув матеріали касаційної скарги заступника прокурора Харківської області на постанову Східного апеляційного господарського суду від 11.02.2020 у справі за позовом керівника Дергачівської місцевої прокуратури до: 1) ОСОБА\_1, 2) ГУ Держгеокадастру у Харківській області, 3) СФГ "Цилюрик" про скасування наказів і державної реєстрації, визнання недійсними договорів оренди та суборенди земельної ділянки, зобов'язання повернути земельну ділянку і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Як установили суди попередніх інстанцій і свідчать матеріали справи, наказом ГУ Держземагенства у Харківській області від 15.10.2014 № 2712-СГ громадянину ОСОБА\_1 надано дозвіл на розробку проєкту землеустрою щодо відведення в оренду, зокрема, земельної ділянки орієнтовною площею 50,0000 га, розташованої за межами населених пунктів Золочівської селищної ради на території Золочівського району Харківської області.

У подальшому наказом ГУ Держземагенства у Харківській області від 22.12.2014 № 3566-СГ затверджено проєкт землеустрою та надано ОСОБА\_1 в оренду земельну ділянку, розташовану за межами населених пунктів Золочівської селищної ради на території Золочівського району Харківської області, площею 50,0000 га, за рахунок земель державної власності сільськогосподарського призначення сільськогосподарських угідь (рілля) для ведення фермерського господарства, строком на 49 років.

На виконання зазначених наказів між ГУ Держземагенства у Харківській області та ОСОБА\_1 14.01.2015 укладено договір оренди цієї земельної ділянки загальною площею 50,0000 га, строком на 49 років, який зареєстровано у Державному реєстрі

речових прав на нерухоме майно 14.01.2015 (номер запису про інше речове право: 8377177).

Після укладання зазначеного договору оренди громадянин ОСОБА\_1 фермерського господарства не створив.

У подальшому, за інформацією із Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстру прав власності на нерухоме майно, Державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна, ОСОБА\_1 на підставі договору суборенди від 29.01.2015 передав у суборенду СФГ "Цилюрик" земельну ділянку, загальною площею 50,0000 га, раніше отриману в оренду на підставі зазначеного договору оренди від 14.01.2015.

Дозвіл на укладання цього договору суборенди згідно з листом від 19.02.2015 № 19-20-14-4015/0/9-15 було надано ОСОБА\_1 безпосередньо ГУ Держземагенства у Харківській області, до якого ОСОБА\_1 звернувся із відповідною заявою від 19.02.2015.

У матеріалах справи немає договору суборенди земельної ділянки від 29.01.2015, укладеного між ОСОБА\_1 та СФГ "Цилюрик", який прокурор просить визнати недійсним.

Відповідно до листа Слобожанського управління ГУ ДФС у Харківській області від 20.03.2019 № 8847/9/20-40-50-06-17 та інформації, розміщеної у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, громадянин ОСОБА\_1 є засновником, керівником, підписантом та кінцевим бенефіціарним власником СФГ "Цилюрик", створеного 23.01.1998.

Рішенням виконкому Золочівської селищної ради народних депутатів від 14.08.2011 № 125-2 ОСОБА\_1 уже було надано у приватну власність земельну ділянку площею 4,7185 га для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. На підставі цього рішення ОСОБА\_1 отримав державний акт на право приватної власності на землю серії Р1 № 715342.

У користуванні СФГ "Цилюрик" перебуває земельна ділянка, надана для створення і ведення фермерського господарства, що підтверджується державним актом на право постійного користування землею серії ХР-13-00-000879, виданим ОСОБА\_4 згідно з розпорядженням райдержадміністрації Золочівського району від 14.03.1997 для ведення селянського (фермерського) господарства.

### **ОЦІНКА СУДУ**

Надання (передача) фізичній особі земельних ділянок для ведення фермерського господарства є обов'язковою умовою для державної реєстрації фермерського господарства. Натомість відсутність такої реєстрації протягом розумного строку є невиконанням умов закону для отримання земельної ділянки з метою ведення фермерського господарства.

Як свідчать матеріали справи та встановив апеляційний господарський суд, спірна земельна ділянка площею 50,0000 га, яка розташована за межами населених пунктів Золочівської селищної ради на території Золочівського району Харківської області, надана в оренду ОСОБА\_1 як громадянину України на підставі договору оренди землі від 14.01.2015, укладеного між ним та ГУ Держземагенства у Харківській області.

Після укладення договору оренди від 14.01.2015 ОСОБА\_1 не створив фермерського господарства, а передав спірну земельну ділянку в суборенду СФГ "Цілюрик" згідно з договором суборенди від 29.01.2015.

Тобто земельну ділянку надано ОСОБА\_1 як громадянину на підставі договору оренди, тому ототожнення цієї фізичної особи та СФГ "Цілюрик" у спірних правовідносинах є неправильним (відповідно до листа Слобожанського управління ГУ ДФС у Харківській області від 20.03.2019 № 8847/9/20-40-50-06-17 та інформації, розміщеної у Єдиному державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань, громадянин ОСОБА\_1 є засновником, керівником, підписантом та кінцевим бенефіціарним власником СФГ "Цілюрик", створеного 23.01.1998).

Аналогічий висновок викладено у постановах Великої Палати Верховного Суду від 22.01.2020 у справі № 922/1974/19, від 15.01.2020 у справі № 698/119/18.

Крім того, для визначення юрисдикції суду у цій справі важливо врахувати те, що ОСОБА\_4 згідно з розпорядженням райдержадміністрації Золочівського району від 14.03.1997 отримав земельні ділянки (державний акт на право постійного користування землею серія ХР-13-00-000879) для ведення селянського (фермерського) господарства, і станом на час виникнення зазначених правовідносин СФГ "Цілюрик" уже було створено.

Отже, суд апеляційної інстанції правильно врахував суб'єктний склад сторін і характер спірних правовідносин, зокрема те, що ОСОБА\_1 звернувся за отриманням земельної ділянки з метою ведення фермерського господарства, однак у встановленому порядку його не створив, тому суд дійшов правильного висновку, що спір належить розглядати в порядку цивільного судочинства.

Постанова КГС ВС від 26 травня 2020 року у справі № 922/1377/19 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/89704701>; постанова КГС ВС від 10 червня 2020 року у справі № 922/440/19 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/89966460>.

*VIII. Заходи забезпечення позову у спрах стосовно договору оренди землі*

137. Вирішуючи питання про забезпечення позову, господарський суд має здійснити оцінку обґрунтованості доводів заявника щодо необхідності вжиття відповідних заходів з урахуванням таких аспектів: розумність, обґрунтованість та адекватність вимог заявника щодо забезпечення позову; забезпечення балансу між інтересами сторін, а також інших учасників судового процесу; наявність зв'язку між конкретним заходом до забезпечення позову і предметом позовної вимоги, зокрема чи спроможний такий захід забезпечити фактичне виконання судового рішення в разі задоволення позову; ймовірність утруднення виконання або невиконання рішення господарського суду в разі невжиття таких заходів; запобігання порушенню у зв'язку з ужиттям таких заходів прав та охоронюваних законом інтересів осіб, які не є учасниками цього судового процесу

11 лютого 2021 року КГС у складі ВС розглянув касаційну скаргу ТОВ "Триа Плюс" на постанову Південно-західного апеляційного господарського суду від 18.11.2020 та ухвалу Господарського суду Миколаївської області від 23.09.2020 у справі за позовом заступника керівника Миколаївської місцевої прокуратури № 1 в інтересах держави до 1) Коблівської сільської ради Березанського району Миколаївської області, 2) ТОВ "Триа Плюс", 3) ФОП Авдеевої-Акентьевої М. В. про визнання незаконними і скасування рішень; визнання недійсними договору оренди землі та договору суборенди земельної ділянки; скасування державної реєстрації прав власності на нерухоме майно; зобов'язання знести будівлі, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

У вересні 2020 року, до подання позовної заяви, заступник керівника Миколаївської місцевої прокуратури № 1 в інтересах держави (далі - прокурор) звернувся до Господарського суду Миколаївської області із заявою про забезпечення позову, в якій просив суд:

- накласти арешт на земельну ділянку площею 0,1100 га з кадастровим номером 4820982200:12:051:0019 по просп. Курортному, 7/4 в с. Коблеве, Березанського району, Миколаївської області (далі - спірна земельна ділянка) та заборонити органам, які здійснюють реєстрацію речових прав на нерухоме майно, здійснювати будь-які реєстраційні дії щодо неї;

- заборонити Коблівській сільській раді змінювати адресу спірної земельної ділянки, здійснювати її поділ та об'єднання з іншими земельними ділянками, укладати договори, вчиняти інші правочини щодо її відчуження;

- заборонити ТОВ "Триа Плюс" проводити будь-які будівельні роботи на спірній земельній ділянці;

- заборонити ФОП Авдеева-Акентьева М. В. проводити будь-які будівельні роботи на спірній земельній ділянці;

- накласти арешт на нежитлові приміщення 1, 2, 3 по просп. Курортному, 7/4А в с. Коблеве, Березанського району, Миколаївської області та заборонити органам,



які здійснюють реєстрацію речових прав на нерухоме майно, здійснювати будь-які реєстраційні дії щодо цього майна;

- заборонити ФОП Авдеєвій-Акентьєвій М. В. укладати договори, вчиняти інші правочини, здійснювати будь-які дії щодо відчуження та передачі нерухомого майна по просп. Курортному, 7/4А у с. Коблеве, а також проводити будівництво за цією адресою;

- заборонити Коблівській сільській раді присвоювати, змінювати адресу нерухомому майну, що належить Авдеєвій-Акентьєвій М. В. і розташоване на земельній ділянці площею 0,1100 га з кадастровим номером 4820982200:12:051:0019;

- заборонити Управлінню державної архітектурно-будівельної інспекції у Миколаївській області здійснювати реєстрацію дозвільних документів щодо будівництва та прийняття в експлуатацію об'єктів по пр. Курортному, 7/4 та по пр. Курортному, 7/4 А в с. Коблеве, Березанського району, Миколаївської області.

Задовольняючи заяву прокурора про забезпечення позову в цій справі, господарські суди установили, що рішенням Коблівської сільської ради від 23.05.2019 № 39 затверджено проект землеустрою та передано ТОВ "Триа Плюс" земельну ділянку площею 0,1100 га (землі житлової та громадської забудови) з кадастровим номером 4820982200:12:051:0019 у довгострокову оренду строком на 49 років для будівництва та обслуговування будівель торгівлі за адресою: проспект Курортний, 7/4, с. Коблеве, у межах території Коблівської сільської ради Березанського району Миколаївської області.

Також судами констатовано, що на підставі зазначеного рішення між Коблівською сільською радою та ТОВ "Триа Плюс" 30.05.2019 укладено договір оренди спірної земельної ділянки. При цьому у подальшому, 13.02.2020 Коблівською сільською радою прийнято рішення № 67 про надання ТОВ "Триа Плюс" дозволу на передачу цієї спірної земельної ділянки в суборенду ФОП Авдеєвій-Акентьєвій М. В. для будівництва та обслуговування будівель торгівлі на 46 років без зміни істотних умов договору і цільового використання цієї ділянки за адресою: проспект Курортний, 7/4, с. Коблеве, Березанський район, Миколаївська область. На підставі зазначеного рішення ТОВ "Триа Плюс" та ФОП Авдеєва-Акентьєва М. В. 18.02.2020 підписали Договір суборенди земельної ділянки з кадастровим номером 4820982200:12:051:0019.

Крім того, господарські суди попередніх інстанцій установили, що за Авдеєвою-Акентьєвою М. В. зареєстровано право власності на пляжний торгівельно-розважальний комплекс, загальною площею 825,5 кв. м, який знаходиться за адресою: Миколаївська область, Березанський район, с. Коблеве, просп. Курортний, 7/4А. Місцем розташування торгівельно-розважального комплексу зазначено земельну ділянку з кадастровим номером 4820982200:12:051:0019. У подальшому площу вказаної будівлі змінено з 825,5 кв. м на 802,4 кв. м, а в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 29.03.2020 закрито об'єкт нерухомого майна № 2047059748209 - громадський будинок з господарськими (допоміжними) будівлями та спорудами, пляжний торгівельно-розважальний комплекс через його поділ. Судами констатовано, що на цей час в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно містяться записи від 29.03.2020 про право власності Авдеєвої-Акентьєвої М. В. № 36115616 -

на нежитлове приміщення 1 площею 100,3 кв. м, №36115620 - на нежитлове приміщення 2 площею 221,1 кв. м, № 36115621 на нежитлове приміщення 3 площею 481 кв. м, які розташовані за адресою: Миколаївська область, Березанський район, с. Коблеве, просп. Курортний, 7/4А.

Поряд з цим, господарські суди попередніх інстанцій, розглядаючи заяву прокурора про забезпечення позову в цій справі врахували наявність судових рішень у справах № 915/1402/16, № 915/1844/18, в яких суди дійшли висновку про те, що право власності ТОВ "Триа Плюс" на торгівельно-розважальний комплекс за вказаною адресою виникло незаконно не лише через відсутність належних дозвільних документів на початок будівельних робіт та введення в експлуатацію, а й через неможливість будівництва такого об'єкта в межах пляжної зони Чорного моря, на яку згідно з частиною 3 *статті 62 Земельного кодексу України* поширюється заборона будівництва будь-яких споруд, крім гідротехнічних, гідрометричних та лінійних.

### ОЦІНКА СУДУ

Верховний Суд дійшов висновку про те, що, задовольняючи заяву прокурора про накладення арешту на спірну земельну ділянку та нежитлові приміщення 1, 2, 3 на просп. Курортному, 7/4 А в с. Коблеве, Березанського району, Миколаївської області, суд першої інстанції, з яким погодився апеляційний господарський суд, з порушенням процесуальних норм - статей **136, 137 Господарського процесуального кодексу України**, не встановив зв'язку між вказаним заходом забезпечення позову і предметом позовних вимог у цій справі, не зазначив, чи здатний такий захід забезпечити фактичне виконання судового рішення в разі задоволення позову у цій справі та не встановив імовірність утруднення виконання або невиконання рішення господарського суду в разі невжиття такого заходу, а тому ухвалив необгрунтоване рішення (яке неправомірно підтримано апеляційним судом) та безпідставно задовольнив вимогу прокурора про застосування заходу до забезпечення позову у цьому спорі шляхом накладення арешту на спірну земельну ділянку та зазначені нежитлові приміщення, а застосований захід забезпечення позову у цій справі не є співвідносним та адекватним із заявленими прокурором позовними вимогами.

Тому оскаржувану ухвалу господарського суду першої інстанції, яка залишена без змін постановою апеляційного господарського суду, слід скасувати в частині накладення арешту на спірну земельну ділянку (пункт 2 ухвали Господарського суду Миколаївської області від 23.09.2020 у цій справі), а пункт 5 зазначеної ухвали слід змінити та викласти у такій редакції: "Заборонити органам, які здійснюють реєстрацію речових прав на нерухоме майно, здійснювати будь-які реєстраційні дії щодо нежитлових приміщень 1, 2, 3 по просп. Курортному, 7/4 А в с. Коблеве, Березанського району, Миколаївської області".

Щодо заборони Коблівській сільській раді змінювати адресу спірної земельної ділянки, здійснювати її поділ та об'єднання з іншими земельними ділянками, укладати договори, вчиняти інші правочини щодо її відчуження; заборони Коблівській сільській раді присвоювати, змінювати адресу нерухомому майну, що належить Авдеєвій-Акентьєвій М. В. і розташоване на земельній ділянці площею

0,1100 га з кадастровим номером 4820982200:12:051:0019; заборони Управлінню державної архітектурно-будівельної інспекції у Миколаївській області здійснювати реєстрацію дозвільних документів щодо будівництва та прийняття в експлуатацію об'єктів по проспекту Курортному 7/4 та по проспекту Курортному 7/4 А в с. Коблеве Березанського району Миколаївської області, колегія суддів зазначає таке .

Верховний Суд, враховуючи предмет позову в цій справі, погоджується з висновками судів попередніх інстанцій, що невжиття заходів забезпечення позову шляхом заборони Коблівській сільській раді змінювати адресу спірної земельної ділянки, здійснювати її поділ та об'єднання з іншими земельними ділянками може значно ускладнити або навіть зробити неможливим виконання рішення суду, у випадку задоволення позову, з огляду на таке.

У справі № 915/1402/16 за позовом заступника керівника Миколаївської місцевої прокуратури № 1 до Коблівської сільської ради, Березанського району, Миколаївської області, ТОВ "Арена 23", ТОВ "Триа Плюс", прокурор просив визнати недійсним і скасувати видане виконавчим комітетом Коблівської сільради свідоцтво від 10.12.2011 серії САЕ № 205356 про право власності ТОВ "Арена 23" на пляжний торгівельно-розважальний комплекс, який складається з основного літ. А загальною площею 16,7 м<sup>2</sup>, службових будівель літ. Б, В, Г, Д, Ж, З і споруд, розташованих за адресою: Миколаївська обл., Березанський р-н, с. Коблеве, пр-т Курортний, 7/4; визнати недійсним і скасувати видане 30.05.2014 Реєстраційною службою Березанського районного управління юстиції Миколаївської області ТОВ "Триа Плюс" свідоцтво про право власності на нерухоме майно № 22380996 - пляжний торгівельно-розважальний комплекс загальною площею 428 м<sup>2</sup> за наведеною адресою; зобов'язати ТОВ "Триа Плюс" відновити стан земельної ділянки за зазначеною адресою, який існував до порушення прав, шляхом знесення об'єктів: літ. А - комплексу розважального загальною площею 789,3 м<sup>2</sup> і літ. Б - торгівельного кіоску загальною площею 13,1 м<sup>2</sup>, сцени з танцювальним майданчиком, замоцених дерев'яними дошками, загальною площею 78,3 м<sup>2</sup>, тимчасової споруди - дерев'яної альтанки загальною площею 27,0 м<sup>2</sup>.

Позовні вимоги у справі № 915/1402/16 були обґрунтовані тим, що ТОВ "Арена 23" і ТОВ "Триа Плюс" здійснили забудову зазначеної земельної ділянки всупереч положенням статей **58, 60, 62 Земельного кодексу України**, статей **1, 88, 90 Водного кодексу України, Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності"** за наявності встановленої згідно із законом прямої заборони будівництва будь-яких об'єктів у межах узбережжя Чорного моря (прибережної захисної смуги) та за відсутності правовстановлюючих документів на земельну ділянку. Оскільки набуття та оформлення за ТОВ "Арена 23" і ТОВ "Триа Плюс" права власності на нерухоме майно, розташоване на земельній ділянці в межах Коблівської сільради, відбулося з порушенням вимог чинного законодавства та на підставі рішення виконавчого комітету Коблівської сільради від 10.11.2011 № 81 "Про визнання права власності на об'єкти нерухомого майна", яке в подальшому було скасовано за поданням прокурора, позивач, посилаючись на положення статей **80, 83 Земельного кодексу України**, статей **62, 88, 90 Водного кодексу України**, статей **16, 21 Цивільного**

кодексу України, статті 26 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень", пунктів 1.1, 1.2, 1.4, 1.6 Тимчасового положення про порядок державної реєстрації прав власності на нерухоме майно, просив задовольнити позов.

Рішенням Господарського суду Миколаївської області від 09.01.2018 у справі № 915/1402/16 позов задоволено: визнано недійсними та скасовано свідоцтва № 205356 і № 22380996; зобов'язано ТОВ "Триа Плюс" відновити стан земельної ділянки, який існував до порушення прав, шляхом знесення об'єктів по пр-ту Курортному, 7/4 у с. Коблевому, Березанський р-н, Миколаївська обл.: літ. А - комплексу розважального загальною площею 789,3 м<sup>2</sup> і літ. Б - торгівельного кіоску, загальною площею 13,1 м<sup>2</sup>, сцени з танцювальним майданчиком, замоцених дерев'яними дошками, загальною площею 78,3 м<sup>2</sup>, тимчасової споруди - дерев'яної альтанки загальною площею 27,0 м<sup>2</sup>.

Рішення суду мотивовано наявністю правових підстав для задоволення позову. Суд також дійшов висновку про поважність причин пропуску прокурором строку на пред'явлення позову щодо визнання недійсним та скасування спірного свідоцтва про право власності ТОВ "Арена 23" на об'єкти нерухомого майна. Стосовно інших позовних вимог суд установив, що позовної давності прокурор не пропустив.

Постановою Одеського апеляційного господарського суду від 19.04.2018 рішення Господарського суду Миколаївської області від 09.01.2018 у справі № 915/1402/16 в частині задоволення позовних вимог про відновлення стану земельної ділянки шляхом знесення об'єктів та розподілу судових витрат скасовано, у задоволенні позовних вимог у цій частині відмовлено; у решті рішення суду першої інстанції залишено без змін.

Апеляційний суд, відмовляючи у задоволенні позовних вимог про відновлення стану земельної ділянки шляхом знесення об'єктів, виходив із того, що прокурор, який подав позов в інтересах держави самостійно та набув статусу позивача у справі, не є належним позивачем за відповідними позовними вимогами.

Постановою Верховного Суду від 22.08.2018 у справі № 915/1402/16 постанову Одеського апеляційного господарського суду від 19.04.2018 скасовано в частині відмови у задоволенні позовних вимог про відновлення стану земельної ділянки шляхом знесення об'єктів по пр-ту Курортному, 7/4 у с. Коблевому Березанського р-ну Миколаївської обл. та розподілу судових витрат, справу в цій частині передано на новий апеляційний розгляд; в іншій частині постанову Одеського апеляційного господарського суду від 19.04.2018 залишено без змін.

Постанову суду касаційної інстанції мотивовано передчасністю висновків апеляційного господарського суду про відсутність у прокурора повноважень на звернення до суду в інтересах держави з позовом про звільнення земельної ділянки без належного з'ясування підстав заявленя такої вимоги, характеру правовідносин сторін за цією вимогою із застосуванням відповідних норм матеріального права, які регулюють спірні правовідносини.

Постановою Південно-західного апеляційного господарського суду від 03.12.2019 у справі № 915/1402/16 рішення Господарського суду Миколаївської області

від 09.01.2018 у частині задоволення позовних вимог про відновлення стану земельної ділянки шляхом знесення об'єктів по пр-ту Курортному, 7/4 у с. Коблевому Березанського р-ну Миколаївської обл. залишено без змін, у частині розподілу судових витрат змінено і викладено у редакції, наведеній у постанові.

Постанову суду апеляційної інстанції мотивовано тим, що ТОВ "Арена 23" та ТОВ "Триа Плюс" користувалися спірною земельною ділянкою для розміщення нерухомого майна (пляжного торгівельно-розважального комплексу) за відсутності правовстановлюючих документів на неї та із порушенням установлених обмежень щодо використання земель прибережної захисної смуги Чорного моря.

Постановою Верховного Суду від 03.03.2020 залишено без змін постанову Південно-західного апеляційного господарського суду від 03.12.2019 у справі № 915/1402/16. Постанова Верховного Суду мотивована тим, що за встановлених судами у справах № 915/1470/13 і № 915/1045/13 обставин оформлення права власності на об'єкти нерухомого майна по пр-ту Курортному, 7/4, у с. Коблевому за ТОВ "Арена 23", яке у подальшому передало об'єкти нерухомості до статутного капіталу ТОВ "Триа Плюс", відбулося за відсутності документів, що підтверджують право на земельну ділянку (договір оренди земельної ділянки, державний акт на право власності на земельну ділянку або інший правочин стосовно земельної ділянки, зареєстрований державними органами у встановленому порядку), та зареєстрованої інспекцією державного архітектурно-будівельного контролю декларації про готовність об'єкта до експлуатації, що стало підставою для скасування рішення виконавчого комітету Коблівської сільради від 10.11.2011 № 81 "Про визнання права власності на об'єкти нерухомого майна". Тому колегія суддів погодилась із висновком суду апеляційної інстанції, що реєстрація за ТОВ "Триа Плюс" права власності на об'єкт самочинного будівництва не змінює правової природи цього об'єкта та не усуває порушень земельного та містобудівельного законодавства, допущених під час будівництва останнього, при цьому самочинне будівництво нерухомості, яке здійснюється без згоди власника земельної ділянки комунальної форми власності, визнається протиправним втручанням у право мирного володіння майном громади міста, що узгоджується з правовою позицією Верховного Суду, викладеною у постанові від 20.09.2018 у справі № 910/19726/17.

Верховний Суд зазначає, що наведене свідчить про те, що на момент прийняття Коблівською сільською радою рішення від 23.05.2019 № 39 про затвердження проекту землеустрою та надання ТОВ "Триа Плюс" земельної ділянки площею 0,1100 га з кадастровим номером 4820982200:12:051:0019 у довгострокову оренду строком на 49 років для будівництва та обслуговування будівель торгівлі за адресою: проспект Курортний, 7/4, с. Коблеве у межах території Коблівської сільської ради, Березанського району, Миколаївської області, було встановлено незаконність будівництва торгівельно-розважального комплексу за адресою: проспект Курортний, 7/4, с. Коблеве.

Тому Верховний Суд вважає, що вжиті місцевим господарським судом заходи забезпечення позову в частині заборони Коблівській сільській раді змінювати адресу спірної земельної ділянки, здійснювати її поділ та об'єднання з іншими

земельними ділянками, є адекватними змісту порушеного права, на відновлення якого поданий позов, а невжиття таких заходів може істотно ускладнити чи унеможливити ефективний захист або поновлення порушених чи оспорюваних прав або інтересів позивача, за захистом яких він звернувся до суду. Тому Верховний Суд дійшов висновку про те, що при постановленні ухвали в зазначеній частині, місцевий господарський суд надав оцінку обґрунтованості доводів прокурора, встановив безпосередній зв'язок між конкретним заходом забезпечення позову та предметом позову, правильно застосував положення **статті 136 Господарського процесуального кодексу України** та обрав захід забезпечення позову, який відповідає пункту 2 частини 1 **статті 137 Господарського процесуального кодексу України**.

Водночас Верховний Суд вважає передчасним висновок господарських судів про заборону Коблівській сільській раді укладати договори, вчиняти інші правочини щодо відчуження спірної земельної ділянки, оскільки така заборона є обмеженням прав власника щодо розпорядження належною йому (власнику) земельною ділянкою, хоча право комунальної власності на земельну ділянку у справі не оспорується.

З огляду на викладене, пункт 3 оскаржуваної ухвали, яка залишена без змін постановою апеляційного господарського суду, слід змінити та викласти у такій редакції: "Заборонити Коблівській сільській раді (вул. Одеська, буд. 4, с. Коблеве, Березанський район, Миколаївська область, 57453, код ЄДРПОУ 04375748) змінювати адресу земельної ділянки площею 0,1100 га з кадастровим номером 4820982200:12:051:0019, здійснювати її поділ та об'єднання з іншими земельними ділянками".

При цьому, за наведених обставин, обґрунтованим є висновок господарських судів попередніх інстанцій щодо заборони Коблівській сільській раді присвоювати, змінювати адресу нерухомому майну, що належить Авдеєвій-Акентьєвій Марині Володимирівні і розташоване на земельній ділянці площею 0,1100 га з кадастровим номером 4820982200:12:051:0019 (пункт 8 ухвали Господарського суду Миколаївської області від 23.09.2020 у цій справі) та заборони Управлінню державної архітектурно-будівельної інспекції у Миколаївській області здійснювати реєстрацію дозвільних документів щодо будівництва та прийняття в експлуатацію об'єктів по проспекту Курортному 7/4 та по проспекту Курортному 7/4 А в с. Коблеве Березанського району Миколаївської області (пункт 9 ухвали Господарського суду Миколаївської області від 23.09.2020 у цій справі). Тому пункти 8, 9 оскаржуваної ухвали, яка залишена без змін постановою апеляційного господарського суду слід залишити без змін.

Щодо заборони ТОВ "Триа Плюс" проводити будь-які будівельні роботи на земельній ділянці площею 0,1100 га з кадастровим номером 4820982200:12:051:0019 по проспекту Курортному 7/4 в с. Коблеве Березанського району Миколаївської області; заборони ФОП Авдеєвій-Акентьєвій М. В. проводити будь-які будівельні роботи на земельній ділянці площею 0,1100 га з кадастровим номером 4820982200:12:051:0019 по проспекту Курортному 7/4 в с. Коблеве Березанського району Миколаївської області; заборони ФОП Авдеєвій-Акентьєвій М. В. укладати договори, вчиняти інші правочини, здійснювати будь-які дії щодо відчуження

та передачі нерухомого майна по Курортному 7/4 А в с. Коблеве Березанського району Миколаївської області, колегія суддів зазначає таке.

Верховний Суд погоджується з висновками господарських судів попередніх інстанцій щодо наявності правових підстав для заборони зазначених дій з огляду на установлені судами обставини у справі № 915/1402/16 та заявлену позовну вимогу у цій справі, а саме зобов'язання ФОП Авдеєву-Акентьєву М. В. знести розташовані на земельній ділянці площею 0,1100 га з кадастровим номером 4820982200:12:051:0019 торгівельно-розважальний комплекс. Тому з метою запобігання відчуження чи обтяження зобов'язаннями спірної земельної ділянки та об'єктів будівництва, що може утруднити або зробити неможливим виконання рішення суду, у разі задоволення зазначеної позовної вимоги. З огляду на викладене, пункти 4, 5, 6, 7 оскаржуваної ухвали, яка залишена без змін постановою апеляційного господарського суду, слід залишити без змін.

Отже, господарські суди попередніх інстанцій при розгляді відповідної заяви прокурора про забезпечення позову частково припустилися неправильного застосування норм процесуального права, а саме статей **136, 137 Господарського процесуального кодексу України**.

Постанова КГС ВС від 11 лютого 2021 року у справі № 915/1185/20 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/95032946>.

138. Попередній добір земельних ділянок, щодо яких рішення про проведення торгів не ухвалювалося, не може вважатися етапом проведення торгів, на який поширюються положення частини дванадцятої статті 137 ГПК України про заборону вжиття заходів забезпечення позову

16 жовтня 2020 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу ГУ Держгеокадастру у Миколаївській області на ухвалу Господарського суду Миколаївської області від 24.02.2020 та постанову Південно-західного апеляційного господарського суду від 27.05.2020 у справі за позовом Колгоспу "Прометей" до ГУ Держгеокадастру у Миколаївській області, третя особа, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмету спору на стороні позивача - Лепетиська сільська рада, про скасування державної реєстрації земельних ділянок і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

20.02.2020 Колгосп "Прометей" звернувся до Господарського суду Миколаївської області з позовною заявою до ГУ Держгеокадастру у Миколаївській області про скасування державної реєстрації земельних ділянок за кадастровими номерами: ..., цільове призначення Землі запасу (земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або у користування громадянами чи юридичним особам), вид використання Землі запасу (земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або у користування громадянами чи юридичним особам).

Разом з позовною заявою позивачем було подано заяву про забезпечення позову, згідно з якою позивач просить суд заборонити Головному управлінню

Держгеокадастру у Миколаївській області вчиняти будь-які дії спрямовані на передачу у право власності земельних ділянок та користування ними за кадастровими номерами: ...

Предметом касаційного розгляду є рішення судів попередніх інстанцій в частині задоволення заяви про забезпечення позову щодо заборони Головному управлінню Держгеокадастру у Миколаївській області вчиняти будь-які дії, спрямовані на передачу у користування земельних ділянок.

### ОЦІНКА СУДУ

Задовольняючи заяву про забезпечення позову, суди дійшли висновку, що невжиття таких заходів може унеможливити ефективне поновлення прав колгоспу "Прометей", за захистом яких він звернувся до суду, у випадку задоволення позову, оскільки позивач не зможе їх захистити в межах одного цього судового провадження без нових звернень до суду, що є передумовою для постановлення ухвали згідно зі статтями **136, 137 ГПК України**. Забезпечення позову у вигляді заборони вчиняти будь-які дії спрямовані на передачу у право власності або на передачу у користування земельних ділянок є адекватними, тобто, співмірними відповідно вимогам, на забезпечення яких вони вживаються.

Колегія суддів погоджується із таким висновком, оскільки заходи забезпечення позову, зокрема, такі як заборона вчиняти дії спрямовані на передачу у користування майна, щодо прав на яке виник спір, мають на меті запобігти невинуватому порушенню прав та інтересів позивача, тобто, невжиття таких заходів може істотно ускладнити ефективний захист прав та інтересів позивача, за захистом яких він звернувся до суду.

Встановивши, що позивач свої вимоги обґрунтовує користуванням спірними ділянками на підставі рішення Миколаївського облвиконкому від 10.01.1989 №5, які відповідач може передати у користування іншим особам, суди першої і апеляційної інстанції вірно оцінили обґрунтованість поданої заяви про забезпечення позову, врахували негативні наслідки, які можуть настати внаслідок невжиття цих заходів, а також унеможливлення ефективного захисту прав/законних інтересів позивача. Крім того, можлива передача у користування спірних ділянок до закінчення розгляду цієї справи може призвести до виникнення випадку, коли позивач, у разі задоволення його позовних вимог, не захистить свої права у цьому провадженні і змушений буде додатково звертатися із іншими позовними вимогами.

Водночас, щодо доводів скаржника про втручання у проведення публічних конкурсних процедур, Верховний Суд з урахуванням обставин справи, вважає за необхідне звернути увагу на таке.

Відповідно до частини 12 **статті 137 ГПК України** не допускається вжиття заходів забезпечення позову, які полягають в (або мають наслідком) припиненні, відкладенні, зупиненні чи іншому втручанні у проведення конкурсу, аукціону, торгів, тендера чи інших публічних конкурсних процедур, що проводяться від імені держави (державного органу), територіальної громади (органу місцевого самоврядування) або за участю призначеного державним органом суб'єкта у складі комісії, що проводить конкурс, аукціон, торги, тендер чи іншу публічну конкурсну процедуру.



Зі змісту цієї норми убачається, що вона має на меті запобігти втручанню у проведення публічних конкурентних процедур. Спір у цьому випадку стосується земельних торгів, правила організації яких регламентовано **статтями 134-139 Земельного кодексу України**.

Із аналізу наведених норм слід дійти висновку, що земельні торги є комплексною процедурою, яка включає в себе декілька етапів, як-то укладення договору про проведення земельних торгів, добір земельних ділянок, підготовка до проведення земельних торгів і т.і.

Про проведення земельних торгів щодо державної чи комунальної власності або прав на них організатор земельних торгів приймає рішення, у якому, окрім переліку земельних ділянок або прав на них, формалізованих у вигляді лоту, зазначається стартова ціна лоту, стартовий розмір річної орендної плати, визначення виконавця земельних торгів, дати та місця проведення земельних торгів та інше. Тобто до прийняття рішення про проведення земельних торгів організатор забезпечує, зокрема, добір земельних ділянок та підготовку лотів до проведення торгів.

Як убачається із матеріалів справи та встановлено судами попередніх інстанцій, наказом Головного управління Держгеокадастру у Миколаївській області від 28.12.2019 № 13022/0/14-19-СГ спірні земельні ділянки включено до переліку земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності для продажу прав на них на земельних торгах. Також надано дозвіл на складання проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок для продажу прав на земельних торгах. Відділу ринку та оцінки земель Головного управління Держгеокадастру у Миколаївській області наказано забезпечити укладання договорів з виконавцями робіт із землеустрою та проведення земельних торгів, які повинні забезпечити підготовку лотів до продажу прав за власні кошти, які будуть відшкодовані переможцем земельних торгів.

Також судами встановлено, що згідно з інформацією з сайту <https://land.gov.ua/info/perelik-dilianok/> про земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, які включено до переліку земельних ділянок, права на які буде виставлено на земельні торги Головним управлінням Держгеокадастру у Миколаївській області, спірні земельні ділянки включені до вказаного переліку та плануються відповідачем виставляться на земельні торги.

Таким чином, аналізуючи приписи **статей 135-137 ГПК України** та зміст наказу Головного управління Держгеокадастру у Миколаївській області від 28.12.2019 № 13022/0/14-19-СГ, Верховний Суд погоджується із висновком судів попередніх інстанцій про помилковість доводів скаржника про втручання у проведення публічних конкурсних процедур внаслідок забезпечення позову, оскільки відповідач фактично лише почав процедуру добору земельних ділянок з можливим продажем прав на них на земельних торгах в подальшому.

Жодних відомостей про те, що між організатором земельних торгів та їх виконавцем укладено договір матеріали справи не містять. Також не надано доказів прийняття рішення організатора торгів, відповідно до **статті 135 ГПК України**, про проведення земельних торгів щодо земельних ділянок. У свою чергу, розміщення

інформації щодо спірних земельних ділянок на сайті <https://land.gov.ua/info/perelik-diljanok/> фактично вказує лише про намір їх виставити на торги.

Верховний Суд наголошує, що заборона вжиття заходів забезпечення позову, передбачена частиною 12 **статті 137 ГПК України**, стосується випадків втручання у проведення публічних процедур, зокрема земельних торгів, за умови прийняття рішення про проведення торгів і початку процедури їх проведення. Тобто обмеженню підлягають заходи забезпечення, які будь-яким чином можуть вплинути на торги, щодо проведення яких прийнято рішення. Однак можливе проведення торгів у майбутньому, коли здійснюється лише попередній добір земельних ділянок, не може вважатися етапом проведення торгів на який поширюються положення частини 12 **статті 137 ГПК України**.

За таких обставин, оскільки щодо спірних земельних ділянок рішення про проведення земельних торгів не приймалося, відповідна процедура фактично розпочата не була, обмеження щодо забезпечення позовних вимог в спірних правовідносинах не виникло, а тому колегія суддів вважає, що помилковими є твердження скаржника про те, що суди попередніх інстанцій задовольняючи заяву про забезпечення позову порушили приписи **статті 137 ГПК України**.

Постанова КГС ВС від 16.10.2020 у справі № 915/113/20 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/92252479>.

## *IX. Захист інтересів держави у відносинах, пов'язаних з орендою землі*

### 9.1. Державний контроль за використанням та охороною земель за договором оренди

139. Органи Держгеокадастру можуть звертатися до суду, якщо це необхідно для здійснення їхніх повноважень із нагляду (контролю) за дотриманням земельного законодавства, використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності, зокрема з позовами щодо відшкодування втрат сільськогосподарського й лісгосподарського виробництва, а також повернення самовільно зайнятих чи тимчасово зайнятих земельних ділянок, строк користування якими закінчився

1 червня 2021 року ВП ВС розглянула касаційну скаргу першого заступника керівника Київської міської прокуратури на рішення Господарського суду Черкаської області від 14 листопада 2019 року та постанову Північного апеляційного господарського суду від 25 листопада 2020 року у справі за позовом першого заступника керівника Уманської місцевої прокуратури в інтересах держави до Нагірнянської сільської ради Жашківського району Черкаської області, Фермерського господарства «Тищук», за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідачів – Баштєчківської сільської ради (об'єднаної територіальної громади), про визнання незаконним та скасування рішення, визнання недійсним договору, і прийняла постанову, в якій зазначила таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

16 березня 2016 року Нагірнянською сільською радою було прийнято рішення, яким надано дозвіл ОСОБА\_2 на розробку проекту землеустрою щодо відведення в оренду земельних ділянок площею 7,4059 га та 3,2904 га (сільськогосподарські угіддя – сіножаті) для ведення фермерського господарства за рахунок земель запасу сільськогосподарського призначення в адміністративних межах Нагірнянської сільської ради (у межах населеного пункту – села Нагірна Жашківського району Черкаської області).

4 серпня 2016 року Нагірнянська сільська рада прийняла рішення, яким: затверджено проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок комунальної власності площею 7,4059 га та 3,2904 га для ведення фермерського господарства <...>; надано в оренду земельні ділянки площею 7,4059 га та 3,2904 га гр. ОСОБА\_2 для ведення фермерського господарства.

30 листопада 2016 року між Нагірнянською сільською радою і ОСОБА\_2 укладено договір оренди землі, зареєстрований у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 13 грудня 2016 року, за яким орендодавець надає, а орендар приймає у строкове платне користування земельні ділянки площею 3,2904 га та 7,4059 га сільськогосподарського призначення (сіножаті) для ведення фермерського господарства <...>.

10 липня 2017 року до Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань внесено запис про реєстрацію юридичної особи – Фермерського господарства «Тищук».

Звертаючись до суду з позовом, прокурор вважав, що спірні земельні ділянки відносились до земель сільськогосподарського призначення (сіножаті) та систематично використовувались для сінокосіння, проте були передані в оренду відповідачу-2 для ведення фермерського господарства, внаслідок чого відбулась зміна цільового виду використання землі з порушенням встановленого порядку зміни цільового призначення земель, що суперечить статті 21 ЗК України.

### **ОЦІНКА СУДУ**

#### **Щодо визначення позивача у справі**

У цій справі позов подано прокурором в інтересах держави без визначення органу, уповноваженого на здійснення відповідних функцій щодо спірних відносин.

Підстави представництва прокурор мотивував тим, що орган, до компетенції якого віднесені відповідні повноваження щодо звернення з подібним позовом, відсутній, оскільки орган державної влади, що здійснює державний контроль за додержанням земельного законодавства, а саме органи Держгеокадастру, позови з подібними позовними вимогами подавати не можуть, а власник земельної ділянки (відповідач-1) є суб'єктом правопорушення і визначений як відповідач.

Суди попередніх інстанцій дійшли висновку, що уповноваженим органом, який здійснює відповідні функції держави і який повинен був бути визначений як позивач, є територіальний орган Держгеокадастру, оскільки саме він здійснює контроль за використанням і охороною земель усіх категорій і форм власності, а також за додержанням земельного законодавства, у тому числі органами місцевого самоврядування.

Відповідно до статті 10 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» та пункту 5-1 Положення про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 14 січня 2015 року № 15 посадові особи Держгеокадастру та його територіальних органів, які є державними інспекторами у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства України про охорону земель, в межах своїх повноважень мають право звертатися до суду з позовом щодо відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також повернення самовільно зайнятих чи тимчасово зайнятих земельних ділянок, строк користування якими закінчився.

З наведених норм права вбачається, що органи Держгеокадастру можуть звертатись до суду, якщо це необхідно для здійсненні їхніх повноважень з нагляду (контролю) за дотриманням земельного законодавства, використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності, у тому числі з позовами щодо відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, а також повернення самовільно зайнятих чи тимчасово зайнятих земельних ділянок, строк користування якими закінчився.

Ураховуючи викладене, Велика Палата Верховного Суду не погоджується з доводами касаційної скарги про те, що органи Держгеокадастру не наділені правом звернення до суду з відповідними позовними вимогами.

Як встановлено судом апеляційної інстанції, прокурор у 2018 році звертався до відділу у Жашківському районі Головного управління Держгеокадастру у Черкаській області щодо проведення перевірки дотримання вимог земельного законодавства, однак указаний орган не вчинив жодних дій щодо звернення до суду, тому прокурор правомірно подав позов до суду, проте позивачем мав зазначити відповідний орган Держгеокадастру.

Враховуючи вищевикладене, Велика Палата Верховного Суду вважає, що рішення судів попередніх інстанцій слід змінити, виклавши їх мотивувальну частину в редакції цієї постанови.

Постанова ВП ВС від 1 червня 2021 року у справі № 925/929/19 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/97926626>.

140. Держгеокадастр не наділений повноваженнями на звернення до суду з позовом про скасування рішень органів місцевого самоврядування щодо надання в оренду земельних ділянок комунальної власності. Держгеокадастр лише здійснює функцію контролю, а не захищає порушене право, а отже не має права ініціювати судовий захист поза межами повноважень, наданих йому законом

24 лютого 2021 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу Обслуговуючого кооперативу "Вінд" на постанову Західного апеляційного господарського суду від 13 жовтня 2020 року, якою скасовано ухвалу Господарського суду Тернопільської області від 03 серпня 2020 року про повернення позовної заяви у справі за позовом заступника прокурора Тернопільської області до: 1. Тернопільської міської ради, 2. Обслуговуючого кооперативу "Вінд" про визнання незаконним та скасування рішення, визнання недійсним договору оренди землі, повернення земельної ділянки, скасування запису про державну реєстрацію права оренди земельної ділянки, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Як встановлено апеляційним судом, прокурор у позові зазначив про те, що порушення інтересів територіальної громади відбулося внаслідок передачі органом місцевого самоврядування в оренду ОК "Вінд" земельної ділянки водного фонду в межах прибережної смуги, на якій до того ж розташовані належні іншим особам об'єкти нерухомості. У зв'язку з чим прокурор звернувся до суду як самостійний позивач в інтересах держави, що виражаються в інтересах членів територіальної громади, яка є власником земельної ділянки, оскарживши рішення Тернопільської міської ради та укладений з ОК "Вінд" договір оренди. Саме тому прокурор визначив міську раду одним з відповідачів.

## ОЦІНКА СУДУ

Прокурор заявив позов до Тернопільської міської ради та ОК "Вінд" і на виконання вимог частини 4 статті 53 ГПК України, частин 3, 4 статті 23 Закону України "Про прокуратуру" у тексті позовної заяви обґрунтував відсутність органу, уповноваженого державою здійснювати функції захисту її інтересів у спірних правовідносинах (тобто, навів підставу для представництва інтересів держави), а також обґрунтував, у чому, з погляду прокурора, полягає порушення цих інтересів (тобто навів підстави позову).

За таких обставин прокурор належним чином обґрунтував звернення до суду з даним позовом за захистом інтересів держави без зазначення органу, уповноваженого на захист інтересів держави, а отже дотримався вимог законодавства.

Крім того, правильним і таким, що відповідає усталеним правовим висновкам Верховного Суду, є висновок суду апеляційної інстанції про те, що Держгеокадастр не наділений повноваженнями на звернення до суду з позовом про скасування рішень органів місцевого самоврядування щодо надання в оренду земельних ділянок комунальної власності. Держгеокадастр здійснює лише функцію контролю, а не захищає порушене право, отже не має права ініціювати судовий захист поза межами повноважень, які надані йому законом.

Постанова КГС ВС від 24 лютого 2021 року у справі № 921/504/20 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95305194>; постанова КГС ВС від 05 лютого 2019 року у справі № 910/7813/18 – <https://reyestr.court.gov.ua/Review/79718756>.

141. Оскільки районна державна адміністрація наділена повноваженнями у сфері державного контролю за використанням та охороною земель, вона має повноваження на складення акта фактичного обстеження земельної ділянки за договором оренди

20 серпня 2020 року КАС ВС розглянув касаційну скаргу у справі № 820/6785/16 за позовом ТОВ «ТСК РИСАЙКЛИНГ ГРУПП» до Чугуївської районної державної адміністрації Харківської області (далі – райдержадміністрація) про визнання протиправним та скасування розпорядження, визнання протиправними дій щодо проведення перевірки дотримання вимог законодавства та складення акта фактичного обстеження земельної ділянки за договором оренди землі, і прийняв постанову про таке.

## ОБСТАВИНИ СПРАВИ

Між райдержадміністрацією (орендодавець) та ТОВ «Чугуївський завод будматеріалів» (орендар) укладено договір оренди землі від 25 квітня 2007 року, згідно умов якого орендодавець надає, а орендар приймає в довгострокове платне користування земельну ділянку для обслуговування комплексу будівель цегельного заводу (землі промисловості), строком на 10 років із заборонаю самовільної забудови земельної ділянки.

До райдержадміністрації надійшло колективне звернення мешканців м. Чугуєва та селища Кочеток стосовно факту забруднення навколишнього природного середовища

рекреаційної зони, розташованої у заплаві річки Сіверський Донець в безпосередній близькості водозабору артезіанської питної води для жителів міста Чугуєва, посилаючись на те, що на території колишнього Чугуївського цегельного заводу відбувається переробка автомобільних шин з метою отримання палива.

5 вересня 2016 року райдержадміністрацією винесено розпорядження про створення комісії для розгляду колективного звернення мешканців м. Чугуїв та смт Кочеток Чугуївського району Харківської області щодо забруднення навколишнього середовища, якій, зокрема, доручено провести обстеження для перевірки викладених у зверненні фактів щодо діяльності підприємства ТОВ ТСК РИСАЙКЛИНГ ГРУПП» відповідно до вимог діючого законодавства. За результатами проведеного обстеження земельної ділянки уповноваженими особами райдержадміністрації складено акт від 9 вересня 2016 року фактичного обстеження земельної ділянки за договором оренди землі від 25 квітня 2007 року, на якій здійснює виробничу діяльність ТОВ «ТСК РИСАЙКЛИНГ ГРУПП», яким, зокрема встановлено, що фактично земельна ділянка з розташованим на ній комплексом будівель використовується ТОВ «ТСК РИСАЙКЛИНГ ГРУПП» не для виготовлення будівельних матеріалів, як це передбачено договором оренди.

Не погодившись з розпорядженням відповідача від 5 вересня 2016 року та діями щодо складання акта, позивач звернувся із зазначеним позовом до суду. Постановою Харківського окружного адміністративного суду від 18 липня 2017 року, залишеною без змін ухвалою Харківського апеляційного адміністративного суду від 24 жовтня 2017 року, в задоволенні адміністративного позову відмовлено.

### **ОЦІНКА СУДУ**

З аналізу норм Закону України від 9 квітня 1999 року №586-XIV «Про місцеві державні адміністрації» вбачається, що питання забезпечення законності, охорони прав, свобод і законних інтересів громадян, використання землі, охорони довкілля, охорони атмосферного повітря, додержання санітарних правил поведінки з відходами, відносяться до компетенції місцевих державних адміністрацій.

Пунктом 3 частини першої статті 25 Закону №586-XIV визначено, що в галузі реалізації повноважень із забезпечення законності, правопорядку, прав і свобод громадян, місцева державна адміністрація забезпечує розгляд звернень громадян та їх об'єднань.

У зв'язку із цим, вірними є висновки судів попередніх інстанцій про те, що відповідач, під час видання розпорядження від 5 вересня 2016 року та проведення фактичного обстеження земельної ділянки, на якій здійснює виробничу діяльність ТОВ «ТСК РИСАЙКЛИНГ ГРУПП» та складання акта фактичного обстеження від 9 вересня 2016 року, не виступав в якості органу державного нагляду (контролю) та не перебирав на себе повноваження Держгеонадра, а лише в межах повноважень, визначених Законом №586-XIV проводив обстеження земельної ділянки з метою розгляду колективного звернення мешканців м. Чугуїв та смт. Кочеток Чугуївського району Харківської області щодо фактів забруднення навколишнього природного

середовища ТОВ «ТСК РИСАЙКЛИНГ ГРУПП», викладених у вказаному зверненні громадян.

З огляду на вищевикладене, колегія суддів Верховного Суду погоджується з висновком судів попередніх інстанцій, що відповідач при прийнятті оскаржуваного розпорядження діяв на підставі, у межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України, дії відповідача щодо проведення перевірки та складення акта обстеження вчинені на підставі та в межах наданих повноважень.

Постанова КАС ВС від 20 серпня 2020 року у справі № 820/6785/16 – <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/91103833>.



## 9.2. Участь прокурора у спорах щодо договору оренди землі

### 9.2.1. Підстави участі прокурора у спорах щодо договору оренди землі

142. Велика Палата Верховного Суду конкретизувала висновок Верховного Суду у складі колегії суддів об'єднаної палати Касаційного господарського суду щодо необхідності підтвердження прокурором відсутності органу, до компетенції якого належать повноваження здійснювати захист законних інтересів держави у спірних правовідносинах, визначивши, що суд повинен перевірити відсутність такого органу незалежно від того, чи надав прокурор докази вчинення ним дій, спрямованих на встановлення відповідного органу

У справах за позовами прокурора до ГУ Держгеокадастру про визнання незаконними та скасування наказів, визнання недійсним договору оренди й повернення земельної ділянки суд згідно з принципом *jura novit curia* («суд знає закони») під час розгляду справи має самостійно перевірити доводи сторін щодо наявності чи відсутності повноважень органів влади здійснювати в обраний прокурором спосіб захист законних інтересів держави у спірних правовідносинах

26 червня 2019 року ВП ВС розглянула справу за позовом заступника керівника Сумської місцевої прокуратури Сумської області (далі – прокурор) до Головного управління (далі – ГУ) Держгеокадастру у Сумській області, ОСОБА\_1 про визнання незаконними та скасування наказів, визнання недійсним договору оренди і повернення земельної ділянки за касаційною скаргою заступника прокурора Сумської області на ухвалу Сумського районного суду Сумської області від 12 липня 2017 року, і прийняла постанову, в якій зазначила таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

9 листопада 2014 року ОСОБА\_1 звернувся до ГУ Держземагентства у Сумській області з клопотанням про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки в оренду строком на 7 років для ведення фермерського господарства за рахунок земель державної власності сільськогосподарського призначення.

24 грудня 2014 року ГУ Держземагентства у Сумській області видало наказ № 18-5645/16-14-СГ про надання ОСОБА\_1 дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

8 травня 2015 року ГУ Держземагентства у Сумській області видало наказ № 18-773/16-15-СГ про затвердження проекту землеустрою та надання ОСОБА\_1 в оренду земельної ділянки для ведення фермерського господарства.

Того ж дня, відповідачі уклали договір оренди земельної ділянки. Під час його укладення сторони порушили вимоги частини першої статті 15 Закону України "Про оренду землі", частини першої статті 13 Закону України "Про оцінку земель", пункту 288.5 статті 288 та пункту 289.1 статті 289 ПК України

Недійсність договору оренди земельної ділянки зумовлена тим, що відповідачі уклали його на підставі незаконного наказу ГУ Держземагентства у Сумській області. Зміст вказаного договору суперечить ЦК України та ПК України, а також іншим актам цивільного законодавства й інтересам держави.

Відповідно до листа ГУ Держгеокадастру у Сумській області від 8 лютого 2016 року (вих. № 10-18-7777.8-2011/2-16) технічна документація з нормативної грошової оцінки земельної ділянки в установленому законодавством порядку не розроблялася.

Всупереч статті 8 Закону України «Про фермерське господарство» ОСОБА\_1. не зареєстрував фермерське господарство. Він не сплачує орендну плату за користування земельною ділянкою, на податковому обліку не перебуває, а відповідно до реєстраційних та облікових даних є керівником Товариства з обмеженою відповідальністю (далі – ТзОВ) «Нижньосироватське», основним видом діяльності якого є сільськогосподарське виробництво.

У спірних правовідносинах відсутній орган, уповноважений державою здійснювати відповідні функції, а тому прокурор є позивачем у справі за вимогами до ГУ Держгеокадастру у Сумській області та ОСОБА\_1.

#### **ОЦІНКА СУДУ**

Прокурор здійснює представництво в суді законних інтересів держави у разі порушення або загрози порушення інтересів держави, якщо захист цих інтересів не здійснює або неналежним чином здійснює орган державної влади, орган місцевого самоврядування чи інший суб'єкт владних повноважень, до компетенції якого віднесені відповідні повноваження, а також у разі відсутності такого органу. Наявність таких обставин обґрунтовується прокурором у порядку, передбаченому частиною четвертою цієї статті (абзаци перший і другий частини третьої **статті 23 Закону України «Про прокуратуру»**).

Наявність підстав для представництва має бути обґрунтована прокурором у суді. Прокурор здійснює представництво інтересів громадянина або держави в суді виключно після підтвердження судом підстав для представництва. Прокурор зобов'язаний попередньо, до звернення до суду, повідомити про це громадянина та його законного представника або відповідного суб'єкта владних повноважень. У разі підтвердження судом наявності підстав для представництва прокурор користується процесуальними повноваженнями відповідної сторони процесу (абзаци перший, другий і третій частини четвертої **статті 23 Закону України «Про прокуратуру»**).

Прокурор, який звертається до суду в інтересах держави, в позовній заяві (заяві) самостійно визначає, в чому полягає порушення інтересів держави, та обґрунтовує необхідність їх захисту, а також зазначає орган, уповноважений державою здійснювати відповідні функції у спірних правовідносинах. У разі відсутності такого органу або відсутності у нього повноважень щодо звернення до суду прокурор зазначає про це в позовній заяві і в такому разі прокурор набуває статусу позивача (абзац другий частини другої **статті 45 ЦПК України** у редакції, чинній до 15 грудня

2017 року). Аналогічний припис закріплений у частині четвертій статті 56 ЦПК України, чинного з 15 грудня 2017 року.

Оскільки повноваження органів влади, зокрема і щодо здійснення захисту законних інтересів держави, є законодавчо визначеними, суд згідно з принципом *jura novit curia* («суд знає закони») під час розгляду справи має самостійно перевірити доводи сторін щодо наявності чи відсутності повноважень органів влади здійснювати у спосіб, який обрав прокурор, захист законних інтересів держави у спірних правовідносинах.

Якщо підставою для представництва інтересів держави прокурор зазначив таку відсутність, цей довід прокурора суд повинен перевірити незалежно від того, чи надав прокурор докази вчинення ним дій, спрямованих на встановлення відповідного органу. Процедура, передбачена абзацами третім і четвертим частини четвертої статті 23 Закону України "Про прокуратуру" застосовується до встановлення наявності підстав для представництва інтересів держави в суді у випадку, якщо захист законних інтересів держави не здійснює або неналежним чином здійснює суб'єкт владних повноважень, до компетенції якого віднесені повноваження з такого захисту.

З огляду на вказане, Велика Палата Верховного Суду вважає за необхідне конкретизувати висновок Верховного Суду у складі колегії суддів об'єднаної палати Касаційного господарського суду, викладений у постанові від 7 грудня 2018 року у справі № 924/1256/17, стосовно необхідності підтвердження прокурором відсутності органу, до компетенції якого віднесені повноваження здійснювати захист законних інтересів держави у спірних правовідносинах.

Постанова ВП ВС від 26 червня 2019 року у справі № 587/430/16-ц – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/84573553>.

143. Захищати інтереси держави повинні насамперед відповідні компетентні органи, а не прокурор. Прокурор не повинен вважатися альтернативним суб'єктом звернення до суду й замінювати компетентний орган, який може та бажає захищати інтереси держави.

Невиконання прокурором вимог щодо надання суду обґрунтування наявності підстав для здійснення представництва інтересів держави в суді згідно із частиною четвертою статті 53 ГПК України має наслідком застосування положень, передбачених статтею 174 цього Кодексу, про залишення позовної заяви без руху для усунення її недоліків і повернення в разі, якщо відповідно до ухвали суду у встановлений строк ці недоліки не усунуті

25 серпня 2020 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу Заступника прокурора Харківської області на ухвалу Господарського суду Луганської області від 18.03.2019 та постанову Східного апеляційного господарського суду від 15.05.2019 у справі за позовом Старобільської місцевої прокуратури в інтересах держави (далі - Прокурор)

в особі ГУ Держгеокадастру у Луганській області (далі - Держгеокадастр, Позивач) до Лозно-Олександрівської селищної ради (далі - Рада) та ТОВ "Білокуракинський тваринницький комплекс" (далі - Комплекс) про визнання недійсним договору оренди землі та повернення земельної ділянки і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

20.02.2019 Прокурор в інтересах держави в особі Держгеокадастру звернувся до Господарського суду Луганської області з позовом до Ради та Комплексу про визнання недійсним укладеного між ними договору оренди землі від 25.12.2016, зареєстрованого державним реєстратором Білокуракинської районної державної адміністрації 03.01.2017 за № 18557983 (далі - Договір); зобов'язання Комплексу повернути Раді земельну ділянку площею 5,3074 га, вартістю 189 475 грн 77 коп. (далі - Земельна ділянка), яка передана в оренду за Договором.

Позовна заява мотивована тим, що Договір укладено без відповідного рішення органу місцевого самоврядування, а також без проведення нормативної грошової оцінки і земельних торгів, що порушує приписи **статті 13 Закону України "Про оренду землі"**, статей **116, 124, 134 Земельного кодексу України**.

В обґрунтування необхідності здійснення представництва інтересів держави в цій справі Прокурор зазначає, що передача Земельної ділянки порушує інтерес держави в частині її раціонального використання і надходження орендної плати до місцевого бюджету. Разом з цим Договір укладено в грудні 2016, однак Держгеокадастр не вжив жодних заходів для виявлення та усунення вищевказаних порушень.

Ухвалою Господарського суду Луганської області від 18.03.2019, залишеною без змін постановою Східного апеляційного господарського суду від 15.05.2019, позовну заяву Прокурора повернуто на підставі пункту 4 частини п'ятої **статті 174 Господарського процесуального кодексу України** (далі - ГПК України).

### **ОЦІНКА СУДУ**

Відповідно до частини третьої **статті 23 Закону України "Про прокуратуру"** прокурор може представляти інтереси держави в суді лише у двох випадках: 1) якщо захист цих інтересів не здійснює або неналежним чином здійснює компетентний орган; 2) у разі відсутності такого органу.

Бездіяльність компетентного органу (нездійснення захисту інтересів держави) означає, що компетентний орган знав або повинен був знати про порушення інтересів держави, мав повноваження для захисту, але не звертався до суду з відповідним позовом у розумний строк.

Прокурор, звертаючись до суду з позовом, повинен обґрунтувати та довести бездіяльність компетентного органу.

Звертаючись до компетентного органу до подання позову в порядку, передбаченому **статтею 23 Закону України "Про прокуратуру"**, прокурор фактично надає йому можливість відреагувати на стверджуване порушення інтересів держави, зокрема, шляхом призначення перевірки фактів порушення законодавства, виявлених

прокурором, вчинення дій для виправлення ситуації, а саме подання позову або аргументованого повідомлення прокурора про відсутність такого порушення.

Невжиття компетентним органом жодних заходів протягом розумного строку після того, як цьому органу стало відомо або повинно було стати відомо про можливе порушення інтересів держави, має кваліфікуватися як бездіяльність відповідного органу. Розумність строку визначається судом з урахуванням того, чи потребували інтереси держави невідкладного захисту (зокрема, через закінчення перебігу позовної давності чи можливість подальшого відчуження майна, яке незаконно вибуло із власності держави), а також таких чинників, як: значимість порушення інтересів держави, можливість настання невідворотних негативних наслідків через бездіяльність компетентного органу, наявність об'єктивних причин, що перешкождали такому зверненню тощо.

Таким чином, прокурору достатньо дотриматися порядку, передбаченого **статтею 23 Закону України "Про прокуратуру"**, і якщо компетентний орган протягом розумного строку після отримання повідомлення самостійно не звернувся до суду з позовом в інтересах держави, то це є достатнім аргументом для підтвердження судом підстав для представництва. Якщо прокурору відомі причини такого незвернення, він обов'язково повинен зазначити їх в обґрунтуванні підстав для представництва, яке міститься в позові. Але якщо з відповіді зазначеного органу на звернення прокурора такі причини з'ясувати неможливо чи такої відповіді взагалі не отримано, то це не є підставою вважати звернення прокурора необґрунтованим.

При цьому захищати інтереси держави повинні насамперед відповідні компетентні органи, а не прокурор. Прокурор не повинен вважатися альтернативним суб'єктом звернення до суду і замінювати компетентний орган, який може і бажає захищати інтереси держави.

Щоб інтереси держави не залишилися незахищеними, прокурор виконує субсидіарну роль, замінює в судовому провадженні відповідний компетентний орган, який усупереч вимогам закону не здійснює захисту або робить це неналежно.

Невиконання прокурором вимог щодо надання суду обґрунтування наявності підстав для здійснення представництва інтересів держави в суді згідно із частиною четвертою **статті 53 ГПК України** має наслідком застосування положень, передбачених **статтею 174 цього Кодексу**, про залишення позовної заяви без руху для усунення її недоліків і повернення в разі, якщо відповідно до ухвали суду у встановлений строк ці недоліки не усунуті. Такі правові висновки викладені у постанові Великої Палати Верховного Суду від 26.05.2020 у справі № 912/2385/18.

У справі, що розглядається, Прокурор подав неналежно оформлену позовну заяву, яку суд першої інстанції відповідно до викладених вище процесуальних норм залишив без руху ухвалою від 04.03.2019 та надав йому строк для усунення недоліків протягом п'яти днів з дня вручення цієї ухвали шляхом обґрунтування наявності правових підстав для звернення з позовом в особі Держгеокадастру та надання доказів невиконання чи неналежного виконання ним своїх обов'язків, визначених Законом.

15.03.2019 на адресу Господарського суду Луганської області від Прокурора надійшла заява про усунення недоліків від 11.03.2019 № 02/104-277вих-19, в якій він зазначав, що Держгеокадастр уповноважений державою здійснювати повноваження у спірних правовідносинах та наділений правом на звернення до суду, однак відповідних дій не вчинив, тому наявні підстави для представництва Прокурором інтересів держави та звернення до суду із вказаним позовом.

Повертаючи без розгляду позовну заяву Прокурора на підставі пункту 4 частини п'ятої **статті 174 ГПК України** суд першої інстанції виходив, зокрема, з того, що Прокурор в заяві про усунення недоліків позовної заяви не навів додаткових обґрунтувань наявності правових підстав для звернення з позов в особі Держгеокадастру, ніж ті, що зазначені у позовній заяві, а також не надав доказів невиконання чи неналежного виконання Держгеокадастом своїх обов'язків, визначених Законом.

Залишаючи без змін ухвалу суду першої інстанції про повернення позову Прокурора без розгляду, суд апеляційної інстанції звернув увагу на доданий до позовної заяви Лист, однак зазначив, що Прокурор не надав доказів обізнаності Держгеокадастру про наявність порушень при укладенні Договору та його ухилення від виконання своїх обов'язків контролюючого органу у спірних правовідносинах.

З висновків Великої Палати Верховного Суду, викладених у підпунктах 76-81 постанови від 26.05.2020 у справі № 912/2385/18, слідує, що для підтвердження судом підстав для представництва прокурора інтересів держави в суді у випадку, якщо захист цих інтересів не здійснює або неналежним чином здійснює компетентний орган, достатнім є дотримання прокурором порядку повідомлення, передбаченого **статтею 23 Закону України "Про прокуратуру"**, та відсутність самостійного звернення компетентного органу до суду з позовом в інтересах держави протягом розумного строку після отримання такого повідомлення.

Враховуючи, що прокурор, звертаючись до суду з позовом, повинен обґрунтувати та довести бездіяльність компетентного органу, Суд доходить висновку, що саме лише подання разом з позовною заявою Листа без доведення отримання Держгеокадастром такого повідомлення не може підтвердити дотримання Прокурором порядку, передбаченого **статтею 23 Закону України "Про прокуратуру"**, та слугувати достатнім аргументом для підтвердження судом підстав для представництва Прокурора в інтересах держави в особі цього органу.

Суди попередніх інстанцій дослідили матеріали справи та встановили відсутність доказів обізнаності Держгеокадастру про наявність порушень при укладенні Договору, в тому числі шляхом надіслання повідомлення Прокурором в порядку, передбаченому **статтею 23 Закону України "Про прокуратуру"**, а Заступник прокурора Харківської області не посилається у касаційній скарзі на недослідження судами таких доказів.

Він посилається лише на те, що Прокурор надав лист Держгеокадастру від 10.11.2017 №10-12-0.10-4959/2-17, який, на думку Скаржника, підтверджує обізнаність Держгеокадастру про порушення порядку набуття прав на Земельну

ділянку з листопада 2017 року, однак цей доказ не може підтвердити отримання Держгеокадастром Листа, який датовано 11.02.2019.

Таким чином, Суд доходить висновку, що бездіяльність Держгеокадастру у спірних правовідносинах не можна вважати доведеною, оскільки суди не встановили, що Прокурор звертався до нього до подання позову в порядку, передбаченому **статтею 23 Закону України "Про прокуратуру"**, тобто надав можливість спростувати стверджуване порушення інтересів держави або самостійно звернутись до суду з позовом в інтересах держави протягом розумного строку після отримання такого повідомлення.

Ураховуючи межі перегляду справи у касаційній інстанції, передбачені **статтею 300 ГПК України**, Суд вважає, що доводи Скаржника, викладені у підпункті 4.1 цієї постанови, про порушення судами положень **статті 86 ГПК України** та наявність виключного випадку для здійснення Прокурором представництва інтересів держави в цій справі, не отримали підтвердження під час касаційного провадження, а підстави для зміни чи скасування прийнятих у справі судових рішень відсутні, у зв'язку з чим касаційна скарга задоволенню не підлягає.

Постанова КГС ВС від 25 серпня 2020 року у справі № 913/116/19 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/91319979>.

144. Не допускається здійснення прокурором представництва в суді інтересів держави в особі державних компаній у галузі земельних відносин або захисту природних ресурсів, зокрема, шляхом визнання недійсним договору оренди землі

04 січня 2021 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу виконуючого обов'язки заступника керівника Київської обласної прокуратури на постанову Північного апеляційного господарського суду від 07.09.2020 та ухвалу Господарського суду Київської області від 01.06.2020, у справі за позовом заступника керівника Броварської місцевої прокуратури Київської області в інтересах держави в особі: 1) Київського обласного та по м. Києву управління лісового та мисливського господарства, 2) ДП "Іванківське лісове господарство", до 1) Феневицької сільської ради, 2) Іванківської районної державної адміністрації, 3) Приватного підприємства "Іванків-Ілма" про визнання недійсним та скасування розпорядження та визнання недійсним договору оренди землі, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

У травні 2020 року заступник керівника Броварської місцевої прокуратури Київської області (далі - прокурор) звернувся до Господарського суду Київської області з позовною заявою в інтересах держави в особі Київського обласного та по м. Києву управління лісового та мисливського господарства (далі - Управління) та Державного підприємства "Іванківське лісове господарство" (далі - ДП "Іванківське лісове господарство") до Феневицької сільської ради (далі - сільська рада), Іванківської районної державної адміністрації (далі - державна адміністрація), Приватного підприємства "Іванків-Ілма" (далі - ПП "Іванків-Ілма"), у якій просив суд:

- визнати поважними причини пропуску строків позовної давності за даним позовом;
- визнати недійсним та скасувати розпорядження державної адміністрації "Про затвердження технічної документації із землеустрою та надання земельної ділянки в оренду" від 16.05.2011 № 449;
- визнати недійсним типовий договір оренди землі від 15.02.2012, укладений між ПП "Іванків-Ігма" та сільською радою.

Позовні вимоги обґрунтовані тим, що земельна ділянка, яка передана в оренду за спірними розпорядженнями і договором, накладається на землі лісового фонду, що перебувають у постійному користуванні ДП "Іванківське лісове господарство" в кварталі № 50 Феневицького лісництва, належить до земель державної власності лісогосподарського призначення та не може передаватися в оренду для комерційних цілей, тому спірне розпорядження, яке прийняте державною адміністрацією поза межами власних повноважень, з порушенням норм **Земельного кодексу України** та **Лісового кодексу України**, підлягає скасуванню, а укладений на його підставі договір оренди - визнанню недійсним.

#### ОЦІНКА СУДУ

Предметом позову у цій справі є вимога позивача про визнання недійсним і скасування розпорядження органу державної влади та визнання недійсним договору оренди землі. Предметом касаційного перегляду є ухвала про повернення позовної заяви у зв'язку з неусуненням позивачем недоліків позовної заяви у строк, встановлений судом.

Позов у цій справі Прокурор подав в інтересах держави в особі Управління та ДП "Іванківське лісове господарство" з посиланням на їх бездіяльність щодо захисту інтересів держави, які полягають в забезпеченні реалізації принципів регулювання земельних відносин.

Як установили суди, звертаючись до суду в інтересах держави в особі ДП "Іванківське лісове господарство", що не є органом державної влади або іншим суб'єктом владних повноважень, до компетенції якого належить захист інтересів держави, зокрема, в галузі реалізації принципів регулювання земельних відносин або захисту природних ресурсів, прокурор порушив норми частини 3 **статті 23 Закону України "Про прокуратуру"**, згідно з якою здійснення прокурором представництва в суді інтересів держави в особі державних компаній не допускається.

При цьому порушення прокурором встановленої **Законом України "Про прокуратуру"** прямої заборони на звернення до суду в інтересах державної компанії виключає необхідність з'ясування питання невиконання або неналежного виконання таким позивачем дій, спрямованих на захист власних прав та інтересів або інтересів держави. Подібний правовий висновок викладений у постанові Верховного Суду від 10.04.2019 у справі № 906/853/17.

Тому колегія суддів вважає, що суди дійшли вірного висновку про відсутність підстав для представництва прокурором інтересів держави в особі ДП "Іванківське лісове господарство".



Відповідно до останньої правової позиції, яка викладена у постанові Верховного Суду від 15.09.2020 у справі № 911/551/19, не допускається здійснення прокурором представництва в суді інтересів держави в особі державних компаній. При цьому Верховний Суд зазначив, що звертаючись до суду в інтересах держави в особі державного підприємства, яке не є органом державної влади або іншим суб'єктом владних повноважень, до компетенції якого належить захист інтересів держави, зокрема, в галузі реалізації принципів регулювання земельних відносин або захисту природних ресурсів, прокурор порушив норми частини третьої статті 23 Закону, згідно з якою здійснення прокурором представництва в суді інтересів держави в особі державних компаній не допускається.

Тому доводи скаржника, наведені у касаційній скарзі, щодо можливості представництва прокурором інтересів держави в особі державних підприємств з посиланням на висновки, викладені у наведених постановках Верховного Суду, є безпідставними.

Водночас прокурор у касаційній скарзі зазначає, що суди, повертаючи позов з підстав недотримання прокурором абзацу 3 частини 3 **статті 23 Закону України "Про прокуратуру"**, відповідно до якого не допускається здійснення прокурором представництва інтересів держави в особі державних компаній, без будь-якого обґрунтування повернули позов, поданий в інтересах органу державної влади - Управління, підстави представництва якого, на думку прокурора, належним чином обґрунтовані.

Касаційний господарський суд зазначає, що позовні вимоги, як і заперечення на них, за загальним правилом обґрунтовуються певними обставинами та відповідними доказами, які підлягають дослідженню, зокрема перевірці та аналізу. Все це має бути проаналізовано судом у сукупності та відображено у судовому рішенні.

Проте суди попередніх інстанцій, всупереч вимогам **статті 86 Господарського процесуального кодексу України**, не навели аргументів і не з'ясували, чи є Управління належним позивачем у цій справі з огляду на суб'єктний склад і зміст спірних правовідносин, чи є Управління органом, уповноваженим державою розпоряджатися земельною ділянкою відповідно до норм земельного та лісового законодавства, і чи законні інтереси Управління потребують судового захисту.

Викладене свідчить, що суди попередніх інстанцій залишили без належної оцінки та дослідження обставини дотримання прокурором положень **статті 23 Закону України "Про прокуратуру"** щодо відповідного суб'єкта владних повноважень, визначеного позивачем, при зверненні з цим позовом до суду.

За обставин неналежного дослідження наявності підстав звернення прокурора до суду з відповідним позовом висновки судів про повернення позову є передчасними, а ухвалені у справі судові рішення не можна вважати законними та обґрунтованими.

Постанова КГС ВС від 04 січня 2021 року у справі № 911/1150/20 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/94125315>.

145. За змістом частини п'ятої статті 122 ЗК України, відповідним уповноваженим державним органом щодо розпорядження землями водного фонду державної власності, розташованими за межами населених пунктів, є саме Запорізька ОДА, яка водночас є одним із відповідачів у цій справі як видавник оспорюваних розпоряджень, що виключає можливість одночасного набуття облдержадміністрацією процесуальних статусів позивача і співвідповідача в частині позовних вимог про визнання незаконними та скасування розпоряджень голови Запорізької ОДА. Це вказує на наявність у справі виключних підстав для звернення прокурора до суду за захистом інтересів держави

16 лютого 2021 року КГС ВС розглянув касаційні скарги першого заступника керівника Київської міської прокуратури і ТОВ "Рибгосп Кам'янський" на постанову Північного апеляційного господарського суду від 20.10.2020 у справі за позовом заступника керівника Енергодарської місцевої прокуратури Запорізької області до: 1) Запорізької обласної державної адміністрації, 2) ТОВ "Запорізький рибокомбінат", за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору на стороні позивача, - ТОВ "Рибгосп Кам'янський", за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору на стороні відповідача, - Кам'янсько-Дніпровської районної державної адміністрації, про визнання незаконними та скасування розпоряджень голови Запорізької обласної державної адміністрації від 06.04.2017 №№ 144, 145, 146, визнання недійсними додаткових угод до договорів оренди земельних ділянок від 01.04.2006 №№ 25, 26, 27 та повернення земельних ділянок і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

На підставі розпорядження Кам'янсько-Дніпровської РДА від 17.02.2006 № 43 "Про затвердження технічної документації із землеустрою щодо складання договору оренди" було затверджено технічну документацію із землеустрою щодо інвентаризації земельних ділянок під водними об'єктами, будівлями та дворами ВАТ "Запорізький рибокомбінат", найменування якого змінено на ПАТ "Запорізький рибокомбінат", правонаступником якого є ТОВ "Запорізький рибокомбінат", загальною площею 1639,5847 га.

01.04.2006 на підставі зазначеного розпорядження між Кам'янсько-Дніпровською РДА (орендодавець) та ВАТ "Запорізький рибокомбінат" (орендар) укладено договори оренди земельних ділянок №№ 25, 26, 27 (далі - договори оренди №№ 25, 26, 27), за умовами яких орендарю надано в строкове платне користування земельні ділянки идля здійснення рибогосподарської діяльності (пункти 1.1, 5.1).

Згідно з розпорядженням Кам'янсько-Дніпровської РДА від 01.03.2016 № 52 продовжено термін дії зазначених договорів оренди земельних ділянок та 09.03.2016 між Райдержадміністрацією і ПАТ "Запорізький рибокомбінат" укладено додаткові угоди № 2 до договорів оренди №№ 25, 26, 27, якими пункт 3.1 цих договорів викладено у редакції, відповідно до якої договір укладено на 25 років і починає діяти з моменту державної реєстрації договору.

Ці додаткові угоди зареєстровано 06.04.2016 державним реєстратором Кам'янсько-Дніпровської районної державної адміністрації на підставі рішень про державну реєстрацію змін до іншого речового права.

Рішенням Господарського суду Запорізької області від 17.08.2016 у справі № 908/1618/16, яке набрало законної сили, частково задоволено позов Прокурора. Визнано незаконним та скасовано розпорядження Кам'янсько-Дніпровської РДА від 01.03.2016 № 52. Визнано недійсними додаткові угоди № 2 до договорів оренди №№ 25, 26, 27.

14.07.2017 між Кам'янсько-Дніпровською РДА (первинний орендодавець), ПАТ "Запорізький рибокомбінат" (орендар) та Запорізькою ОДА (новий орендодавець) укладено додаткові угоди до договорів оренди №№ 25, 26, 27, якими замінено орендодавця та назву орендаря.

Відповідно до пункту 3 додаткових угод від 14.07.2017 сторони погодилися вважати поновленим на тих же самих умовах на 10 років договори оренди №№ 25, 26, 27.

Відомості щодо продовження на 10 років строкового платного користування земельними ділянками, кадастрові номери 2322410100:01:016:0033, 2322410100:01:002:0013, 2322481800:01:018:0002, було зареєстровано у встановленому порядку, що підтверджується інформаційними довідками з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно та Реєстрацію прав власності на нерухоме майно, державного реєстру іпотек, Єдиного реєстру заборон відчуження об'єктів нерухомого майна щодо об'єкта нерухомого майна.

### **ОЦІНКА СУДУ**

Судами попередніх інстанцій достеменно встановлено і сторонами у справі не заперечується той факт, що три спірні земельні ділянки, стосовно яких видавалися оспорювані розпорядження та уклалися оспорювані додаткові угоди, розташовані за межами населених пунктів і відносяться до категорії земель водного фонду державної власності та частково до земель природоохоронного призначення державної власності (площею 9,14 га), а не до земель сільськогосподарського призначення державної власності.

Згідно з частиною 4 **статті 75 ГПК України** обставини, встановлені рішенням суду у господарській, цивільній або адміністративній справі, що набрало законної сили, крім встановлених рішенням третейського суду, не доказуються при розгляді інших справ, у яких беруть участь ті самі особи або особа, щодо якої встановлено ці обставини.

Рішенням Господарського суду Запорізької області від 17.08.2016 у справі № 908/1618/16 (за участю Прокурора, Запорізької ОДА, Кам'янсько-Дніпровської РДА і ПАТ "Запорізький рибокомбінат"), яке набрало законної сили, встановлено факти, що мають істотне значення та не підлягають доведенню під час вирішення цього спору, а саме: Кам'янсько-Дніпровська РДА не мала повноважень продовжувати термін дії договорів оренди спірних земельних ділянок водного фонду, що розташовані за межами населених пунктів на території Кам'янсько-

Дніпровської міської ради і Великознам'янської сільської ради Кам'янсько-Дніпровського району Запорізької області, та передавати в оренду земельні ділянки для ведення штучного риборозведення (для рибогосподарських потреб), оскільки такі повноваження відповідно до частини 5 статті 122 ЗК України належать Запорізькій ОДА.

З урахуванням наведених положень статей 19, 58, 59, 122, 188 ЗК України і встановлених судами обставин належності спірних земельних ділянок до категорії земель водного фонду державної власності та частково до земель природоохоронного призначення державної власності, колегія суддів погоджується з твердженням скаржника-1 про неврахування апеляційним судом під час ухвалення оскаржуваної постанови висновків Верховного Суду щодо застосування положень статей 152, 122 ЗК України, статті 23 Закону України "Про прокуратуру" і статті 10 Закону України "Про державний контроль за використанням та охороною земель", викладених у постановках від 25.09.2020 у справі № 921/341/19, від 23.04.2019 у справі № 910/5217/18, від 05.02.2019 у справі № 910/7813/18, від 30.05.2018 у справі № 910/9373/17, а також з твердженням скаржника-2 про неврахування апеляційним судом висновків Верховного Суду щодо застосування положень статті 53 ГПК України і статті 23 Закону України "Про прокуратуру", викладених у постановках від 26.06.2019 у справі № 587/430/16-ц, від 23.04.2019 у справі № 910/5217/18, від 05.02.2019 у справі № 910/7813/18.

Зокрема, у пункті 52 постанови від 05.02.2019 у справі № 910/7813/18 зі спору, що виник з подібних правовідносин, Верховний Суд дійшов висновку про те, що спірна земельна ділянка не є земельною ділянкою сільськогосподарського призначення та не належить до агропромислового комплексу, тому Держгеокадастр у цьому разі не наділений повноваженнями розпорядника з усіма повноваженнями власника на захист права власності, а надані законом функції державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі в частині дотримання земельного законодавства не наділяють Держгеокадастр правом звернення до суду з позовними вимогами, заявленими у цій справі.

Разом з тим касаційна інстанція частково погоджується з твердженням скаржника-1 про те, що наразі відсутність органу, уповноваженого здійснювати захист інтересів держави у спірних земельних правовідносинах, зумовлена тим, що за змістом частини 5 статті 122 ЗК України відповідним уповноваженим державним органом щодо розпорядження землями водного фонду державної власності, розташованими за межами населених пунктів, є саме Запорізька ОДА, яка водночас є одним із відповідачів у цій справі як видавник оспорюваних розпоряджень, що виключає можливість одночасного набуття Облдержадміністрацією процесуальних статусів позивача і співвідповідача у частині позовних вимог про визнання незаконними та скасування розпоряджень голови Запорізької ОДА від 06.04.2017 №№ 144, 145, 146, позаяк виходячи зі спірних правовідносин не існує іншого органу державної влади, який би міг здійснити захист інтересів держави у сфері розпорядження землями водного фонду.

Схожий за змістом правовий висновок викладено у постановах Верховного Суду від 25.09.2020 у справі № 921/341/19, від 07.09.2020 у справі № 917/468/19 та від 07.11.2018 у справі № 916/749/17.

Наведеним також підтверджується обґрунтованість доводів скаржника-2 про те, що Держгеокадастр щодо земель водного господарства не захищає порушене право держави, оскільки не має права ініціювати судовий захист поза межами повноважень, наданих йому законом.

Отже, колегія суддів вважає помилковим висновок суду апеляційної інстанції про відсутність передбачених законом виключних підстав для звернення прокурора до суду за захистом інтересів держави та зумовлене цим залишення без розгляду позову Прокурора у справі. Такий висновок не ґрунтується на вимогах законодавства та дослідженні усіх обставин і зібраних у справі доказів та доводів учасників справи.

Постанова КГС ВС від 16 лютого 2021 року у справі № 910/1956/18 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/95133484>.

146. У спрах про оскарження наказу ГУ Держгеокадастру як одного із співвідповідачів щодо передачі земельної ділянки в користування для ведення фермерського господарства достатнім для представництва інтересів держави в суді є визначення прокурором, що він є самостійним позивачем

12 січня 2021 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу Прокурора Харківської області на постанову Східного апеляційного господарського суду від 27.07.2020 та ухвалу Господарського суду Харківської області від 01.10.2019 у справі за позовом Заступника керівника Ізюмської місцевої прокуратури Харківської області до: 1. ГУ Держгеокадастру у Харківській області; 2. ОСОБА\_1; 3. ФГ "Ранг" про визнання незаконним та скасування наказу, визнання недійсним договору оренди, суборенди земельної ділянки, скасування їх державної реєстрації та повернення земельної ділянки площею 11, 4318 га, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

У лютому 2019 року Заступник керівника Ізюмської місцевої прокуратури Харківської області звернувся з позовом до ГУ Держгеокадастру у Харківській області, ОСОБА\_1 та ФГ "Ранг" про: визнання незаконним та скасування наказу ГУ Держгеокадастру у Харківській області "Про передачу в оренду земельної ділянки" від 26.09.2014 № 2306-СГ; визнання недійсним договору оренди землі сільськогосподарського призначення для ведення фермерського господарства, площею 11,4318 га, який укладено 21.11.2014 між ГУ Держземагентства у Харківській області та ОСОБА\_1, та скасування державної реєстрації права оренди земельної ділянки; визнання недійсним договору суборенди земельної ділянки сільськогосподарського призначення, площею 11,4318 га, який укладено 06.01.2017 між ОСОБА\_1 та ФГ "Ранг", та скасування державної реєстрації права

суборенди земельної ділянки; зобов'язання повернути земельну ділянку загальною площею 11,4318 га, яка розташована за межами населених пунктів Кіндрашівської сільської ради Куп'янського району Харківської області, вартістю 317 820,32 грн. державі в особі ГУ Держгеокадастру у Харківській області.

Позовні вимоги мотивовано тим, що звертаючись до ГУ Держземагенства у Харківській області із заявою про отримання земельної ділянки, ОСОБА\_1 не мав на меті створити нове фермерське господарство, а його дії були спрямовані на отримання ФГ "Ранг" в користування спірної земельної ділянки за спрощеною процедурою - без проведення земельних торгів (аукціону), передбачених ст.ст. **124, 134 Земельного кодексу України** у відповідній редакції.

### ОЦІНКА СУДУ

Судами обох інстанцій встановлено, що уповноваженим органом здійснювати функції держави у спірних правовідносинах є Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр), яка наділена повноваженнями щодо розпорядження спірними земельними ділянками, є самостійною юридичною особою з відповідною процесуальною дієздатністю, відтак самостійно має право звертатися до суду з метою здійснення захисту прав та охоронюваних законом інтересів держави. Таким чином, прокурор був зобов'язаний попередньо, до звернення до суду, повідомити про це Держгеокадастр, однак до позовної заяви не додано доказів попереднього повідомлення цього органу про зазначене порушення.

Водночас колегія суддів звертає увагу на постанову Верховного Суду від 07.09.2020 у справі № 917/468/19, у якій Суд дійшов таких висновків: ".. органи Держгеокадастру можуть виконувати, зокрема, дві абсолютно різні функції, а саме:

- функції розпорядника земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності від імені власника, яким є держава Україна, з усіма повноваженнями власника на захист права власності;

- функції органу державного нагляду (контролю) за дотриманням земельного законодавства, використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності, у тому числі за дотриманням органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами вимог земельного законодавства та встановленого порядку набуття і реалізації права на землю.

У вказаному висновку колегія суддів звертається до правової позиції, що викладена у постановках Верховного Суду від 13.11.2018 у справі № 920/1/18, від 05.02.2019 у справі № 910/7813/18.

Поряд із цим, відповідно до пункту 7 Положення (Положення про державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру, затвердженого **постановою Кабінету Міністрів України від 14.01.2015 № 15**) Держгеокадастр здійснює свої повноваження безпосередньо і через утворені в установленому порядку територіальні органи.

Згідно з положенням про Головне управління Держгеокадастру в області, затвердженого **наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 29.09.2016 № 333**, ГУ Держгеокадастру в області є територіальним органом

Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру і їй підпорядковане. Відповідно до пункту 3 цього положення завданням Головного управління є реалізація повноважень Держгеокадастру на території відповідної адміністративно-територіальної одиниці.

Аналіз вказаного дає підстави стверджувати, що Головне управління Держгеокадастру у Полтавській області (Відповідач 1) є лише територіальним органом Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (Позивача) і яке створено саме з метою реалізація повноважень останньої на території Полтавської області.

Таким чином, звертаючись з позовом у даній справі, зокрема, до ГУ Держгеокадастру в Полтавській області та визначаючи в якості органу, що уповноважений на здійснення захисту інтересів держави у спірних правовідносинах саме Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру прокурор фактично створив парадоксальну ситуацію за якої Позивачем та одним із відповідачів у справі є одна і так ж особа - Держгеокадастр.

**ГПК України** взагалі не передбачає можливості поєднання сторін судового процесу в одній особі, не передбачає цей Кодекс і поняття "неналежний позивач", не визначає й механізму заміни останнього, позаяк положення Кодексу спрямовані на вирішення спору, якого не може бути із "самим собою".

Таким чином, у випадку встановлення судом процесуального випадку за якого позивачем і відповідачем у справі є фактично одна і та ж сама особа, розгляд заявленого позову у цій частині є неможливим за відсутністю спору, як такого."

Аналогічно і у даному спорі, якщо б прокурор звернувся до суду в інтересах Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр), яка, як зазначили суди обох інстанцій, наділена повноваженнями щодо розпорядження спірними земельними ділянками, є самостійною юридичною особою з відповідною процесуальною дієздатністю, визначаючи при цьому в якості співвідповідача ГУ Держгеокадастру у Харківській області - то він створив би ситуацію, у якій, з урахуванням позиції Верховного Суду, викладеній у постанові від 07.09.2020 у справі, позивачем та одним із відповідачів у справі була б одна і так ж особа - Держгеокадастр.

Натомість прокурор вказав, що є самостійним позивачем, бо ГУ Держгеокадастру у Харківській області - один зі співвідповідачів, наказ якого оскаржується через недотримання вимог законодавства стосовно передання земельної ділянки в користування для ведення фермерського господарства. Цим прокурор навів підставу для представництва інтересів держави в суді.

З огляду на те, що прокурор у позовній заяві навів підставу для представництва інтересів держави, обґрунтував, у чому полягає порушення цих інтересів, визначив ГУ Держгеокадастру у Харківській області одним із співвідповідачів у справі та заявив вимогу про визнання незаконним і скасування його оскарженого наказу, помилковим є висновок суду першої інстанції, який не спростував суд апеляційної

інстанції, про неможливість захисту прокурором інтересів держави за вимогами, які заявив прокурор.

Тому Верховний Суд погоджується з доводами касаційної скарги про те, що прокурор підтвердив підстави для представництва інтересів держави у цій справі та звернувся до суду як самостійний позивач.

Подібного висновку дійшла Велика Палата Верховного Суду у постанові від 15.01.2020 у справі № 698/119/18.

Постанова КГС ВС від 12.01.2021 у справі № 922/526/19 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/94151215>.

147. У спорі за позовом прокурора про повернення територіальній громаді села спірної земельної ділянки сільська рада має мати статус позивача, навіть якщо сільська рада є суб'єктом, що ухвалив рішення, на підставі якого укладено договір оренди землі, та є стороною цього договору оренди.

ГУ Держгеокадастру не наділено повноваженнями щодо звернення до суду з позовними вимогами стосовно спірної земельної ділянки, що належить до земель комунальної власності, право розпорядження якою належить територіальній громаді села.

Відсутність відповідних повноважень у ГУ Держгеокадастру в цьому випадку не дає прокурору правових підстав самостійно звертатися до суду із цим позовом, що має наслідком залишення позову без розгляду на підставі пункту 1 частини першої ГПК України (якщо позов подано особою, яка не має процесуальної дієздатності)

27 січня 2021 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу заступника керівника Харківської обласної прокуратури на ухвалу Господарського суду Полтавської області від 28.05.2019 і постанову Східного апеляційного господарського суду від 27.10.2020 у справі за позовом першого заступника керівника Лубенської місцевої прокуратури Полтавської області до відповідачів: 1) ФГ «Берегове», 2) Давидівської сільської ради Пирятинського району Полтавської області, третя особа, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні позивача ГУ Держгеокадастру у Полтавській області, про визнання незаконними та скасування рішень, визнання недійсним та припинення на майбутнє договору оренди землі, визнання недійсною та припинення на майбутнє додаткової угоди до договору оренди землі, зобов'язання повернути земельну ділянку, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Рішенням Давидівської сільради від 12.12.2012 «Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та передачі її в оренду «Берегове» для ведення товарного сільськогосподарського виробництва в межах населеного пункту Давидівської сільської ради» затверджено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та передачі її в оренду ФГ «Берегове» для ведення товарного сільськогосподарського виробництва загальною площею 20,50 га в територіальних межах Давидівської сільради.



На підставі вищевказаного рішення 12.12.2012 між ФГ «Берегове» та Давидівською сільрадою укладено договір оренди землі № 02 (далі - договір).

Рішенням Давидівської сільради від 22.12.2017 № 133а «Про продовження договору оренди земельної ділянки для ведення товарного виробництва в межах с. Кроти ФГ «Берегове» продовжено договір оренди земельної ділянки від 12.12.2012 № 02, термін дії додаткової угоди до договору встановлено на сім років.

На підставі зазначеного рішення 29.12.2012 між ФГ «Берегове» та Давидівською сільрадою укладено додаткову угоду до договору.

Спільна земельна ділянка знаходиться в межах населеного пункту с. Кроти Пирятинського району Полтавської області.

Згідно з відомостями з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно спільна земельна ділянка відноситься до комунальної форми власності та є власністю територіальної громади в особі Давидівської сільради.

### **ОЦІНКА СУДУ**

Правильним є висновок судів попередніх інстанцій, що органом, якому надано право на розпорядження спірною земельною ділянкою, є Давидівська сільрада.

При цьому у разі порушення права на земельну ділянку його захист, у тому числі у визначений статтями **21, 393 Цивільного кодексу України** та пунктом «г» частини третьої **статті 152 Земельного кодексу України** спосіб, здійснюється власником земельної ділянки або її землекористувачем, а, відповідно, право на звернення із таким позовом належить власнику, землекористувачу цієї ділянки або особі, яка відповідно до законодавства уповноважена та має право в інтересах власника земельної ділянки або землекористувача звертатись за захистом його порушеного права із одночасним обґрунтуванням в позовній заяві підстав для звернення уповноваженої особи із позовом в інтересах власника земельної ділянки або землекористувача.

Тому у даному спорі є орган, до компетенції якого віднесені повноваження здійснювати захист інтересів територіальної громади у спірних правовідносинах, - Давидівська сільрада.

Щодо доводів прокурора про те, що, приймаючи оскаржувані рішення та укладаючи спірний договір та додаткову угоду до нього, саме Давидівська сільрада порушила норми чинного законодавства, у зв'язку з чим, зокрема, цей орган і було визначено відповідачем, суд касаційної інстанції зазначає таке.

Велика Палата Верховного Суду в постанові від 26.05.2020 у справі № 912/2385/18 (провадження № 12-194гс19) вказала, що господарсько-правовий спір між компетентним органом, в особі якого позов подано прокурором в інтересах держави, та відповідачем не є спором між прокурором і відповідним органом, а також не є тим процесом, в якому розглядається обвинувачення прокурором посадових осіб відповідного органу у протиправній бездіяльності (пункт 42 постанови). У випадку звернення прокурора з позовом до суду в інтересах держави в особі компетентного органу фактичним позивачем є держава, і саме вона набуває процесуальної дієздатності та є учасником справи (пункт 51 постанови).

У постанові від 26.05.2020 у справі № 912/2385/18 (провадження № 12-194гс19) Велика Палата Верховного Суду також звернула увагу на те, що захищати інтереси держави повинні насамперед відповідні компетентні органи, а не прокурор. Прокурор не повинен вважатися альтернативним суб'єктом звернення до суду і замінювати компетентний орган, який може і бажає захищати інтереси держави. Щоб інтереси держави не залишилися незахищеними, прокурор виконує субсидіарну роль, замінює в судовому провадженні відповідний компетентний орган, який усупереч вимогам закону не здійснює захисту або робить це неналежно (пункти 45, 47 постанови).

Крім того, у пункті 38 постанови від 15.09.2020 у справі № 469/1044/17 (провадження № 14-317цс19) Велика Палата Верховного Суду вказала, що за певних обставин прокурор може звертатися до суду в інтересах держави і в особі органу місцевого самоврядування, зокрема тоді, коли цей орган є стороною правочину, про недійсність якого стверджує прокурор. Оскільки таку позовну вимогу вправі заявити, зокрема, будь-яка сторона правочину, відповідний орган як така сторона може бути позивачем. У такій ситуації прокурор для представництва інтересів держави в особі компетентного органу як сторони правочину має продемонструвати, що цей орган не здійснює або неналежним чином здійснює захист відповідних інтересів, не реагуючи на повідомлення прокурора про наявність підстав для звернення до суду (абзац третьої частини четвертої **статті 23 Закону України «Про прокуратуру»**; див. також висновки, висловлені Великою Палатою Верховного Суду у постанові від 26.05.2020 у справі № 912/2385/18 (пункти 77- 83)).

З огляду на викладене суд апеляційної інстанції правильно зазначив, що хибними є доводи прокурора про те, що оскільки Давидівська сільрада є суб'єктом, який прийняв рішення, на підставі якого укладено договір оренди землі та є стороною цього договору оренди, зазначене унеможлиблює звернення до суду прокурором в інтересах Давидівської сільради як позивача.

Крім того, як вказано судами попередніх інстанцій, прокурор також просить зобов'язати ФГ «Берегове» повернути територіальній громаді в особі Давидівської сільради земельну ділянку, кадастровий номер 5323882203:03:001:0069, загальною площею 20,50 га, яка знаходиться в межах населеного пункту Давидівської сільради, шляхом підписання акта приймання-передачі. Для даних позовних вимог Давидівська сільрада повинна бути в статусі позивача.

З урахуванням викладеного колегія суддів Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду погоджується з висновками судів попередніх інстанцій, що в силу положень **статті 23 Закону України «Про прокуратуру»** прокурор мав звертатись з відповідним позовом в інтересах держави в особі Давидівської сільради до ФГ «Берегове».

Разом з тим прокурор у порядку, передбаченому **статтею 23 Закону України «Про прокуратуру»**, мав до подання позову звернутись до Давидівської сільради для надання можливості відреагувати на стверджуване порушення інтересів держави, зокрема, шляхом призначення перевірки фактів порушення законодавства, виявлених

прокурором, вчинення дій для виправлення ситуації, а саме подання позову або аргументованого повідомлення прокурора про відсутність такого порушення.

І не вжиття таких заходів у розумний строк з боку вказаного органу або немотивована відмова вжити такі заходи є достатнім аргументом для підтвердження його бездіяльності, які дають підстави прокурору для звернення з позовом до суду в інтересах держави.

Однак, як встановлено апеляційним господарським судом, прокурор до Давидівської сільради із таким зверненням не звертався, відповідно і відсутні підстави стверджувати, що захист інтересів територіальної громади не здійснює або неналежним чином здійснює орган місцевого самоврядування, до компетенції якого віднесені повноваження здійснювати такий захист у спірних правовідносинах.

Стосовно висновків судів попередніх інстанцій про участь у спірних правовідносинах Головного управління Держгеокадастру у Полтавській області суд касаційної інстанції зазначає таке.

Як було встановлено судами попередніх інстанцій та зазначено вище, спірна земельна ділянка відноситься до земель комунальної власності, право розпорядження якою належить територіальній громаді Давидівської сільради. Звідси ГУ Держгеокадастру у Полтавській області в цьому разі не наділено повноваженнями щодо звернення до суду з позовними вимогами, заявленими у цій справі.

Разом з тим, як правильно зазначив суд апеляційної інстанції, відсутність повноважень у ГУ Держгеокадастру у Полтавській області звертатися до суду із вимогами, заявленими у цій справі, не дає в даному випадку правових підстав прокурору права самостійно звертатися до суду із цим позовом.

На підставі зазначеного колегія суддів погоджується з висновком судів попередніх інстанцій про недоведення прокурором підстав для захисту інтересів держави у спірних правовідносинах, оскільки прокурором не дотримано вимог **статті 53 Господарського процесуального кодексу України і статті 23 Закону України «Про прокуратуру»**.

Обґрунтованим висновок суду апеляційної інстанції, що місцевий господарський суд помилково зазначив, що у прокурора немає процесуальної дієздатності щодо підписання та подання позову у спірних правовідносинах, і залишив позов без розгляду на підставі пункту 1 частини 1 **статті 226 Господарського процесуального кодексу України** (якщо позов подано особою, яка не має процесуальної дієздатності), що разом з тим не вплинуло на правильність правової кваліфікації спірних правовідносин та не призвело до ухвалення неправильного рішення.

Постанова КГС ВС від 27 січня 2021 року у справі № 917/341/19 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/94552836>.

148. Оскільки право вимагати визнання недійсним договору оренди землі та зобов'язання СТОВ звільнити спірну земельну ділянку сільськогосподарського призначення належить насамперед розпоряднику вказаної земельної ділянки, який має повний обсяг процесуальної дієздатності та не брав участі в цій справі у процесуальному статусі позивача, це є самостійною підставою для відмови в позові.

Позов, із яким звернувся прокурор, має право подавати саме ГУ Держгеокадастру, яке не є стороною у справі, а має процесуальний статус третьої особи без самостійних вимог на предмет спору.

Повернення земельної ділянки в разі визнання недійсним договору оренди землі, яка є його предметом, повинно відбутися на користь власника або особи, що виконує його повноваження (ГУ Держгеокадастру), в силу норм ЦК України

27 серпня 2020 року КГС ВС розглянув матеріали касаційної скарги СТОВ "Хлібороб" на постанову Східного апеляційного господарського суду від 23.12.2019 за позовом заступника прокурора Полтавської області до: 1. Решетилівської районної державної адміністрації Полтавської області, 2. СТОВ "Хлібороб", третя особа, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні позивача ГУ Держгеокадастру у Полтавській області про визнання недійсним договору оренди земельної ділянки та зобов'язання вчинити певні дії, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

#### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

10.02.2010 між Решетилівською районною державною адміністрацією Полтавської області (орендодавець) та СТОВ "Хлібороб" (орендар) був укладений договір оренди землі №8, відповідно до умов якого орендодавець надає, а орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку, яка знаходиться на території Решетилівської селищної ради, загальною площею 32,75 га, в тому числі пасовища - 32,75 га. Цей договір укладено на 10 років.

В обґрунтування позову Прокурор посилався на те, що розпорядження голови Решетилівської РДА про затвердження технічної документації із землеустрою та укладений на його виконання договір оренди землі від 10.02.2010 не відповідають вимогам земельного законодавства, оскільки земельна ділянка площею 32,75 га до 2010 року не формувалася, їй не присвоювався кадастровий номер, не відкривалася поземельна книга, а тому надання дозволу на розробку саме технічної документації, а не проекту землеустрою щодо її відведення, не відповідає вимогам земельного законодавства (в редакції на час прийняття розпорядження). Також, як зазначав Прокурор, розпорядженням голови Решетилівської райдержадміністрації №258 від 10.06.2009 лише затверджено технічну документацію із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право користування земельною ділянкою на умовах оренди СТОВ "Хлібороб", однак, саме рішення про передачу в оренду вищевказаної земельної ділянки відсутнє. Крім того, Прокурор зазначав, що спірний договір оренди не відповідає вимогам земельного законодавства, оскільки технічна

документація з нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки не розроблялась і не погоджувалась взагалі; у п. 5 спірного договору оренди земельної ділянки не зазначено її нормативну грошову оцінку.

### ОЦІНКА СУДУ

Тлумачення пункту 3 частини першої статті 131-1 Конституції України з урахуванням практики Європейського суду з прав людини свідчить, що прокурор може представляти інтереси держави в суді тільки у виключних випадках, які прямо передбачені законом.

Перший "виключний випадок" передбачає наявність органу, який може здійснювати захист інтересів держави самостійно, а другий - відсутність такого органу.

Скасовуючи рішення та постанову попередніх судових інстанцій та направляючи цю справу на новий розгляд, Верховний Суд у постанові від 05.07.2018 зазначив, що господарським судам необхідно було з'ясувати правомірність посилання Прокурора на відсутність можливості у Головного управління Держгеокадастру у Полтавській області, як органу через який держава реалізує своє право власності на спірну земельну ділянку, звертатися з цим позовом до суду, а отже і правомірність пред'явлення цього позову самостійно Прокурором, без зазначення вказаного управління в якості позивача.

На виконання постанови Верховного Суду від 05.07.2018 у цій справі місцевим господарським судом встановлено, що Головне управління Держгеокадастру у Полтавській області є органом виконавчої влади, який наділений повноваженнями розпоряджатися спірною земельною ділянкою площею 32,75 га, що розташована на території Решетилівської сільської ради Полтавської області.

Зі змісту положень чинного законодавства вбачається, що Держгеокадастр є самостійною юридичною особою з відповідною процесуальною дієздатністю щодо захисту прав та охоронюваних **законом** інтересів держави у судовому порядку, зокрема у випадку порушення зазначених інтересів при укладенні договорів оренди земельних ділянок державної форми власності сільськогосподарського призначення.

При цьому, оскільки право вимагати визнання недійсним договору оренди землі від 10.02.2010 та зобов'язання СТОВ "Хлібороб" звільнити спірну земельну ділянку сільськогосподарського призначення належить, насамперед, розпоряднику вказаної земельної ділянки, який має повний обсяг процесуальної дієздатності та не брав участі у цій справі в процесуальному статусі позивача, то це є самостійною підставою для відмови у позові.

Колегія суддів звертає увагу, що місцевий суд, дійшовши висновку про те, що позов, з яким звернувся Прокурор, має право подавати саме Головне управління Держгеокадастру у Полтавській області, яке не є стороною у справі, а має процесуальний статус третьої особи без самостійних вимог на предмет спору, застосував наслідки впливу строку позовної давності до вказаних вимог,

що передбачає наявність підстав для представництва Прокурором зазначеного управління та задоволення позовних вимог.

Встановивши, що Головне управління Держгеокадастру у Полтавській області є розпорядником спірної земельної ділянки, однак позов до суду не подавало, не є стороною у справі, місцевий господарський суд дійшов до безпідставного висновку про можливість застосування наслідків спливу строку позовної давності щодо вимог, з якими до суду відповідно до вищенаведених положень чинного законодавства може звертатися саме управління.

Водночас помилковість вказаних висновків не вплинула на правильність рішення господарського суду першої інстанції щодо необхідності відмовити у задоволенні позову Прокурора з підстав, зазначених у п. 6.20. цієї **постанови**.

Колегія суддів також звертає увагу, що господарський суд апеляційної інстанції дійшов до помилкового висновку про наявність підстав для повернення спірної земельної ділянки Головному управлінню Держгеокадастру у Полтавській області, яке має процесуальний статус третьої особи без самостійних вимог щодо предмета спору, тобто всупереч вимог статей **45, 237 Господарського процесуального кодексу України** ухвалив рішення на користь третьої особи.

Крім того, Суд звертає увагу, що повернення земельної ділянки в разі визнання недійсним договору оренди землі, яка є його предметом, повинно відбутися на користь власника або особи, що виконує його функції (як встановлено господарськими судами у цьому випадку - Головне управління Держгеокадастру у Полтавській області) в силу норм **Цивільного кодексу України**, зокрема його статті 216.

Постанова КГС ВС від 27 серпня 2020 року у справі № 917/1461/17 – <http://reyestr.court.gov.ua/Review/91403707>.

### 9.2.2. Позовна давність у спрах за участю прокурора щодо договору оренди землі

149. Якщо в 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 треба обчислювати з дня, коли про порушення права або про особу, яка його порушила, довідався чи міг довідатися орган, уповноважений державою здійснювати відповідні функції у спірних правовідносинах

24 листопада 2020 року КГС ВС розглянув касаційну скаргу заступника військового прокурора Західного регіону України на рішення Господарського суду Львівської області від 18.02.2020 і постанову Західного апеляційного господарського суду від 21.07.2020 у справі за позовом заступника військового прокурора Західного регіону України в інтересах держави в особі Міністерства оборони України до: 1) Малехівської сільської ради Жовківського району Львівської області, 2) ПМП "Вітас", третя особа, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору на стороні

позивача - ДП Міністерства оборони України "Західвійськбуд", про визнання недійсним та скасування пункту 1-5 рішення Малехівської сільської ради Жовківського району Львівської області від 20.09.2013 № 16; визнання недійсним договору оренди землі від 01.10.2013 № 01/10/2013; витребування від відповідача № 2 на користь держави в особі Міністерства оборони України земельної ділянки площею 1,39 га по вул. Київській, 18А у с. Малехів Жовківського району Львівської області, і прийняв постанову, в якій зазначив таке.

### **ОБСТАВИНИ СПРАВИ**

Суди попередніх інстанцій під час розгляду цієї справи установили, що ще в березні 2014 року прокурор уповноважений на здійснення нагляду за додержанням законів у воєнній сфері досліджував питання щодо розпорядження земельною ділянкою площею 5,1443 га, яку було вилучено на підставі розпорядження Голови Жовківської районної адміністрації від 22.12.2006 № 1223, та зі змісту відповіді сільської ради був обізнаний про те, що земельна ділянка площею 1,39 га, яка входила до складу земельної ділянки площею 5,1443 га, на той момент перебувала в користуванні (оренді) ПМП "Вітас", а отже міг дізнатись про підстави передачі такої земельної ділянки в оренду ПМП "Вітас" та відповідно і про оскаржуване рішення.

### **ОЦІНКА СУДУ**

Стосовно посилань прокурора, наведених у касаційній скарзі, що перебіг строку позовної давності розпочинається з моменту, коли про порушення прав та інтересів держави дізнався саме відповідний орган, а не прокурор, Суд вважає за необхідне зазначити таке.

Водночас скаржник акцентував, що Міністерство оборони України дізналося про оскаржувані рішення та договір у лютому 2018 року після отримання повідомлення від 30.01.2018 та позовної заяви заступника військового прокурора Західного регіону України у справі №914/207/18 (лютий 2018 року).

Тобто, суди правильно визначили початок перебігу позовної давності з дня, коли про порушення права або про особу, яка його порушила, довідався або міг довідатися прокурор, зважаючи на те, що у цій справі прокурор 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.

З огляду на викладене, скаржник не навів переконливих аргументів, а колегія суддів не вбачає необхідності для відступлення від висновків, викладених у постанові Верховного Суду України від 03.02.2016 у справі № 6-75цс15, згідно з якими загального правила щодо початку перебігу позовної давності пов'язане не лише з часом безпосередньої обізнаності особи про певні обставини (факти порушення її прав), а й з об'єктивною можливістю цієї особи знати про ці обставини.

Дайджест практики Верховного Суду у справах із договору оренди землі. Рішення, внесені до ЄДРСР за період із 2018 року по 2021 рік / Відп. за вип.: суддя ВП ВС, секретар ВП ВС Рогач Л. І., суддя ВП ВС к. ю. н. Пільков К. М., суддя КГС ВС к. ю. н. Чумак Ю. Я., суддя КЦС ВС Ступак О. В. Київ, 2021. – 351 с.

**Застереження:** видання містить короткий огляд деяких судових рішень 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)

 [@supremecourt\\_ua](https://@supremecourt_ua)