

# GOLAW

---

THE  
POWER  
OF LEGAL  
EXCELLENCE

# СУДОВИЙ ЗАХИСТ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ ТА ІНШІ СПОРИ В АГРОСЕКТОРІ

РОМАН АНТОНІВ

старший юрист юридичної фірми GOLAW,

адвокат

# Способи захисту прав на земельні ділянки

## Речово-правові

- Визнання прав
- Відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав
- Запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав
- Віндикаційний позов
- Негаторний позов

## Зобов'язально-правові

- Відшкодування збитків
- Повернення наданої в користування земельної ділянки

## Спеціальні

- Визнання правочину недійсним
- Оскарження рішень суб'єктів владних повноважень

“ ч.ч. 2, 3 ст. 152 Земельного кодексу,  
ч. 2 ст. 16 Цивільного кодексу

# Визнання відсутнім права користування та звільнення земельної ділянки

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

---

*Постанова КГС ВС від 04.04.2023*

*у справі №904/9070/21*

---

# Кондикційний позов

Рішення Одеської міської ради, яким було надано відповідачу дозвіл на викуп спірної земельної ділянки, без укладення відповідного договору купівлі-продажу, не свідчить про виникнення між позивачем і відповідачем права власності/користування.

Фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової підстави за рахунок власника земельної 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.

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.

---

*Постанова КГС ВС від 04.04.2023*

*у справі №904/9070/21*

---

# Розмежування віндикаційного та негаторного позовів

Зайняття спірної земельної ділянки з порушенням норм ЗК України треба розглядати як таке, що не пов'язане з позбавленням володіння порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади. У такому разі позовну вимогу про зобов'язання повернути земельну ділянку потрібно розглядати як негаторний позов, який можна заявити впродовж усього часу, допоки триватиме порушення прав законного володільця земельної ділянки.

## Критерії розмежування віндикаційного та негаторного позовів:

- Відсутність або наявність у позивача володіння майном
- Відсутність або наявність в особи володіння нерухомим майном визначається з огляду на принцип реєстраційного підтвердження володіння
- Особа, до якої перейшло право власності на об'єкт нерухомості, набуває щодо нього всі правомочності власника, включаючи право володіння

*Постанова КЦС ВС від 18.01.2023*

*у справі №361/1308/19*

# Розірвання договору чи негативний позов

Суд відступив від правового висновку КЦС ВС про те, що позовна вимога про розірвання договору оренди землі є негативним позовом, визначивши, що позов про розірвання договору оренди землі належить до зобов'язально-правових способів захисту, оскільки між сторонами є договірні відносини.

У разі використання орендарем земельної ділянки всупереч її цільовому призначенню орендодавець має право звернутися до суду з позовом, покликаним усунути нецільове використання земельної ділянки, зокрема і шляхом розірвання договору оренди землі, протягом строку дії договору оренди землі (та існування обумовленого таким договором обов'язку виконувати зобов'язання щодо цільового використання земельної ділянки).

---

*Постанова ВП ВС від 02.11.2022*

*у справі №922/3166/20*

---

# Розірвання договору у зв'язку з порушенням істотної умови

Орендар знищивши сад, який розташований на земельній ділянці орендодавця, порушив право власності останнього на багаторічні насадження – сад, чим завдав шкоди і позбавив її права на вільне володіння і розпорядження багаторічними насадженнями, на яке орендодавець розраховував при укладенні оспорюваного договору оренди землі. Орендар істотно порушив умови спірного правочину, оскільки без згоди орендодавця знищив сад та змінив вид угідь з багаторічних насаджень на ріллю, хоча такі дії мали бути обумовлені в укладеному між сторонами договорі оренди землі.

---

*Постанова КЦС ВС від 22.12.2022*

*у справі №133/1886/21*

---



# Несплата податку не є підставою для розірвання договору оренди

Несплата землекористувачем земельного податку (сплату якого чинним законодавством покладено на власника земельної ділянки) не свідчить про істотні порушення умов договору емфітевзису й не є підставою для розірвання такого договору.

---

*Постанова КЦС ВС від 31.08.2022  
у справі №128/3569/20*

---

# Припинення права, а не договору

Право орендодавця підлягає судовому захисту за його позовом шляхом визнання права орендаря таким, що припинене, а не шляхом припинення договору оренди землі.

Стаття 16 ЦК України не передбачає такого способу захисту права та інтересу як визнання договору припиненим, а реалізація таких способів захисту як зміна або припинення правовідношення може відбуватися шляхом розірвання договору. Звертаючись до суду з вимогою про визнання договору припиненим, позивач прагне досягнути юридичної визначеності у відносинах з відповідачем, тобто прагне отримати підтвердження судом припинення певних прав іншої сторони договору. У такому разі належним способом захисту є визнання відсутності права відповідача.

В разі невизнання орендарем припинення його права оренди, таке право підлягає захисту судом шляхом визнання його права на підставі пункту 1 частини другої статті 16 ЦК України.

---

*Постанова КЦС ВС від 28.09.2022*

*у справі №663/1651/21*

---

# Зміна НГО як підстава внесення змін до договору оренди

Зміна нормативної грошової оцінки землі є безумовною підставою для перегляду розміру орендної плати незалежно від домовленості сторін у договорі оренди щодо можливості такої зміни.

---

*Постанова КЦС ВС від 09.11.2021  
у справі №635/4233/19*

---

# Переважне право орендаря на укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки

Суд вважає належним способом захисту переважного права наймача (орендаря) на купівлю орендованого нерухомого майна, який належним чином виконує свої обов'язки відповідно до умов договору та закону, у разі продажу речі, переданої у найм (оренду), є переведення на наймача (орендаря) прав та обов'язків покупця відповідної речі.

---

*Постанова Дніпровського апеляційного суду від 12.01.2023  
у справі №192/1876/20*

---

# Поновлення договору оренди за «мовчазною згодою»

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.

Покладення на орендаря обов'язку з надсилання листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі з проектом відповідної додаткової угоди до спливу строку цього договору є вигідним для обох сторін і не є надмірно обтяжливим для будь-кого із них. Якщо орендар розраховував на відсутність потенційних орендарів (про яких орендодавець не зобов'язаний повідомляти) та завчасно не надіслав орендодавцеві лист-повідомлення про поновлення договору оренди землі, а просто продовжив користуватися земельною ділянкою після спливу строку цього договору, він втрачає право оренди та ризикує отримати відмову орендодавця в укладенні нового договору оренди землі.

---

*Постанова КГС ВС від 23.08.2023*

*у справі №920/102/21*

---

# Волевиявлення як умова поновлення договору оренди

Направлення орендарем земельної ділянки пропозиції про продовження договору оренди землі не є безумовною підставою для поновлення відносин оренди між сторонами в разі відсутності волевиявлення орендодавця на продовження договору оренди.

---

*Постанова КЦС ВС від 10.08.2022  
у справі №379/661/21*

---

# Неукладеність додаткової угоди про збільшення строку договору оренди

Доводи касаційної скарги про відсутність третього примірника додаткової угоди від 01 березня 2017 року (щодо зміни строків договору в сторону збільшення) не мають істотного правового значення для вирішення спору, оскільки не спростовують той факт, що один примірник такої додаткової угоди був підписаний, тобто сторонами договору оренди було досягнуто згоди та погоджену істотну умову щодо строку дії договору оренди земельної ділянки до 31 серпня 2030 року.

Позовна вимога про припинення дії договору оренди землі з підстав закінчення його строку є неналежним способом захисту прав позивача. Оскільки статтею 16 ЦК України не передбачено такого способу захисту права та інтересу, як визнання договору припиненим, то реалізація такого способу захисту, як зміна або припинення правовідношення, може відбуватися шляхом розірвання договору.

Правочин, який не вчинено (договір, який не укладено), не може бути визнаний недійсним. Зі свого боку визнання правочину неукладеним, не є способом захисту прав та інтересів, установленим законом. Тому вимога про визнання неукладеною спірної додаткової угоди від 01 березня 2017 року не є ефективним способом захисту права, яке позивач як власник земельних ділянок вважав порушеним.

*Постанова КЦС ВС від 14.06.2023*

*у справі №627/761/19*

# Автоматична пролонгація договорів оренди землі

Верховний Суд не погодився з судами попередніх інстанцій щодо тлумаченням положень ЗК України, оскільки до спірних правовідносин підлягає застосуванню закон, чинний на момент закінчення строку дії договору оренди, тобто станом на 13.06.2022.

У цей період діяв пункт 27 розділу X «Перехідні положення» ЗК України у редакції Закону України від 24.03.2022 № 2145-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» (набрав чинності 07.04.2022), який передбачав, що під час дії воєнного стану вважаються поновленими на один рік без волевиявлення сторін відповідних договорів і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно договори оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану.

Законом визначено юридичний факт, з яким закон пов'язує поновлення дії договорів оренди саме без волевиявлення сторін, а тому висновки апеляційного суду про те, що така автоматична пролонгація запроваджена законодавцем для спрощення оформлення договорів для сторін, які бажають продовжити ці правовідносини, не відповідає змісту наведених положень закону.

---

*Постанова КЦС ВС від 29.03.2023*

*у справі №563/376/22-ц*

---



# Момент виникнення права оренди

Велика Палата Верховного Суду відступає від висновку, викладеного в постанові Верховного Суду України від 13 червня 2016 року у справі №6-643цс16, у частині того, що з огляду на положення статті 638 ЦК України, статей 125, 126 ЗК України договір оренди землі набуває чинності з дня проведення його державної реєстрації. При цьому Велика Палата Верховного Суду враховує, що вказаний висновок стосується чинності договору оренди землі, укладеного після 01 січня 2013 року, тобто після зміни законодавчого регулювання: виключення із Закону №161-XIV вимог про необхідність державної реєстрації договору оренди та вказівки на необхідність реєстрації права оренди та виключення з тексту цього Закону посилання на укладеність правочину з дня його державної реєстрації.

---

*Постанова ВП ВС від 18.04.2023*

*у справі №357/8277/19*

---

# Два договори оренди між тими ж сторонами

Чинне законодавство не містить заборони укладення між сторонами нового договору оренди землі, за умови наявності іншого договору оренди між сторонами щодо тієї ж саме земельної ділянки, якщо при цьому не порушуються права інших осіб на земельну ділянку.

Відтак, факт реєстрації двох договорів оренди, які укладено між тими самими сторонами, не свідчить про недійсність оспорюваного договору, не свідчить про подвійність реєстрації права оренди, оскільки укладені не з іншою особою, яка є відмінною від попереднього орендаря.

---

*Постанова ВП ВС від 12.09.2022*

*у справі №177/31/21*

---

# Спiр про скасування держреєстрації земельної ділянки є приватно-правовим

Скасування державної реєстрації земельної ділянки має на меті припинення існування земельної ділянки як об'єкта, речові права на який відсутні й щодо якої не існує речових прав. Тобто, оскаржуючи відповідні дії щодо державної реєстрації земельної ділянки, право власності на яку зареєстровано за державою, фактично стосується заявлених майнових прав позивача на цю земельну ділянку, яка, на його думку, є комунальною

Таким чином, у цій справі спір фактично стосується не оскарження рішень суб'єкта владних повноважень, пов'язаних з реалізацією його компетенції у сфері управління, а права власності на земельну ділянку. Відтак позовна вимога про скасування державної реєстрації права власності за державою в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно на спірну земельну ділянку, вочевидь, є приватноправовою.

---

*Постанова КАС ВС від 31.01.2023*

*у справі №1540/5027/18*

---

# Перехід прав на земельну ділянку до нового власника

У разі укладення договору купівлі-продажу нерухомого майна за відсутності в попереднього власника такого нерухомого майна належним чином оформлених прав користування земельною ділянкою, на якій розміщено нерухоме майно, положення статті 120 ЗК України, статті 377 ЦК України в частині переходу прав на земельну ділянку до нового власника в тому ж обсязі застосуванню не підлягають. Отримання особою в оренду земельної ділянки в розмірах, що значно перевищують площу належної їй будівлі, для нового будівництва передбачає дотримання процедури проведення земельних торгів у порядку, визначеному положеннями статей 134, 135 ЗК України.

---

*Постанова ВП ВС від 20.07.2022*

*у справі №910/5201/19*

---

# Загальний інтерес вище індивідуального

Витребування спірної земельної ділянки лісогосподарського призначення, протиправно, як встановив суд першої інстанції, відчуженої фізичній особі органом місцевого самоврядування, переслідує легітимну мету контролю за використанням цього майна відповідно до загальних інтересів у тому, щоби таке використання відбувалося за цільовим призначенням. Важливість цих інтересів зумовлюється, зокрема, особливим правовим режимом відповідної земельної ділянки.

---

*Постанова ВП ВС від 18.01.2023*

*у справі №488/2807/17*

---

Дякую за увагу!



# КОНТАКТИ

## УКРАЇНА, КИЇВ



вул. Князів Острозьких, 31/33, Київ, 01010



+ 380 44 581 1220



[info@golaw.ua](mailto:info@golaw.ua)



## НІМЕЧЧИНА, БЕРЛІН



Хазенхайде, 78 Берлін, Німеччина, 10967



+49 030 889 273 86



[info@golaw.eu](mailto:info@golaw.eu)

