

# **Справи щодо земельних відносин та права власності**

**Актуальна судова практика Касаційного господарського  
суду у складі Верховного Суду**

Рішення, внесені до ЄДРСР за січень – березень 2023 року



## **Припинення договору оренди землі у зв'язку з недотриманням умов договору щодо здійснення забудови земельної ділянки. Припинення права користування земельною ділянкою у зв'язку з невикористанням земельної ділянки за призначенням**

Встановлені фактичні обставини цієї справи свідчать про те, що сторони, керуючись принципом свободи договору, уклали саме строкові договори оренди землі під будівництво житлового комплексу малоповерхової забудови. При цьому орендар сплачував за оспорюваними договорами саме орендні платежі, а державна реєстрація таких договорів була здійснена саме як договорів оренди землі.

Суперфіцій і оренда є окремими правовими інститутами, які регламентуються різними нормами ЗК України, ЦК України. Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються також Законом України "Про оренду землі".

Отже, положенням пункту 4 частини 1 статті 416 ЦК України врегульовують виключно відносини, що виникають з договору суперфіцію (надання права користування чужою земельною ділянкою для забудови), і не можуть бути застосовані до договору оренди земельної ділянки, в якому сторони мають право на власний розсуд визначати додаткові умови, що можуть вплинути на припинення/розірвання договору оренду землі.



Крім того, КГС ВС, перевіrivши доводи скаржника щодо відсутності висновку ВС стосовно застосування статті 24 Закону України "Про оренду землі", статей 19, 20, 38, 39, 141 ЗК України у правовідносинах щодо додержання правового режиму цільового використання земель житлової та громадської забудови за договором оренди при відсутності затвердженої містобудівної документації, зазначив про таке.

Стаття 141 ЗК передбачає таку підставу припинення права користування земельною ділянкою, як використання земельної ділянки не за цільовим призначенням.

При цьому поняття "невикористання земельної ділянки за призначенням" та "використання земельної ділянки не за цільовим призначенням" різні за правовою природою, останнє з яких застосовується до випадків, коли на земельній ділянці із певним цільовим призначенням здійснюється діяльність, яка виходить за межі цього цільового призначення. Використання не за цільовим призначенням передбачає дію використання, а за невикористання (бездіяльність) не передбачається позбавлення права користування.

Отже, за змістом приписів статті 141 ЗК України невикористання земельної ділянки не є самостійною підставою припинення права користування нею.

Водночас матеріали цієї справи не містять встановлених фактичних обставин щодо порушення відповідачем цільового призначення земельної ділянки, тобто вчинення дій, які би свідчили про використання земельної ділянки за іншим цільовим призначенням.

**Постанова КГС ВС від 07.02.2023 у справі № 922/672/21**  
**<https://reyestr.court.gov.ua/Review/109046104>**



## **Дотримання орендарем процедури повідомлення про намір скористатися переважним правом на поновлення договору оренди відповідно до статті 33 Закону України "Про оренду землі" (у редакції Закону, чинній до 16.01.2020)**

Для поновлення договору оренди відповідно до положень частини 6 статті 33 Закону України "Про оренду землі" і 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 другою статті 33 зазначеного 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 вказаної 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.



Позивач встановлений у договорі строк для звернення про намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк пропустив, що, унеможлиблює, з урахуванням наведених вище правових висновків та умов договору, задоволення позову про поновлення договору оренди землі на підставі частини 6 статті 33 Закону України "Про оренду землі", оскільки орендарем було порушено процедуру повідомлення про намір скористатись переважним правом на поновлення договору оренди.

Крім того, ВС зазначив, що адміністративною послугою (пункт 1 частини 1 статті 1 Закону України "Про адміністративні послуги") є результат здійснення владних повноважень суб'єктом надання адміністративних послуг, тоді як у даному випадку міськрада таких повноважень не здійснює, а виступає рівноправним суб'єктом приватно-правових, договірних правовідносин. У свою чергу, статтею 33 Закону України "Про оренду землі" не визначено, що повідомлення орендаря про намір скористатися переважним правом на поновлення договору оренди має бути вручено орендодавцеві особисто (нарочно) через Центр надання адміністративних послуг міської ради, а у позивача була наявна можливість вчасно направити таке повідомлення, зокрема, засобами поштового чи іншого зв'язку, однак такими він не скористався.

**Постанова КГС ВС від 17.01.2023 у справі № 915/1422/21**  
**<https://reestr.court.gov.ua/Review/108603640>**



# Набуття права комунальної власності в процесі трансформації державної власності та розмежування загальнодержавної і комунальної власності

До 1991 року законодавство не диференціювало загальнодержавну (республіканську) та комунальну власність, а зазначене питання щодо їх розмежування постало із створенням та формуванням відповідного українського національного законодавства.

15.04.1991 введено в дію Закон УРСР "Про власність" від 07.02.1991, в статті 31 якого закріплювалось, що до державної власності в Українській РСР належать загальнодержавна (республіканська) власність і власність адміністративно-територіальних одиниць (комунальна власність).

Таким чином, в цьому Законі комунальна власність розглядалась, як різновид державної власності.

Відповідно до частини 1 статті 34 Закон УРСР "Про власність" до складу загальнодержавної (республіканської) власності, зокрема, входило майно, Збройних Сил, органів державної безпеки, прикордонних і внутрішніх військ.

У цій справі господарськими судами попередніх інстанцій не встановлено, а позивачем не доведено, що спірне майно, яке зареєстровано за собою відповідачем – державним органом спеціального призначення з правоохоронними функціями, який забезпечує державну безпеку України (частини 1 статті 1 Закону України "Про Службу безпеки України" від 25.03.1992) могло бути та було передано у власність міста Києва відповідно до статті 35 Закону Української РСР "Про власність" та постанови КМУ від 05.11.1991 № 311 "Про розмежування державного майна України між загальнодержавною (республіканською) власністю і власністю адміністративно-територіальних одиниць (комунальною власністю)" (далі – Постанова № 311), або у інший, передбачений законом, спосіб набуто право комунальної власності на зазначене майно.



ВС, звертаючись до приписів статті 34 Закону УРСР "Про власність", зазначив, що майно органів державної безпеки, до яких належить відповідач, могло перебувати виключно у загальнодержавній власності, яка після прийняття Конституції України від 28.06.1996 та формування на її основі відповідних законів, що регламентують право власності, трансформувалась у державну власність, а отже не могло бути набуте у комунальну власність всупереч приписів законодавства.

Отже, враховуючи викладене, за наведених обставин місцевий господарський суд, з яким погодилась апеляційна інстанція, дійшов обґрунтованого висновку про відсутність правових підстав для задоволення позову.

Крім того, ВС звернув увагу і на те, що при вирішенні спорів щодо набуття права комунальної власності в процесі трансформації державної власності та розмежування загальнодержавної та комунальної власності слід системно- історично враховувати приписи статей 34, 35 Закону УРСР "Про власність", положення Постанови № 311, прийнятої на підставі Постанови Верховної Ради УРСР від 26.03.1991 "Про введення в дію Закону Української РСР "Про власність".



При цьому рішення органів місцевого самоврядування про прийняття у комунальну власність у процесі розмежування державного майна чи затвердження переліків об'єктів комунальної власності у зв'язку з таким розмежуванням, як і акти передачі державного майна від міністерств та інших відомств у комунальну власність органам місцевого самоврядування мають оцінюватись (з урахуванням загальних засад диспозитивності та змагальності судочинства) судами на предмет їх відповідності правовій підставі набуття такого права, зокрема, в контексті даного спору Закону УРСР "Про власність" і Постанови №311, оскільки у цьому разі рішення ради чи її виконкому, а також акт прийому-передачі об'єктів загальнодержавної власності у комунальну мають бути прийняті виключно до їх положень.

Таким чином, з огляду на те, що відповідні рішення органів місцевого самоврядування та їх виконавчих органів були прийняті ними самостійно, при їх оцінці необхідно враховувати наявність у цих органів повноважень на їх прийняття, а також те, що органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

**Постанова КГС ВС від 15.03.2023 у справі № 910/20600/21**  
**<https://reyestr.court.gov.ua/Review/109807568>**





# **Особливості правовідносин, які виникають на підставі охоронного договору між власником і володільцем майна, що належить до об'єктів культурної спадщини**

У разі порушення прав позивача (власника) з боку відповідача – 2 як фактичного користувача спірної будівлі належним та ефективним способом захисту прав власника є вимога про усунення перешкод у користуванні належним позивачу майном (негаторний позов). Адже за змістом статті 391 ЦК України власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпоряджання своїм майном.

Самі по собі обставини перебування об'єкта державної власності – Палацу на балансі ДП "Клінічний санаторій "Карпати" та його фактичного використання Санаторієм на підставі охоронного договору № 57, укладеного між Управлінням культури Закарпатської облдержадміністрації та ЗАТ "Укрпрофоздоровниця", не можуть свідчити про невизнання чи оспорювання відповідачем – 2 і відповідачем – 3 права державної власності на спірну будівлю, оскільки, по – перше, фактичності Палацу державі Україна в особі ФДМ достовірно встановлено чинним судовим рішенням у справі № 40/492; по – друге, належним та ефективним способом захисту прав ФДМ як неволодіючого власника в разі фізичного утримання чи зайняття Санаторієм спірного нерухомого майна є вимога про усунення перешкод у володінні та користуванні майном (негаторний позов).

Виходячи із системного аналізу змісту положень статей 18, 23–25 Закону України "Про охорону культурної спадщини" (в редакції, чинній на час укладення охоронного договору від 19.04.2006 № 57), укладенню охоронного договору, який за своєю правовою природою є адміністративним договором та має похідний характер, має передувати укладення цивільно-правового договору (найм (оренда), позичка, управління майном тощо), на підставі якого юридична або фізична особа за погодженням з центральним органом виконавчої влади у сфері охорони культурної спадщини набуває право користування об'єктом культурної спадщини, що є пам'яткою національного значення.



При цьому особі, яка набула права володіння, користування чи управління пам'яткою, забороняється передавати цю пам'ятку у володіння, користування чи управління іншій особі. Таким чином, на підставі охоронного договору між власником і володільцем майна, що належить до об'єктів культурної спадщини, не виникають договірні відносини, пов'язані з володінням і користуванням зазначеним майном та наявність яких виключає застосування такого способу захисту прав власника, як витребування майна шляхом віндикації, оскільки за змістом статті 387 ЦК України вказаний спосіб захисту застосовується до відносин речово - правового характеру.

Наведеним правовим висновком повністю спростовуються як висновок судів попередніх інстанцій про відсутність підстав для задоволення віндикаційного позову саме з мотивів наявності договірних відносин між ПрАТ "Укрпрофоздоровниця" та державою в особі Управління культури Закарпатської облдержадміністрації, оформлених охоронним договором № 57, так і похідний висновок судів про знаходження Палацу у володінні ПрАТ "Укрпрофоздоровниця" на законних підставах.

Разом з тим ВС погодився з висновком судів про відмову в задоволенні віндикаційного позову, однак з тих підстав, що спір про право власності держави в особі ФДМ на Палац було вирішено в межах розгляду справи № 40/492.

**Постанова КГС ВС від 16.02.2023 у справі № 907/742/16**  
**<https://reyestr.court.gov.ua/Review/109129306>**



## **Підстави розірвання договору позички на користування нежилим приміщенням на вимогу позичкодавця**

У цій справі колегія суддів сформулювала висновок, що виходячи із системного аналізу змісту положень пункту 2 частини 2 статті 833 і пунктів 2, 3 частини 2 статті 834 ЦК України, триваюче на час звернення позичкодавця з позовом про розірвання договору позички невиконання користувачем обов'язку з користування річчю особисто, за умови, коли передбачені договірним застереженням підстави законного користування іншою особою цією річчю до подання зазначеного позову вже відпали, є в розумінні пункту 2 частини 2 статті 834 ЦК України самостійною та достатньою підставою для розірвання договору позички на вимогу позичкодавця у зв'язку з допущеним користувачем істотним порушенням, яке (порушення) полягає у користуванні річчю не відповідно, а всупереч умовам такого договору.

При цьому зміну статусу фактичного користувача під час дії договору позички, яка (зміна) призвела до подальшого користування ним річчю всупереч умов договору, не слід ототожнювати із самочинною передачею речі в користування іншій особі, позаяк така самочинна передача, яка в часовому вимірі характеризується одноразовим, а не триваючим порушенням, на відміну від пункту 2 частини 2 статті 834 ЦК України, є зовсім іншою, тобто самостійною (окремою) підставою розірвання договору позички на вимогу позичкодавця, яку (підставу) може бути встановлено судом у ході вирішення конкретного господарського спору.



З огляду на зазначене, ВС погодився з аргументами скаржника (позивача) про те, що триваюче користування майном Держпраці, діяльність якої на час звернення з цим позовом і на теперішній час вже не спрямовується та не координується Міністром соціальної політики, отже, не підпорядкованої Мінісоцполітики України, свідчить, що таке користування відбувається всупереч умовам договору позички, а тому вказане триваюче порушення є підставою для розірвання цього договору згідно з пунктом 2 частини 2 статті 834 ЦК України Також, колегія суддів погодилася з висновком суду першої інстанції про наявність передбачених частиною 1 статті 785 ЦК України підстав для задоволення позовної вимоги про виселення відповідача – 2 із займаних приміщень, яка (вимога) є похідною від вимоги про розірвання договору позички, оскільки правомірність поширення на спірні правовідносин вказаної норми цивільного законодавства, якою врегульовано обов'язки наймача в разі припинення договору найму, зумовлена відсилочною нормою частини 3 статті 827 ЦК України, згідно з якою до договору позички застосовуються положення Гл. 58 (Найм (оренда)) цього Кодексу.

Враховуючи положення частини 3 статті 827 ЦК України та зважаючи на обставини укладення між позивачем і відповідачем – 1 безстрокового договору позички, тобто на невизначений строк, ВС звертає увагу на передбачене пунктом 2 частини 2 статті 763 цього Кодексу (Глава 58 (Найм (оренда)) право кожної зі сторін договору найму нерухомого майна, укладеного на невизначений строк, відмовитися від договору в будь-який час, письмово попередивши про це другу сторону за три місяці.

