



**Висновки Верховного Суду України,  
викладені в постановах, ухвалених за результатами  
розгляду заяв про перегляд судового рішення з підстав,  
передбачених пунктами 1, 2 ч. 1 ст. 355 ЦПК України,  
за I півріччя 2015 р.**

**Спори про право власності та інші речові права**

1. Відповідно до ч. 1 ст. 388 ЦК України якщо майно за відплатним договором придбане в особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати (добросовісний набувач), власник має право витребувати це майно від набувача лише у разі, якщо майно: 1) було загублене власником або особою, якій він передав майно у володіння; 2) було викрадене у власника або особи, якій він передав майно у володіння; 3) вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом.

За змістом цієї норми закону майно, яке вибуло з володіння власника на підставі рішення третейського суду, ухваленого щодо цього майна, але в подальшому скасованого, вважається таким, що вибуло з володіння власника поза його волею (*постанови Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України: від 28 січня 2015 р. у справі № 6-218цс14; від 24 червня 2015 р. № 6-251цс15*).

2. Згідно з ч. 3 ст. 376 ЦК України право власності на самочинно збудоване нерухоме майно може бути за рішенням суду визнане за особою, яка здійснила самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, за умови надання земельної ділянки у встановленому порядку особі під уже збудоване нерухоме майно.

До початку реалізації права на забудову конкретної земельної ділянки особа зобов'язана у встановленому порядку набути право власності або користування на цю земельну ділянку.

Особа, яка здійснила самочинне будівництво об'єкта на земельній ділянці, що не була їй відведена для цієї мети, не може набути право власності на нього в порядку ст. 331 ЦК України.

У справі, яка переглядалася, суд, установивши, що відповідачі здійснювали реконструкцію об'єктів нерухомості, розташованих на земельній ділянці, яка не була їм надана у встановленому порядку під уже збудоване нерухоме майно, дійшов помилкового висновку про наявність правових підстав для визнання за відповідачами права власності на спірні об'єкти нерухомості відповідно до положень ст. 331 та ч. 3 ст. 376 ЦК України (*постанова судових палат у цивільних та господарських справах Верховного Суду України від 28 січня 2015 р. у справі № 6-225цс14*).

3. Частиною 1 ст. 328 ЦК України передбачено, що право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів.

У ст. 331 цього Кодексу міститься загальне правило, відповідно до якого право власності на новостворене нерухоме майно виникає з моменту державної реєстрації прав на нерухоме майно після завершення будівництва та прийняття його в експлуатацію.

За правилами ст. 392 ЦК України позов про визнання права власності може бути пред'явлено, по-перше, якщо особа є власником майна, але її право оспорується або не визнається іншою особою; по-друге, якщо особа втратила документ, який засвідчує його право власності.

На час укладення сторонами договору про фінансування будівництва правовідносини щодо залучення коштів фізичних осіб з метою фінансування будівництва, порядку управління цими коштами регулювалися законами України від 19 червня 2003 р. № 978-IV «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» та від 18 вересня 1991 р. № 1560-XII «Про інвестиційну діяльність».

Ні вказаними нормами, ні нормою ст. 331 ЦК України не передбачено виникнення права власності на новостворений об'єкт нерухомості на підставі судового рішення.

Порядок оформлення права власності на об'єкт інвестування після прийняття такого об'єкта до експлуатації встановлено зазначеними нормами.

З урахуванням того, що забудовник відповідно до умов договору інвестування передав за актом позивачці нежитлові приміщення та звернувся до виконавчого комітету із заявою про оформлення права власності за інвесторами, а виконавчий комітет ухвалив рішення про оформлення права власності за інвесторами, висновок суду про необхідність захисту прав позивачки шляхом визнання за нею права власності на новостворене майно на підставі ст. 392 ЦК України не можна визнати обґрунтованим.

Таким чином, з огляду на те, що відповідно до ст. 328 ЦК України набуття права власності — це певний юридичний склад, з яким закон пов'язує виникнення в особи суб'єктивного права власності на певні об'єкти, суд при застосуванні цієї норми повинен встановити, з яких саме передбачених законом підстав чи в який передбачений законом спосіб позивачка набула права власності на спірний об'єкт та чи підлягає це право захисту в порядку, передбаченому ст. 392 ЦК України (*постанови Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України: від 18 лютого 2015 р. у справі № 6-244цс14; від 24 червня 2015 р. № 6-318 цс15*).

4. Відповідно до вимог статей 330, 388 ЦК України якщо майно було предметом судового розгляду про визнання іпотечного договору дійсним і за рішенням суду право власності на нього визнано за іншою особою, проте справжній власник не був стороною зазначеного правочину, не був учасником судового розгляду, і майно відчужено поза волею власника, то права власності на майно добросовісний набувач не набуває, оскільки це майно може бути в нього витребуване. Право власності справжнього власника в такому випадку презюмується і не припиняється із втратою ним цього майна (*постанова судових палат у цивільних та господарських справах Верховного Суду України від 11 лютого 2015 р. у справі № 6-1цс15*).

5. Передбачений ст. 391 ЦК України спосіб захисту — усунення перешкод у здійсненні власником права користування та розпоряджання своїм майном — підлягає застосуванню у тих випадках, коли між позивачем, який є власником майна, і відповідачем, який користується спірним майном, не існує договірних відносин щодо цього

майна і майно перебуває у користуванні відповідача не на підставі договору, укладеного з позивачем (*постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 27 травня 2015 р. у справі № 6-92цс15*).

6. Визнання права власності на об'єкт незавершеного будівництва, не прийнятого в експлуатацію, в судовому порядку нормами ЦК України чи іншими нормативними актами не передбачено (*постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 27 травня 2015 р. у справі № 6-159цс15*).

7. У разі виникнення спору стосовно набуття майна або його збереження без достатніх правових підстав договірний характер спірних правовідносин виключає можливість застосування до них судом положень ч. 1 ст. 1212 ЦК України, у тому числі й щодо зобов'язання повернути майно позивачу (*постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 3 червня 2015 р. у справі № 6-100цс15*).

8. Згідно з ч. 2 ст. 625 ЦК України передбачено обов'язок боржника, який прострочив виконання грошового зобов'язання, на вимогу кредитора сплатити суму боргу з урахуванням встановленого індексу інфляції за весь час прострочення, а також три проценти річних від простроченої суми, якщо інший розмір процентів не встановлений договором або законом.

Суд розглядає цивільні справи не інакше як за зверненням фізичних чи юридичних осіб, поданим відповідно до ЦПК України, в межах заявлених ними вимог і на підставі доказів сторін та інших осіб, які беруть участь у справі (ч. 1 ст. 11 ЦПК України).

Відмовляючи в задоволенні позову про стягнення заборгованості за договором купівлі-продажу та надаючи правову оцінку укладеному договору, суд першої інстанції, з висновками якого погодився суд касаційної інстанції, вийшов за межі заявлених позивачем вимог і дійшов помилкового висновку про те, що з відповідки на користь товариства не підлягають стягненню грошові кошти згідно з чинним договором.

Отже, суд касаційної інстанції, порушуючи вимоги ч. 2 ст. 625 ЦК України, необґрунтовано погодився з висновком суду першої інстанції щодо відсутності підстав для стягнення з відповідача суми боргу за договором купівлі-продажу, який є чинним (*постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 3 червня 2015 р. у справі № 6-276цс15*).

9. Згідно із ч. 7 ст. 376 ЦК України в разі істотного відхилення від проекту, що суперечить

суспільним інтересам або порушує права інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил суд за позовом відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування може постановити рішення, яким зобов'язати особу, яка здійснила (здійснює) будівництво, провести відповідну перебудову. Якщо проведення такої перебудови є неможливим або особа, яка здійснила (здійснює) будівництво, відмовляється від її проведення, таке нерухоме майно за рішенням суду підлягає знесенню за рахунок особи, яка здійснила (здійснює) будівництво. Особа, яка здійснила (здійснює) самочинне будівництво, зобов'язана відшкодувати витрати, пов'язані з приведенням земельної ділянки до попереднього стану.

Відповідно до ч. 1 ст. 3 ЦПК України кожна особа має право в порядку, встановленому цим Кодексом, звернутися до суду за захистом своїх порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів.

Разом з тим, згідно з ч. 2 ст. 4 КАС України юрисдикція адміністративних судів поширюється на всі публічно-правові спори, крім

спорів, для яких законом встановлений інший порядок судового вирішення.

Відповідно до ч. 1 ст. 17 КАС України юрисдикція адміністративних судів поширюється на правовідносини, що виникають, зокрема, у зв'язку зі здійсненням суб'єктом владних повноважень владних управлінських функцій.

Розглянувши спір у порядку цивільного судочинства, суд першої інстанції, з висновком якого погодилися суди апеляційної та касаційної інстанцій, залишив поза увагою, що позивач — Інспекція державного архітектурно-будівельного контролю — звернувся до суду як суб'єкт владних повноважень на виконання владних управлінських функцій зі здійснення архітектурно-будівельного контролю у зв'язку з порушенням забудовником вимог законодавства з питань будівництва, містобудування та архітектури, та не перевіряв, що відносини між сторонами є публічно-правовими й зазначений спір підлягає розгляду в порядку адміністративного судочинства, передбаченому КАС України (*постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 24 червня 2015 р. у справі № 6-381цс15*).

## Спори, що виникають із земельних правовідносин

1. Виходячи з того, що відповідно до ст. 3 ЦПК України та ст. 15 ЦК України у порядку цивільного судочинства підлягає захисту саме порушене право, суд повинен встановити, чи дійсно порушує право орендодавця відсутність у договорі оренди умов, передбачених ст. 15 Закону України від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV «Про оренду землі», визначити істотність цих умов, а також з'ясувати, у чому саме полягає порушення законних прав орендодавця (*постанови Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України: від 21 січня 2015 р. у справі № 6-215цс14; від 4 лютого 2015 р. у справі № 6-233цс14*).

2. Стаття 33 Закону України від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV «Про оренду землі» (далі — Закон № 161-XIV) об'єднує два випадки пролонгації договору оренди.

Так, у ч. 1 ст. 33 цього Закону передбачено, що по закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк.

Реалізація зазначеного переважного права на поновлення договору оренди можлива лише за умови дотримання встановлених цією нормою

певної процедури і строків (частини 2—5 цієї статті).

Для застосування ч. 1 ст. 33 Закону № 161-XIV та визнання за орендарем переважного права на поновлення договору оренди необхідно встановити такі юридичні факти: орендар належно виконує свої обов'язки за договором; орендар до спливу строку договору повідомив орендодавця у встановлені строки про свій намір скористатися переважним правом укладення договору оренди землі на новий строк; до листа-повідомлення про поновлення договору оренди землі орендар додав проект додаткової угоди; орендодавець протягом місяця не повідомив орендаря про наявність заперечень та своє рішення.

Частиною 6 ст. 33 Закону № 161-XIV передбачена інша підстава поновлення договору оренди, а саме у тому 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.

Для поновлення договору оренди землі з підстав, передбачених ч. 6 ст. 33 Закону № 161-XIV, необхідна наявність таких юридичних фактів: орендар продовжує користування виділеною земельною ділянкою; орендар належно виконує свої обов'язки за договором; немає письмового повідомлення орендодавця про відмову в поновленні договору оренди; сторони укладають додаткову угоду про поновлення договорів оренди.

Аналіз зазначених правових норм дає підстави для висновку про те, що порушення переважного права орендаря, яке підлягає захисту відповідно до ст. 3 ЦК України, матиме місце при укладенні договору оренди:

– із новим орендарем при отриманні письмового повідомлення попереднього орендаря про намір реалізувати переважне право;

– у випадку недосягнення згоди щодо плати за новим договором та інших умов договору з іншим наймачем на більш сприятливих умовах та укладення з ним договору, на тих самих умовах, які запропоновані попереднім наймачем при реалізації переважного права;

– укладення договору з новим орендарем за умови, що підставою відмови попередньому орендарю у поновленні договору оренди було повідомлення орендодавця про необхідність використовувати об'єкт оренди для власних потреб.

Встановивши факт належного виконання орендарем умов договору оренди; дотримання ним строків та процедури повідомлення про намір реалізувати своє переважне право на поновлення договору оренди на новий строк; ненадіслання орендодавцем у встановлений законом строк відмови у поновленні договору на новий строк; укладення орендодавцем договору оренди з іншим орендодавцем на таких самих умовах, які запропоновані попереднім орендарем; продовження використання ним земельної ділянки після закінчення строку дії договору, суд на підставі ст. 33 Закону № 161-XIV дійшов обґрунтованого висновку про наявність у позивача переважного права на поновлення договору оренди землі на новий строк та порушення цього права у зв'язку з укладенням орендодавцем договору оренди з іншим орендарем (*постанови Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України: від 25 лютого 2015 р. у справах № 6-219цс14, 6-10цс15; від 18 березня 2015 р. у справах № 6-3цс15, 6-4цс15*).

3. Статтями 116, 118 ЗК України визначено підстави й порядок набуття громадянами і юридичними особами права власності та права

користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності.

Установивши факт відсутності на час прийняття селищною радою рішення про надання громадянину земельної ділянки, затвердженої в установленому законом порядку документації, яка б встановлювала межі селища, суд на підставі статей 116, 122, ч. 1 ст. 155, п. 12 розд. X «Перехідні положення» ЗК України (який був чинним на час прийняття селищною радою рішення) дійшов обґрунтованого висновку про перевищення селищною радою повноважень щодо розпорядження землями, які розташовані за межами населеного пункту, та недійсність такого рішення селищної ради.

Державний акт на право власності на земельну ділянку видається на підставі рішення органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади, тому вирішення питання про правомірність видачі державного акта безпосередньо залежить від законності рішення, на підставі якого такий акт виданий, і дотримання вимог, передбачених земельним законодавством, зокрема статтями 116, 118 ЗК України (*постанови Судових палат у цивільних та господарських справах Верховного Суду України від 13 травня 2015 р. № 6-164цс15, Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України: від 28 січня 2015 р. у справі № 6-221цс14; від 3 червня 2015 р. у справі № 6-205цс14*).

4. Відповідно до ч. 1 ст. 3 ЦПК України кожна особа має право в порядку, встановленому цим Кодексом, звернутися до суду за захистом своїх порушених, невизнаних або оспорюваних прав, свобод чи інтересів.

Частиною 1 ст. 15 ЦК України визначено право кожної особи на захист свого цивільного права у разі його порушення, невизнання або оспорювання.

З урахуванням цих норм правом на звернення до суду за захистом наділена особа в разі порушення, невизнання або оспорювання саме її прав, свобод чи інтересів, а також у разі звернення до суду органів і осіб, яким надано право захищати права, свободи та інтереси інших осіб або державні та суспільні інтереси. 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.

Суд апеляційної інстанції, задовольняючи позов про визнання договору недійсним, також послався на те, що відповідач не виконує

передбаченого договором оренди обов'язку щодо виготовлення документації, яка б дозволяла позивачці самостійно господарювати на землі.

Проте ч. 1 ст. 215 ЦК України передбачено, що підставою недійсності правочину є недодержання вимог закону в момент вчинення правочину. Порушення умов договору може бути підставою для його розірвання, а не визнання недійсним (ст. 651 ЦК України) (*постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 28 січня 2015 р. у справі № 6-222цс14*).

5. Оскільки згідно з нормами цивільного законодавства спадкоємством є перехід прав та обов'язків (спадщини) від однієї фізичної особи (спадкодавця) до інших осіб (спадкоємців), то суд дійшов правильного висновку про те, що у зв'язку із прийняттям 22 лютого 2001 р. спадщини у сторін із передбачених законом підстав виникло в рівних частках право власності на спірну земельну ділянку, яка з моменту отримання спадкодавцем державного акта є об'єктом права власності.

На відміну від норми ст. 30 ЗК України (1990 р.), якою в імперативній формі передбачався автоматичний перехід права власності на земельну ділянку у разі переходу права власності на будівлю і споруду, ч. 1 ст. 120 ЗК України (в редакції, чинній на час укладення сторонами договору купівлі-продажу частини жилого будинку — 22 березня 2003 р.) визначено, що при переході права власності на будівлю і споруду до набувача нерухомого майна право власності на земельну ділянку, на якій розташована будівля або споруда, може переходити на підставі цивільно-правових угод між власниками земельної ділянки і набувачем будівель або споруд (договори купівлі-продажу, дарування, міни тощо).

За відсутності цивільно-правової угоди щодо земельної ділянки при переході права власності на об'єкт нерухомості, як і у справі, яка переглядається, слід застосовувати положення ч. 4 ст. 120 ЗК України з огляду на таке.

Аналіз змісту норм ст. 120 ЗК України в їх сукупності дає підстави для висновку про однакову спрямованість її положень щодо переходу прав на земельну ділянку при виникненні права власності на будівлю і споруду, на якій вони розміщені.

Зазначені норми закріплюють загальний принцип цілісності об'єкта нерухомості із земельною ділянкою, на якій цей об'єкт розташований. Згідно з цими нормами визначення правового режиму земельної ділянки перебуває у прямій залежності від права власності на

будівлю і споруду та передбачається механізм роздільного правового регулювання нормами цивільного законодавства майнових відносин, що виникають при укладенні правочинів щодо набуття права власності на нерухомість, і правового регулювання нормами земельного і цивільного законодавства відносин при переході прав на земельну ділянку у разі набуття права власності на нерухомість.

За загальним правилом, закріпленим у ч. 4 ст. 120 ЗК України, особа, яка набула права власності на частину будівлі чи споруди, стає власником відповідної частини земельної ділянки на тих самих умовах, на яких вона належала попередньому власнику, якщо інше не передбачено у договорі відчуження нерухомості.

При цьому при застосуванні положень ст. 120 ЗК України у поєднанні з нормою ст. 125 ЗК України слід виходити з того, що у випадку переходу права власності на об'єкт нерухомості у встановленому законом порядку право власності на земельну ділянку у набувача нерухомості виникає одночасно із виникненням права власності на зведені на земельній ділянці об'єкти. Це правило стосується й випадків, коли право на земельну ділянку не було зареєстроване одночасно з правом на нерухомість, однак земельна ділянка раніше набула ознак об'єкта права власності (*постанова судових палат у цивільних та господарських справах Верховного Суду України від 11 лютого 2015 р. у справі № 6-2цс15*).

6. Згідно з п. 15 розд. X «Перехідні положення» ЗК України (у редакції, яка була чинною на момент виникнення спірних правовідносин) до набрання чинності законами України про державний земельний кадастр та про ринок земель, але не раніше 1 січня 2012 р., не допускається купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб, для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб.

Аналіз ст. 14 Закону України від 5 червня 2003 р. № 899-IV «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» та пунктів 3, 5 Рекомендацій щодо обміну земельними ділянками, одержаними власниками земельних часток

(пай) у натурі (на місцевості) (затверджено наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 17 листопада 2003 р. № 288<sup>1</sup>) дає підстави для висновку про те, що обміненими можуть бути тільки земельні ділянки за схемою «пай на пай».

Проте за умовами оскаржуваних договорів міни власники земельних ділянок, отриманих на підставі зазначеного Закону, передали у власність належні їм земельні ділянки в обмін на земельні ділянки, які були придбані за договором купівлі-продажу з цільовим призначенням — для ведення особистого селянського господарства та отримані не за рахунок земель, виділених на частку (пай) (*постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 11 лютого 2015 р. у справі № 6-5цс15*).

7. Відповідно до ч. 2 ст. 79 ЗК України (у редакції, чинній на час отримання державного акта) право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться.

Згідно із ч. 3 ст. 373 ЦК України право власності на земельну ділянку поширюється на поверхневий (грунтовий) шар у межах цієї ділянки, на водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які на ній знаходяться, а також на простір, що є над і під поверхнею ділянки, висотою та глибиною, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Враховуючи викладене, у правовідносинах, що склалися між реорганізованим сільськогосподарським підприємством та громадянином, багаторічні насадження не можуть розглядатися як окремий об'єкт права власності без земельної ділянки, на якій вони знаходяться, оскільки є складовою частиною земельної ділянки.

Суд першої інстанції правильно виходив із того, що перебування багаторічних насаджень на балансі підприємства не може вважатись підтвердженням права власності на ці насадження, оскільки баланс підприємства (організації) є формою бухгалтерського обліку, визначення складу і вартості майна і не свідчить про знаходження майна у власності (володінні) підприємства (організації) (*постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 25 лютого 2015 р. у справі № 6-14цс15*).

8. Частиною 1 ст. 173 ЗК України визначено, що межа району, села, селища, міста, району у місті — це умовна замкнена лінія на поверхні

землі, що відокремлює територію району, села, селища, міста, району у місті від інших територій.

Відповідно до п. «б» ч. 1 ст. 12 ЗК України до повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст належить передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до цього Кодексу.

Згідно з частинами 1, 2 ст. 116 ЗК України громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом, або за результатами аукціону. Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.

Як передбачено ч. 1 ст. 122 ЗК України, сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.

Таким чином, оскільки зазначені норми встановлювали нерозривний зв'язок між виникненням права власності на земельну ділянку з обов'язковим одержанням її власником державного акта на право власності, суд апеляційної інстанції, з висновками якого погодився суд касаційної інстанції, безпідставно скасував рішення суду першої інстанції в частині визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку.

Висновок суду апеляційної інстанції, з яким погодився суд касаційної інстанції, про неправильне застосування місцевим судом вищенаведених норм матеріального права з огляду на те, що після переходу права власності на земельну ділянку на підставі договорів купівлі-продажу, які судом не визнані недійсними, саме державний акт посвідчує право власності особи, є безпідставним, оскільки відповідно до ст. 125, ч. 2 ст. 126 ЗК України (у редакції, яка була чинною на час укладення договору купівлі-продажу) право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації цих прав. У разі набуття права власності на земельну ділянку за цивільно-правовою угодою воно посвідчується не державним актом, а відповідною цивільно-правовою угодою щодо відчуження земельної ділянки, укладеною в порядку, який установлений законом.

Вчинення в такому разі на державному акті (визнаному судом недійсним) відмітки

<sup>1</sup> Наказ втратив чинність, але був чинним на час виникнення спірних правовідносин.

про відчуження земельної ділянки на підставі договору купівлі-продажу не змінює суті такого державного акта як недійсного (*постанови судових палат у цивільних та господарських справах Верховного Суду України: від 11 березня 2015 р. у справі № 6-22цс15; від 20 травня 2015 р. у справі № 6-216цс15; від 24 червня 2015 р. у справах № 6-472цс15, 6-532цс15*).

9. Стаття 1 Закону України від 22 травня 2003 р. № 858-IV «Про землеустрій» містить визначення поняття «цільове призначення земельної ділянки», згідно з яким це є її використання 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.

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

Аналіз зазначених норм матеріального права дає підстави дійти висновку, що зміна виду використання земельної ділянки в межах її цільового призначення можлива, але порядок вирішення цього питання не встановлений.

Виходячи з принципу ЗК України щодо раціонального використання та охорони земель, зміна виду використання землі в межах її цільового призначення повинна проводитися в порядку, встановленому для зміни цього цільового призначення землі.

У ЗК України передбачено зміну цільового призначення землі органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання в користування, викупу (випусти) земель і затверджують проект землеустрою або приймають рішення про створення об'єктів для ведення фермерського господарства.

Відповідно до ч. 3 ст. 20 ЗК України зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється згідно з Порядком зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб (затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 11 квітня 2002 р. № 502<sup>2</sup>) та за ініціативою власників.

Обов'язковою умовою дотримання встановленої процедури зміни цільового призначення земельної ділянки є складання або переподання (у випадку якщо зміні цільового призначення підлягає вся земельна ділянка, а не її частина) проекту відведення земельної ділянки з місцевими органами виконавчої влади (районним (міським) органом земельних ресурсів, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, органом містобудування й архітектури та охорони культурної спадщини), а також підлягає державній землепорядній експертизі.

Встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок може здійснюватись виключно відповідно до вимог закону та у встановленому порядку, порушення якого має наслідком скасування таких розпоряджень (ст. 21 ЗК України).

Отже, зміна виду цільового призначення (використання) земельної ділянки сільськогосподарського призначення, встановленого законодавством та конкретизованого уповноваженим органом державної влади у рішенні про передачу її у власність або надання у користування та в документі, що посвідчує право на земельну ділянку, потребує обов'язкового дотримання механізму такої зміни, визначеного вказаним Порядком (*постанова судових палат у цивільних та адміністративних справах Верховного Суду України від 8 квітня 2015 р. у справі № 6-32цс15*).

10. Вирішення судом справ здійснюється на підставі актів цивільного законодавства, які є чинними на час виникнення спірних правовідносин (ст. 58 Конституції України, ст. 5 ЦК України).

У разі заявлення стороною у спорі про застосування позовної давності до правовідносин, які на час їх виникнення регулювалися нормами матеріального права, до яких згодом внесені зміни, вважається, що застосуванню підлягає та норма права, яка була чинною на час виникнення спірних правовідносин, що є підставою для відмови для задоволення заяви про застосування позовної давності щодо таких правовідносин.

Метою договору доручення є здійснення повіреним прав довірителя, набуття, зміна і припинення для нього прав та обов'язків шляхом здійснення угод, тому повірений має діяти в тих межах, які встановлені довірителем відповідно до змісту наданого йому доручення.

Відповідно до ч. 1 ст. 241 ЦК України правочин, вчинений представником з перевищенням повноважень, створює, змінює, припиняє цивільні права та обов'язки особи, яку він представляє, лише у разі наступного схвалення правочину цією особою. Правочин вважається

<sup>2</sup> Постанова втратила чинність, але була чинною на час виникнення спірних правовідносин.

схваленим зокрема у разі, якщо особа, яку він представляє, вчинила дії, що свідчать про прийняття його до виконання.

Вчинення юридичних дій, які чітко не визначені в договорі доручення, навіть якщо вони спрямовані на досягнення кінцевої мети, задля якої укладено такий договір, і не охоплюються змістом договору доручення, можуть створювати, змінювати, припиняти цивільні права та обов'язки довірителя тільки за умови їх схвалення останнім.

Відповідно до ч. 1 ст. 215 ЦК України підставою недійсності правочину, серед іншого, є недодержання в момент його вчинення стороною чи сторонами вимог, які встановлені, зокрема, ч. 1 ст. 203 цього Кодексу, згідно з якою зміст правочину не може суперечити ЦК України, іншим актам цивільного законодавства, а також інтересам держави і суспільства, його моральним засадам.

У разі вчинення повіреним дій, які не охоплені змістом договору доручення і не схвалені довірителем, не можна вважати, що правочин, укладений в результаті таких дій повіреного, відповідає вимогам закону.

Добросовісність набуття в розумінні ст. 388 ЦК України полягає в тому, що майно придбавається не безпосередньо у власника, а в особи, яка не мала права його відчужувати.

Наслідком угоди, укладеної з таким порушенням, є повернення майна від набувача, при цьому випадки такого витребування законодавством обмежуються, зокрема п. 3 ч. 1 ст. 388 ЦК України, в якому передбачено, що витребування майна можливе в разі його вибуття з володіння власника не з його волі іншим шляхом.

Наявність у діях власника волі на передачу майна іншій особі виключає можливість його витребування від добросовісного набувача (*постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 22 квітня 2015 р. у справі № 6-209цс14*).

**11.** Відповідно до ч. 1 ст. 261 ЦК України перебіг позовної давності починається від дня, коли особа довідалася або могла довідатися про порушення свого права або про особу, яка його порушила.

За змістом цієї норми початок перебігу позовної давності збігається з моментом виникнення в заінтересованої сторони права на позов, тобто можливості реалізувати своє право в примусовому порядку через суд.

Суди також установили, що позивач дізнався про порушення свого права, тобто про наявність спірного договору оренди, лише у вересні 2013 р.,

що в розумінні ч. 1 ст. 261 ЦК України є моментом початку перебігу строку позовної давності.

Посилання відповідача на те, що початок перебігу строку позовної давності необхідно обчислювати з моменту укладення спірного договору, оскільки позивач отримував плату за користування землею, суди апеляційної та касаційної інстанцій обґрунтовано визнали таким, що суперечить нормам ст. 261 ЦК України (*постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 22 квітня 2015 р. у справі № 6-48цс15*).

**12.** Прибережна захисна смуга — це частина водоохоронної зони визначеної законодавством ширини вздовж річки, моря, навколо водойм, на якій встановлено особливий режим.

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

Системний аналіз наведених норм законодавства дає підстави для висновку про те, що при наданні земельної ділянки за відсутності проекту землеустрою зі встановлення прибережної захисної смуги необхідно виходити із нормативних розмірів прибережних захисних смуг, встановлених ст. 88 ВК України, та орієнтовних розмірів і меж водоохоронних зон, що визначаються відповідно до Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них (затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 8 травня 1996 р. № 486). Тобто сама по собі відсутність земельпорядної документації не змінює правовий режим захисної смуги, а отже, передача у приватну власність земельних ділянок, які знаходяться у прибережній захисній смузі, суперечить вимогам статей 59, 83, 84 ЗК України (*постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 22 квітня 2015 р. у справі № 6-52цс15*).

**13.** Згідно з п. 2 ч. 2 ст. 16 ЦК України одним зі способів захисту цивільних прав та інтересів є визнання правочину недійсним.

Суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом (ч. 2 ст. 16 ЦК України).

Звертаючись до суду з позовом про захист свого порушеного права на укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк, позивач послався на невизнання орендодавцем його права, передбаченого ст. 33 Закону України від



6 жовтня 1998 р. № 161-XIV «Про оренду землі» (далі — Закон № 161-XIV), внаслідок чого останній уклад договір оренди цієї самої земельної ділянки з іншим орендарем.

За змістом ст. 33 Закону № 161-XIV по закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк. Реалізація зазначеного переважного права на поновлення договору оренди можлива лише за умови дотримання встановлених цією нормою певної процедури і строків.

З огляду на загальні засади цивільного законодавства та судочинства, права особи на захист у суді порушених або невизнаних прав, рівності процесуальних прав і обов'язків сторін (статті 3, 12—15, 20 ЦК України; статті 3—5, 11, 15, 31 ЦПК України) необхідно дійти висновку про те, що в разі невизнання орендодавцем права орендаря, передбаченого ст. 33 Закону № 161-XIV, на укладення договору оренди земельної ділянки на новий строк таке право підлягає захисту судом за позовом орендаря шляхом визнання недійсним договору оренди цієї самої земельної ділянки, укладеного орендодавцем з іншим орендарем, на підставі п. 2 ч. 2 ст. 16 ЦК України (*постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 15 квітня 2015 р. у справі № 6-55цс15*).

14. Відповідно до ч. 9 ст. 149 ЗК України, яка була чинною на час виникнення спірних правовідносин, Кабінет Міністрів України вилучає земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, — ріллю, багаторічні насадження для несільськогосподарських потреб, ліси — площею понад 1 га для нелісогосподарських потреб, а також земельні ділянки природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення, крім випадків, визначених частинами 5—8 цієї статті, та у випадках, визначених ст. 150 цього Кодексу.

Спірні земельні ділянки є землями лісового фонду, які віднесені до категорії лісів першої категорії та перебували в державній власності до винесення оскаржуваних розпоряджень і їх передачі відповідачам.

Оспорювані розпорядження, якими вилучено земельні ділянки лісогосподарського призначення з постійного користування одного й того самого постійного користувача, видано в один день — 18 березня 2008 р., ними вилучено ліси першої категорії загальною площею 10,7091 га, які становлять єдиний масив та використовувалися

для ведення лісового господарства, змінено їх цільове призначення на землі сільськогосподарського призначення й передано у власність громадянам для ведення особистого селянського господарства.

Зважаючи на цю обставину, суду касаційної інстанції необхідно було визначитись, чи не спрямовані правові акти індивідуальної дії голови обласної державної адміністрації на розпорядження землями лісового фонду у вигляді єдиного масиву площею, яка значно перевищувала 1 га і в зв'язку з цим чи не свідчать ці дії про перевищення головою обласної державної адміністрації передбачених законом його повноважень (*постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 22 квітня 2015 р. у справі № 6-65цс15*).

15. Стаття 216 ЦК України визначає особливі правові наслідки недійсності правочину. Зокрема, кожна зі сторін зобов'язана повернути другій стороні в натурі все, що вона одержала на виконання цього правочину, а в разі неможливості такого повернення — відшкодувати вартість того, що одержано, за цінами, які існують на момент відшкодування, якщо законом не встановлені особливі умови їх застосування або особливі правові наслідки окремих видів недійсних правочинів.

Проте суд касаційної інстанції у справі, підтримавши правильність застосування судами попередніх інстанцій статей 215, 216 ЦК України, не врахував, що реституція як спосіб захисту цивільного права (ч. 1 ст. 216 ЦК України) застосовується лише в разі наявності між сторонами укладеного договору, який є нікчемним чи який визнано недійсним.

Норма ч. 1 ст. 216 ЦК України не може застосовуватись як підстава позову про повернення майна, переданого на виконання недійсного правочину, яке було відчужене третій особі. Не підлягають задоволенню позови власників майна про визнання недійсними наступних правочинів щодо відчуження цього майна, які були вчинені після недійсного правочину.

Права особи, яка вважає себе власником майна, не підлягають захисту шляхом задоволення позову до набувача з використання правового механізму, установленого статтями 215, 216 ЦК України. Такий спосіб захисту можливий лише шляхом подання віндикаційного позову, якщо для цього існують підстави, передбачені ст. 388 ЦК України, які дають право витребувати в набувача це майно (*постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 13 травня 2015 р. у справі № 6-67цс15*).

16. Оскільки норми п. «б» ч. 1 ст. 12, частин 1, 2 ст. 116, ч. 1 ст. 122, ч. 1 ст. 173 ЗК України (у редакції, яка була чинною на час виникнення спірних правовідносин) та ч. 1 ст. 125, ч. 1 ст. 126 (у редакції, яка була чинною на час прийняття селищною радою рішення та отримання відповідачкою державного акта на право власності на земельну ділянку) встановлювали нерозривний зв'язок між виникненням права власності на земельну ділянку з обов'язковим одержанням її власником державного акта на право власності, суд апеляційної інстанції, з висновками якого погодився суд касаційної інстанції, безпідставно скасував рішення суду першої інстанції в частині визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку.

Висновок суду апеляційної інстанції, з яким погодився суд касаційної інстанції, про неправильне застосування місцевим судом вищенаведених норм матеріального права з огляду на те, що після переходу права власності на земельну ділянку на підставі договору купівлі-продажу, який судом не визнано недейсним, саме державний акт посвідчує його право власності, був безпідставним, оскільки відповідно до ст. 125, ч. 2 ст. 126 ЗК України (у редакції, яка була чинною на час укладення договору купівлі-продажу) право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації цих прав. У разі набуття права власності на земельну ділянку за цивільно-правовою угодою воно посвідчується не державним актом, а відповідною цивільно-правовою угодою щодо відчуження земельної ділянки, укладеною в порядку, встановленому законом.

Учинення в такому разі на державному акті відмітки про відчуження земельної ділянки на підставі договору купівлі-продажу не змінює суті такого державного акта як недейсного (*постанови судових палат у цивільних та господарських справах Верховного Суду України від 3 червня 2015 р. у справах № 6-412цс15, 6-217цс15*).

17. Відповідно до ч. 1 ст. 116 ЗК України громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом. Набуття цих прав громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.

Згідно з п. 5 постанови Верховної Ради Української РСР від 18 грудня 1990 р. № 562-ХІІ «Про порядок введення в дію Земельного кодексу

Української РСР» (зі змінами та доповненнями, внесеними Законом України від 5 травня 1993 р. № 3180-ХІІ) громадяни, підприємства, установи, організації, які мають у користуванні земельні ділянки, надані їм до введення в дію Кодексу, зберігають свої права на користування до оформлення ними у встановленому порядку прав власності на землю або землекористування.

Аналогічне положення міститься в пунктах 1 та 7 розд. Х «Перехідні положення» ЗК України.

Відповідно до ч. 5 ст. 116 ЗК України земельні ділянки, які перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб, передаються у власність чи користування за рішенням органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування лише після припинення права власності чи користування ними в порядку, визначеному законом.

Крім того, частинами 1, 5 ст. 261 ЦК України встановлено, що перебіг позовної давності починається від дня, коли особа довідалася або могла довідатися про порушення свого права.

Отже, для визначення моменту виникнення права на позов важливим є як об'єктивні (сам факт порушення права), так і суб'єктивні (особа дізналася або повинна була дізнатися про це порушення) моменти (*постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 10 червня 2015 р. у справі № 6-267цс15*).

18. Прибережна захисна смуга — це частина водоохоронної зони визначеної законодавством ширини вздовж річки, моря, навколо водойм, на якій встановлено особливий режим.

Існування прибережних захисних смуг визначеної ширини передбачене нормами закону (ст. 60 ЗК України, ст. 88 ВК України).

Системний аналіз цих норм законодавства дає підстави для висновку про те, що при наданні земельної ділянки необхідно виходити із нормативних розмірів прибережних захисних смуг, встановлених ст. 88 ВК України, та орієнтовних розмірів і меж водоохоронних зон, що визначаються відповідно до Порядку визначення розмірів і меж водоохоронних зон та режиму ведення господарської діяльності в них (затверджено постановою Кабінету Міністрів України від 8 травня 1996 р. № 486). Надання у приватну власність земельних ділянок, які знаходяться у прибережній захисній смузі, без урахування обмежень, зазначених у ст. 59 ЗК України, суперечить нормам статей 83, 84 ЗК України.

Згідно із ч. 1 ст. 21 ЦК України суд визнає незаконним та скасовує правовий акт індивідуальної дії, виданий органом державної влади,

органом влади АР Крим або органом місцевого самоврядування, якщо він суперечить актам цивільного законодавства і порушує цивільні права або інтереси.

Відповідно до ч. 1 ст. 155 ЗК України у разі видання органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування акта, яким порушуються права особи щодо володіння, користування чи розпорядження належною їй земельною ділянкою, такий акт визнається недійсним.

Згідно із ч. 3 ст. 43 Закону України від 9 квітня 1999 р. № 586-XIV «Про місцеві державні адміністрації» розпорядження голови державної адміністрації, що суперечать Конституції України, законам України, рішенням Конституційного Суду України, іншим актам законодавства або є недоцільними, неекономними, неефективними за очікуваними чи фактичними результатами, скасовуються Президентом України, головою місцевої державної адміністрації вищого рівня або в судовому порядку.

Таким чином, якщо правовий акт індивідуальної дії органу державної влади, органу влади АР Крим або органу місцевого самоврядування суперечить актам цивільного законодавства і порушує цивільні права або інтереси територіальних громад чи окремих осіб, він може бути скасований у судовому порядку (*постанова Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України від 10 червня 2015 р. у справі № 6-162цс15*).

**19.** Відповідно до п. «в» ч. 3 ст. 116 ЗК України безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян проводиться у разі одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених цим Кодексом.

Згідно з п. «б» ч. 1 ст. 121 ЗК України громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення особистого селянського господарства у розмірі не більше 2,0 га.

Виходячи зі змісту ч. 4 ст. 116 ЗК України передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, проводиться один раз по кожному виду використання.

Відповідно до вимог ч. 6 ст. 5 Закону України від 15 травня 2003 р. № 742-IV «Про особисте

селянське господарство»<sup>3</sup> громадяни України, які реалізували своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства в розмірі менше 2,0 га, мають право на збільшення земельної ділянки в межах норм, установлених ст. 121 ЗК України для ведення особистого селянського господарства.

Відповідно до ч. 1 ст. 56 ЗК України (1990 р.) для ведення особистого підсобного господарства громадянам за рішенням сільської, селищної, міської Ради народних депутатів передаються безоплатно у власність земельні ділянки, в межах населених пунктів, у розмірах, вказаних у земельно-облікових документах, або надаються безоплатно у власність у розмірі не більше 0,6 га.

З огляду на системний аналіз положень вищенаведених норм законодавства, досліджуючи співвідношення понять «особисте підсобне господарство» та «особисте селянське господарство», можна зробити висновок, що право на збільшення земельної ділянки в межах норм, установлених ст. 121 ЗК України, для ведення особистого селянського господарства мають ті громадяни, які реалізували своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства в розмірі не більше 0,6 га відповідно до приписів ЗК України (1990 р.).

У такому випадку безоплатна передача земельної ділянки буде здійснюватися за загальним порядком, визначеним ст. 118 ЗК України.

Суд касаційної інстанції, погодившись із висновком апеляційного суду про те, що громадянин має право отримати безоплатно у власність земельні ділянки один і більше разів, проте в межах розмірів, передбачених ст. 121 ЗК України, не звернув уваги на співвідношення понять «особисте підсобне господарство», що міститься у ЗК України (1990 р.), та «особисте селянське господарство», що міститься у ЗК України, внаслідок чого допустив неправильне застосування норм статей 116, 121 ЗК України (*постанова судових палат у цивільних та адміністративних справах Верховного Суду України від 24 червня 2015 р. у справі № 6-228цс14*).

(Продовження матеріалу буде опубліковано в наступних номерах журналу)

<sup>3</sup>Зазначена стаття — у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин.