

УДК 349.412

DOI <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.84.2.26>

## СУДОВО-ПРАКТИЧНА ХАРАКТЕРИСТИКА СПОСОБУ ЗАХИСТУ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ ЗЕМЛЕВЛАСНИКІВ ТА ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІВ

**Колба Д.Б.,**  
*аспірант першого року навчання*  
*Національного університету водного господарства*  
*та природокористування*

**Колба Д.Б. Судово-практична характеристика способу захисту земельних прав землевласників та землекористувачів.**

У статті розкрито науково-практичну категорію захисту прав землевласників та землекористувачів через призму системи земельно-правової науки та способів їх захисту. Також розкривається зміст права власності на земельні ділянку, яке в сучасних умовах має фундаментальний характер і з цих підстав потребує забезпечення державою ефективних механізмів його охорони і захисту. У статті було досліджено обсяг права щодо власності та користування земельних ділянок із врахуванням правової природи земельної ділянки як нерухомого майна. Визначено види способів захисту земельних прав відповідно до чинного законодавства. Проаналізовано визначення ефективного способу захисту земельного права з врахуванням правової моделі та матеріально-правових дій необхідних для досягнення конкретних завдань, які стоять перед захистом прав землевласників та землекористувачів. В статті здійснено науково-практичний аналіз практики Верховного суду України у сфері способів захисту прав землевласників та землекористувачів по суті земельного спору. Автором досліджено прямий вплив обраного способу захисту на форму судового провадження та результати розгляду судової справи. В науковому дослідженні наголошується на важливості правильного термінологічного тлумачення при вирішенні земельно-правових спорів, звертаючись до судової практики суду касаційної інстанції. Виникнення тих чи інших земельних спорів наразі є процесом досить сталим, чого не скажеш про судову практику з вирішення спорів цієї категорії. Тому у цій статті пропонується розглянути найактуальніші висновки Верховного Суду щодо вирішення земельних спорів. Проаналізовано постанови Великої Палати Верховного Суду, в яких вирішуються процесуальні питання цивільного судочинства щодо доказів і доказування та визначення юрисдикції спорів щодо захисту прав та законних інтересів учасників земельних правовідносин в цивільному судочинстві України. Розроблено висновок про те, що за своєю правовою природою судовий захист прав землевласників та землекористувачів є комплексною міжгалузєвою категорією, а його здійснення у порядку цивільного судочинства вимагає врахування судом норм цивільного, земельного законодавства тощо.

**Ключові слова:** земельне право, землевласники, землекористувачі, право власності, Верховний суд України, способи захисту.

**Kolba D.B. Judicial and practical characteristics of the method of protection of land rights of landowners and land users.**

The article reveals the scientific and practical category of protection of the rights of landowners and land users through the prism of the system of land and legal science and methods of their protection. It also reveals the content of the ownership right to a land plot, which in modern conditions has a fundamental nature and for these reasons needs to be provided by the state with effective mechanisms for its protection and protection. The article examined the scope of the law regarding the ownership and use of land plots, taking into account the legal nature of the land plot as real property. The types of ways of protecting land rights in accordance with the current legislation are defined. The definition of an effective way of protecting land rights is analyzed, taking into account the legal model and material and legal actions necessary to achieve specific tasks facing the protection of the rights of landowners and land users. The article carries out a scientific and practical analysis of the practice of the Supreme Court

of Ukraine in the field of methods of protecting the rights of landowners and land users in the essence of a land dispute. The author investigated the direct influence of the chosen method of protection on the form of court proceedings and the results of the court case. The scientific study emphasizes the importance of the correct terminological interpretation when resolving land disputes, referring to the judicial practice of the court of cassation. The emergence of certain land disputes is currently a fairly constant process, which cannot be said about the judicial practice of resolving disputes of this category. Therefore, this article proposes to consider the most relevant conclusions of the Supreme Court regarding the resolution of land disputes. The decisions of the Grand Chamber of the Supreme Court, which resolve procedural issues of civil proceedings regarding evidence and proof and determining the jurisdiction of disputes regarding the protection of the rights and legitimate interests of participants in land relations in the civil proceedings of Ukraine, are analyzed. The conclusion was drawn that, by its legal nature, judicial protection of the rights of landowners and land users is a complex interdisciplinary category, and its implementation in civil proceedings requires the court to take into account the norms of civil, land legislation, etc.

**Key words:** land law, land owners, land users, property rights, the Supreme Court of Ukraine, methods of protection.

**Постановка проблеми.** Питання реформування земельних відносин не стоїть осторонь, особливо у зв'язку із необхідністю захисту, у тому числі, і земельних прав. Проблема гарантування й захисту земельних прав землевласників та землекористувачів, тлумачення їх сутності та практика їх реалізації крізь призму широкого кола земельних спорів демонструє деякі слабкі місця, які потребують уваги як законодавця, так і суспільства. Одним із шляхів вирішення неналежного правового регулювання в цій сфері є дослідження судової практики Верховного Суду України в спорах земельного права.

**Стан опрацювання проблематики.** Питання та проблематика щодо обрання належного способу захисту земельних прав землевласників та землекористувачів неодноразово досліджувалося науковцями земельного і цивільного права такими, як П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошніченко, Є.О. Мічурін, Ю.В. Мягкоход, Т.О. Третяк та інші. На сьогодні значно зросла актуальність даних питань, що пов'язано з реалізацією земельної реформи.

**Метою статті** є науково-правовий аналіз способів захисту прав землевласників та землекористувачів через призму судової практики Верховного Суду України у сфері відповідності обраного способу захисту земельних прав. Дослідження безпосереднього зв'язку обраного способу захисту прав землевласників та землекористувачів на форму судового провадження та рішень по суті справ.

**Виклад основного матеріалу.** Захист прав та інтересів землевласників чи землекористувачів земельної ділянки це перш за все захист суб'єктивного права особи на землю. Можливість захищати володільцям свої права та вчиняти певні юридичні дії існує в межах відносин між державою і суб'єктом та передбачає конституційне підґрунтя.

Так, стаття 13 Конституції України гарантує, що держава забезпечує захист прав для всіх суб'єктів права власності та рівності перед законом усіх без винятку і гарантує кожному захист його прав і свобод [2]. Ці засади не виключними і для суб'єктів земельних правовідносин. Більш детально способи захисту, гарантії та права користування на земельні ділянки передбачено в Земельному кодексі України.

Відповідно до частини 3 статті 152 Земельного кодексу України зазначено захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом:

- а) визнання прав;
- б) відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав;
- в) визнання угоди недійсною;
- г) визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування;
- г) відшкодування заподіяних збитків;
- д) застосування інших, передбачених законом, способів [1].

Способи захисту прав на землю є доволі неоднорідними як за своїм змістом, так і за умовами застосування. Деякі з них спрямовані на безпосередній захист права власності на землю або пра-

ва користування землею, а інші ж більш опосередковано. Дані способи захисту земельних прав можна виокремити та об'єднати в окремі самостійні групи. Зокрема, способи захисту земельних прав можна поділити на речово-правові, зобов'язально-правові та спеціальні.

Речово-правові способи захисту, як один із видів захисту прав на землю є безпосередньо спрямовані на захист суб'єктивного права землевласників або землекористувачів, які не перебувають у зобов'язальних відносинах з порушником на момент порушення цього права. Вони ґрунтуються на особливому колі уповноважених або зобов'язаних осіб та особливих конкретних обставинах. До зазначеного способу захисту земельних прав належить:

- а) визначення прав на земельну ділянку;
- б) відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав;
- в) запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав;
- г) витребування земельної ділянки з чужого незаконного володіння (віндикаційний позов);
- д) вимога власника земельної ділянки або землекористувача усунути порушення у здійсненні їхніх прав, які не пов'язані з позбавленням володіння земельною ділянкою (негаторний позов) та ін.

Зобов'язально-правові способи захисту ґрунтуються на захисті прав суб'єктів як учасників зобов'язальних відносин. До даного способу захисту прав землевласників та землекористувачів відносять:

- а) відшкодування збитків, заподіяних невиконанням або неналежними виконанням умов договорів (відчуження, придбання, оренди (суборенди) земельної ділянки тощо);
- б) повернення власникові наданої у користування за договором оренди земельної ділянки та ін.

Спеціальні способи захисту земельних прав застосовуються в особливих випадках порушення прав власників і користувачів земельних ділянок. Вони залежать від кола уповноважених чи зобов'язальних осіб та спеціальних обставин. До спеціальних способів захисту належать:

- а) визнання угоди щодо земельної ділянки недійсною;
- б) визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, які порушують права власників земельних ділянок і землекористувачів та інше.

Звісно не зважаючи на перелічене вище законодавством у сфері земельних правовідносин не забороняється можливість застосування й цивільно-правових способів захисту прав іншими способами захисту прав на землю. До них можна віднести: захист права спільної (часткової чи суміжної) власності на землю; захист інтересів землевласників і землекористувачів у надзвичайних ситуаціях; захист прав власників чи користувачів землею осіб, оголошених безвісно відсутніми або померлими, тощо.

Серед перелічених та передбачених законодавством України способів захисту право власності та права користування землею, особливе місце займають відшкодування заподіяних збитків, визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, захист права власників земельних ділянок, захист права користування землею, тощо.

Проте, незважаючи на зазначене юридичне регулювання у сфері захисту прав на землю, на жаль, не є належним. Законодавчі норми мають не чіткий та проблемний механізм врегулювання права власності на землю в Україні, реалізації нормативно-правових актів у вузьких питаннях земельних правовідносин. Враховуючи всі нечіткості та прогалини законодавчого врегулювання пропонуємо звернути увагу на судову практику, що конкретизує та пояснює прогалини з проблемних питань щодо механізму захисту землевласників та землекористувачів.

Постановою Верховного суду касаційного адміністративного суду від 17.02.2023 року в справі № 480/1610/21 щодо користування земельною ділянкою, а саме роз'яснення положень земельного законодавства щодо можливості передачі у власність чи користування земельною ділянкою, що не обтяжені іншими речовими правами. Колегія суддів проглянувши всі наведені аргументи дійшла висновків, що право користування орендованою земельною ділянкою не припиняється автоматично при добровільній відмові від права користування нею. Відповідно до законодавства відмова являється підставою для розірвання існуючого договору на право користування земельною ділянкою та прийняття власником рішення про припинення даного права. Тому рішення щодо відмови в наданні позивачу дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки було прийняте в межах норм, що передбачені Конституцією та законів України, а тому не підлягає скасуванню. [7]

Також, у постанові комітет Верховного суду касаційного господарського суду від 30.05.2018 № 923/466/17 визначив, що рішення органів місцевого самоврядування щодо земельних відносин, які мають ознаки ненормативних актів і вичерпав свою дію після їх реалізації, можуть оскаржуватися з точки зору законності, а вимога про визнання рішення незаконним може бути розглянута в порядку цивільного або господарського процесу. Особи, чії законні інтереси або права були порушені, можуть скористатися способами захисту, прямо передбаченими нормами матеріального права. Такі особи, тобто позивачі, не можуть бути зобов'язані з огляду на принцип свободи розпорядження своїми процесуальними правами, об'єднувати вимогу про визнання протиправним та скасування рішення органу місцевого самоврядування з вимогою про визнання недійсним правовстановлюючого документа на земельну ділянку, укладеного (виданого) на основі такого рішення.

Вимога про визнання рішення незаконним може розглядатися як спосіб захисту порушених цивільних прав передбачений статтею 16 Цивільного кодексу України, за умови, що підставою пред'явлення позовної вимоги є оспорування прав особи, що виникли в результаті виконання рішення суб'єкта владних повноважень та після його виконання [8].

Також пропонуємо розглянути позицію Верховного суду України, що висловлена в постанові від 04.09.2018 № 823/2042/16 [9]. Розглянемо суть справи: 25.05.2011 року між фізичною особою та приватним підприємством «Колос Чигиринщини» було укладено договір оренди земельної ділянки на п'ять років, що був зареєстрований 03.08.2011 в Держкомземі Черкаської області. Через 5 років 26.05.2016 року між зазначеними особами було укладено наступний договір оренди земельної ділянки на 10 років. Проте коли ПП «Колос Чигиринщини» подав документи для реєстрації права оренди земельної ділянки державний реєстратор йому відмовив мотивуючи це тим що існує суперечність між заявленим правом та вже зареєстрованим за іншим орендарем право оренди земельної ділянки. Було виявлено, що 11.04.2016 року між ТОВ СП «Нібулон» та фізичною особою укладено договір оренди вже зазначеною земельної ділянки, а 22.04.2016 року державний реєстратор зареєстрував право оренди на підставі договору з ТОВ СП «Нібулон».

Так, як ПП «Колос Чигиринщини» вважав таке рішення державного реєстратора протиправним, звернувся до Черкаського окружного адміністративного суду, мотивуючи це тим, що в той момент коли було прийняте дане рішення був чинний перший договір оренди на земельну ділянку, який зареєстрований в установленому законом порядку, отже фактично державний реєстратор не міг та не мав законних підстав для державної реєстрації права оренди ТОВ СП «Нібулон». Враховуючи позовні вимоги рішення суду попередніх інстанцій опиралося на те, що державним реєстратором під час проведення державної реєстрації речових прав за договором оренди землі належним чином не перевірено наявність права оренди на цю земельну ділянку за ПП «Колос Чигиринщини» і як наслідок незаконно здійснив повторну реєстрацію договору оренди однієї і тієї ж земельної ділянки, тобто виходить, що одну земельну ділянку було передано в оренду різним орендарям.

Велика палата Верховного суду вважає, що спір про скасування рішення, записи про державну реєстрацію права оренди земельної ділянки слід розглядати як спір, пов'язаний з порушенням цивільних прав позивача щодо земельної ділянки іншою особою, чії аналогічні права захищені, зареєстровані на ту ж земельну ділянку. Відповідним відповідачем у таких випадках є особа, майнові права якої оскаржуються, і аналогічний запис вноситься до Державного реєстру майнових прав на нерухоме майно. Участь державного реєстратора в якості солідарного відповідача в спорі (якщо позивач вважає, що він скоїв злочину вигляд і порушення прав) не змінює його цивільно-правової природи.

Отже, спір у цій справі не є публічно-правовим. Оскарження постанови про рішення про державну реєстрацію права оренди земельної ділянки безпосередньо пов'язане із захистом цивільних прав позивача у спорі про земельну ділянку з особою, яка не заперечує законності дій державного реєстратора щодо реєстрації права оренди на ту саме земельну ділянку. Такий спір має приватно-приватний характер. Враховуючи суб'єктивний склад сторін конфлікту він повинен вирішуватися відповідно до правил господарського судочинства.

Резюмуючи доводи Верховного суду, доходимо наступних висновків:

1) перш за все, позивач допустив помилку в факті вчинення порушення проти себе – він вважав, що його права оренди були порушені державним реєстратором в момент державної реєстрації прав оренди на підставі договору оренди землі, укладеного між фізичною особою і ТОВ СП

«Нібулон». Фактично, порушення його прав відбулося під час укладенні даного договору і наступної державної реєстрації права оренди як певного юридичного складу, що свідчить про свідому волю власника земельної ділянки передати останню іншому орендарю, і в певних випадках власник земельної ділянки не може передати останній іншому орендарю;

2) в результаті позивач порушив право на оренду земельної ділянки, через що допустив помилку у виборі способу його захисту. Відповідно до ст. 16 ЦКУ він орав п. 10) визнання незаконними рішення, дії чи бездіяльності органу державної влади, органу місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб (п. 1 ч. 3 ст. 152 ЗКУ, п. 3 ч. 1 ст. 5 КАСУ).

3) цьому випадку належним способом захисту є визнання недійсним правочину, тобто договору, тобто оренди земельної ділянки, укладеної між фізичною особою та ТОВ СП «Нібулон». Або навіть визнання за позивачем права на оренду земельних ділянок у зв'язку з нікчемністю оспорюваного договору оренди відповідно до ст. 215 ЦКУ і на думку А.М. Мірошніченка, не підлягає судовому оскарженню [3, с. 28]. Загалом, як зазначає Ю.В. Мягкоход, використання визнання права як способу його захисту буде досить ефективним тоді, коли земельне право у особи відповідно до норм земельного законодавства виникло, однак в силу різних обставин не знайшло свого офіційного оформлення та оспорується [4, с. 32].

На наш погляд, з точки зору практичної діяльності в подібному конфлікті необхідно пред'являти претензії, використовуючи відразу кілька способів захисту. Подібна судова практика дуже поширена. Це пов'язано, по-перше, об'єктивною необхідністю застосування декількох способів захисту. По-друге, на наш погляд, відсутність єдності наукових думок про види способів захисту та підстави їх застосування, відсутність єдності судової практики щодо використання різних методів захисту має спонукати сторони використовувати відразу кілька способів захисту і діяти точно.

У конкретному випадку первинним способом захисту має стати визнання права на оренду земельної ділянки. Однак даний спосіб не передбачає примусового виконання рішення суду про задоволення позову, тому в позовних вимогах необхідно передбачити вимогу щодо скасування державної реєстрації спірних прав оренди і зобов'язати зареєструвати визнане право оренди земельної ділянки;

4) помилившись у способі захисту, позивач помилився в особі відповідача: він подав позов проти державного реєстратора, але був порушений в основному власником земельної ділянки та ТОВ СП «Нібулон». Це призвело до помилок у виборі правильної форми захисту: замість економічного судового розгляду позивачі віддали перевагу адміністративному провадженню, що не призвело до припинення судового процесу.

Підсумовуючи вищезазначене, слід звернути увагу на позитивну тенденцію глибинного розуміння Верховним судом суті правовідносин, у яких відбулося порушення земельного права. У вищепов'язаній справі суд обґрунтував і прийняв зазначене рішення на відступ від правової позиції Великої Палати Верховного суду, яка раніше полягала в тому, що у всіх наведених у постанові попередніх справах Велика Палата Верховного суду дійшла висновку про те, що розгляд позовних вимог особи (яка не була заявником щодо реєстраційних дій) до державного реєстратора про скасування його рішень чи записів відповідного державного реєстру про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, належить до юрисдикції адміністративного суду, оскільки державний реєстратор допустив серйозне порушення процедури реєстрації. Отже, розбіжності в відносинах, що виникли несуть публічно-правовий характер.

Також у своїх попередніх позицій Верховний Суд України розглядав ряд аналогічних ситуацій, що були сформовані в певну судову практику. Так, постанова Великої Палати Верховного Суду від 15 травня 2018 року у справі № 911/4144/16 зазначає, що юрисдикція адміністративних судів поширюється на публічно-правові спори, зокрема спори фізичних чи юридичних осіб із суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень (нормативно-правових актів чи правових актів індивідуальної дії) дій чи бездіяльності [6]. При визначенні предметної підсудності справи суд повинен виходити з характеру закону та/або інтересів, на які посилається за захистом особа, заявлених вимог, що впливають із характеру розглянутих спірних правовідносин і конкретних обставин у справі.

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 13 червня 2018 року у справі № 361/4307/16-ц передбачає, що участь суб'єкта, який здійснює публічно-владні управлінські функції (суб'єкти владних повноважень) є обов'язковою, але не єдиною ознакою для класифікації спору як публічно-правового і для розгляду його за правилами адміністративного судочинства [5]. Приймаючи



рішення щодо правильної юрисдикції спору, варто визначити, що стало підґрунтям виникнення даного спору. У цій же постанові зазначається, що вимога про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права на нерухоме майно, якщо ця вимога є похідною від спору стосовно такого майна, який був переданий місцевому загальному суду, має розглядатися за правилами цивільного, а не адміністративного судочинства. З моменту державної реєстрації у встановленому законом порядку права власності на земельну ділянку припиняються адміністративні відносини між відповідним органом місцевого самоврядування та юридичною особою, якій передано земельну ділянку у власність, і виникають приватно-правові, що характеризуються рівністю учасників. Залежно від складу таких учасників спори щодо цих відносин можуть бути предметом судового розгляду за правилами цивільного чи господарського судочинства.

**Висновки.** Отже, законодавством України закріплені норми та способи захисту земельних прав землевласників та землекористувачів. Проте, від обрання належного способу захисту прав землевласників та землекористувачів залежить правильність та ефективність судового розгляду й відновлення порушених земельних правовідносин. Виходячи з цього практичну значущість зберігає питання формування механізму судового захисту земельних прав, що повною мірою враховуючи європейські принципи та критерії визначення найоптимальнішого засобу правового захисту земельних прав.

#### **СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:**

1. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. з наступними змінами і доповненнями № 2768–III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 25.05.2024).
2. Конституція України: Прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. *Відомості Верховної Ради України*. № 30. Ст. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 25.05.2024).
3. Мірошніченко А.М. Обрання належного способу захисту прав на земельні ділянки. *Адвокат*. 2011. № 1(124). С. 26–31.
4. Мягкоход Ю.В. Способи захисту земельних прав: дис. ...канд.юрид.наук: 12.00.06. Київ, 2014. 195 с.
5. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 13 червня 2018 року у справі № 361/4307/16-ц. URL: <https://zakononline.com.ua/court-decisions/show/75099748> (дата звернення: 27.05.2024).
6. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 15 травня 2018 року № 911/4144/1. URL: <https://verdictum.ligazakon.net/document/74266482> (дата звернення: 27.05.2024).
7. Постанова Верховного суду касаційного адміністративного суду України від 17.02.2023 року в справі № 480/1610/21. URL: <https://cutt.ly/S8D2V5j> (дата звернення: 25.05.2024).
8. Постанова Верховного суду касаційного господарського суду України від 30.05.2018 № 923/466/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74506122> (дата звернення: 26.05.2024).
9. Постанова Верховного суду України від 04.09.2018 № 823/2042/16. URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/77969515> (дата звернення: 25.05.2024).