



# ПРАКТИКА ВІД СОХИ

Поки ринок землі очікує на реформування, спори у земельних відносинах сьогодні відбуваються у трикутнику між землевласниками, орендарями та владними органами



Володимир СЕМЧУК, керівний партнер мережі судової практики VSLitigation

Земельні спори — категорія спорів, що не є настільки обговорюваною в професійному середовищі, порівняно з іншими категоріями, такими, як скажімо, кредитні правовідносини.

Це обумовлено значним зменшенням протягом останніх років інтересу учасників ринку до угод,

пов'язаних із землею. Але це, на жаль, не впливає на існуючу складність судової практики із земельних спорів. Досить багато спірних моментів правозастосування судами в цій категорії спорів залишається, незважаючи на те, що висловили свої правові позиції з певних моментів усі суди і навіть Конституційний Суд України. Це потрібні кроки для суддів, практикуючих юристів, котрі щодня стикаються з різним правовим баченням. Але кроки будуть відчутними, коли вони будуть достатніми. Спірних питань залишається досить багато, починаючи з питань юрисдикції.

Земельні відносини є складними. І складність полягає не лише в правових нормах або в судовій практиці. Складність у тому, що ця категорія спорів завжди буде на потребу дня.

По-перше, для громадян України земля завжди мала і має велике значення. Кожен прагне мати у власність будь-яку, навіть невеличку, частку землі. По-друге, територія нашої країни завжди була і буде привабливою для інвестування в сільське господарство.

Немає сенсу зупинятися на деталях щодо практики застосування земельного та пов'язаного з ним законодавства. Справді, нині немає такої кількості нових спорів щодо землі, хоча досі тривають судові розгляди з питань «прозорого» виділення земельних ділянок у період до фінансової кризи.

Одне необхідно чітко усвідомлювати вже тепер: поживлення ринку землі — це питання часу. І коли цей час прийде, судам буде не до роздумів. Адже на прикладі кредитних спорів можна зробити висновки, що суди були не готові до такої кількості справ, а збільшення відбувалося не в останню чергу за рахунок відсутньої єдиної та зрозумілої правової позиції. Те саме, хоч і в інших масштабах, може відбутися із земельними спорами.

Таким чином, значно простіше зробити висновки сьогодні, ніж відкласти їхній аналіз на завтра.

*Визнання договорів оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення недійсними.  
Вирішення спорів сільськогосподарських підприємств з контролюючими органами*



**Сергій РИМАР**, радник АК «Правочин», адвокат

Стійкість та стабільність земельних відносин є запорукою безпеки будь-якого суб'єкта аграрного бізнесу (від невеликого фермерського господарства до потужного агрохолдингу). Водночас наразі жоден із господарюючих суб'єктів не застрахований від того, що на цілком законних підставах, а саме: рішенням суду, буде позбавлений земельної ділянки, яка знаходилася в його користуванні на відповідній правовій підставі (договорі оренди).

Визнання недійсними договорів оренди земельних ділянок має низку особливостей нарівні з визнанням недійсними договорів іншого виду.

Так, правове регулювання відносин, пов'язаних з орендою земельних ділянок, передусім здійснюється спеціальним земельним законодавством, а договір оренди землі не є тотожним зобов'язанням найму, визначеним у Цивільному кодексі України. У вирішенні спорів, пов'язаних з укладанням, зміною, розірванням, припиненням учасниками земельних відносин договорів оренди земельних ділянок, загальні положення глави 20 Господарського кодексу України застосовуються, якщо відповідні відносини не

врегульовано спеціальними нормами Земельного кодексу України.

Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав. Водночас, незважаючи на здійснену державну реєстрацію права користування на підставі договору оренди, зазначений договір може бути визнаний недійсним з підстав невідповідності його встановленим вимогам законодавства, зокрема тим, що передбачені статтею 15 Закону України «Про оренду землі». І хоча вимогами зазначеної статті встановлено, що відсутність у договорі оренди тієї чи іншої істотної умови може бути підставою для визнання такого договору недійсним, суди зазвичай тлумачать таку норму як імперативну, особливо коли з позовом звертаються органи державної влади, місцевого самоврядування або в їхніх інтересах органи прокуратури.

Ще однією з особливостей судових спорів про визнання договорів оренди землі недійсним є те, що зазначені договори можуть бути припинені лише на майбутнє, оскільки неможливо повернути вже здійснене за ним користування ділянкою. Одночасно з визнанням договору недійсним господарський суд повинен зазначити в рішенні, що цей договір припиняється лише на майбутнє.



**Юрій ПЕТРАШ**, старший юрист ЮК «Моріс Груп»

Необхідність звернення особи для державної реєстрації речових прав на землю зумовлено приписами частини 1 статті 182 Цивільного кодексу України, а також статтями 125 та 126 Земельного кодексу України, які встановлюють, що право власності на земельну ділянку, право постійного

користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав, що оформляється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

З питанням реєстрації прав тісно пов'язується можливість їх оскарження, що у зв'язку з набуттям 1 січня 2013 року чинності новим порядком реєстрації таких прав, є актуальним як для практикуючих юристів, так і для суддів. Тому важливим питанням у цьому аспекті є питання юрисдикції спорів, пов'язаних з реєстрацією прав на землю.

За змістом статті 9 цього Закону державний реєстратор є державним службовцем, крім випадку, коли державним реєстратором є нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладються (делегуються) функції державного реєстратора прав на нерухоме майно.

Відповідно до частини 2 статті 30 цього Закону дії або бездіяльність державного реєстратора, державного кадастрового реєстратора, нотаріуса, державного виконавця можуть бути оскаржені до суду. Під діями також треба розуміти рішення, прийняті зазначеними суб'єктами владних повноважень з питань реєстрації. Спори, які виникають у цих відносинах, підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства.

Тому розгляд судових спорів, пов'язаних з реєстрацією речових прав на земельні ділянки (власності, постійного користування, емфітевзису, суперфіцію, сервітуту, оренди, іпотеки), є юрисдикцією адміністративних судів. Вказане підтверджено Вищим адміністративним судом України в постанові пленуму від 20 травня 2013 року № 8 «Про окремі питання юрисдикції адміністративних судів».

Таким чином, державна реєстрація прав особи на земельну ділянку є гарантією захисту такого права з боку держави у сфері публічно-правових відносин від порушень з боку органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб, інших суб'єктів при здійсненні ними владних управлінських функцій, що і є основним завданням адміністративного судочинства в Україні.

*Юрисдикція земельних спорів, пов'язаних з реєстрацією прав на землю.  
Судова практика вирішення спорів сільськогосподарських підприємств з державними органами*



**Дмитро ТЕРЛЕЦЬКИЙ**, юрист ЮКК «Де-юре», к.ю.н

Аналіз судової практики з приводу справляння фіксованого сільськогосподарського податку свідчить про наявність неоднозначних питань, які зумовлюють виникнення спорів між платниками податку та контролюючими органами. З-поміж інших, до таких відносяться питання належного підтвердження платниками податку права користування сільськогосподарськими угіддями.

Зважаючи на суперечливість нормативного регулювання земельних правовідносин, часто-густо платники податку отримують право користування земельною ділянкою без належного дотримання всіх норм земельного законодавства.

За позицією контролюючих органів, підтвердження розміру площ сільськогосподарських угідь, що перебувають у власності платника податку або надані йому в користування, у тому числі на умовах оренди, та їхньої нормативної грошової оцінки, здійснюється відповідними органами державних земельних ресурсів за місцем розташування земельної ділянки. Якщо платник податку не зареєстрував право оренди земельної ділянки, то умова щодо виробництва сільськогосподарських товарів на власних або орендованих виробничих потужностях не виконується, і, відповідно, реалізація отриманих у результаті такого виробництва сільськогосподарської продукції, не відповідатиме «сільськогосподарським вимогам».

## ➤ **ДЕФЕКТИ ОФОРМЛЕННЯ ДОГОВОРУ НЕ МОЖУТЬ ВПЛИВАТИ НА ПРАВИЛЬНІСТЬ ВРАХУВАННЯ ДОХОДІВ ПРИ РОЗРАХУНКУ ЧАСТКИ СІЛЬГОСПВИРОБНИЦТВА**

Утім, Податковий кодекс України не деталізує вимог до правового титулу, відповідно до якого в особи виникає право користування земельною ділянкою, на якій розташовані сільськогосподарські угіддя, а також до правостановлюючих документів, якими підтверджуються відповідні права на земельні ділянки. Будь-яке право користування земельною ділянкою, на якій розташовані сільськогосподарські угіддя, хоч би з яких підстав не виникало таке право, є належним для підтвердження частки сільськогосподарського товаровиробництва для цілей справляння зазначеного податку. Відтак, дефекти оформлення відповідного договору не можуть впливати на правильність врахування доходів при розрахунку частки сільськогосподарського товаровиробництва. Саме таку правову позицію було визначено Вищим адміністративним судом України наприкінці 2012 року, зважаючи на «розширювальне тлумачення» приписів Податкового кодексу України контролюючими органами.



**Олексій ПАЛІЙ**, старший юрист МЮФ Integrites

У пункті 8 постанови пленуму Вищого адміністративного суду України від 20 травня 2013 року № 8 суд роз'яснив, що відповідно до частини 2 статті 30 Закону України від 1 липня 2004 року № 1952-IV «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»

дії або бездіяльність державного реєстратора, державного кадастрового реєстратора, нотаріуса, державного виконавця можуть бути оскаржені до суду. Суди повинні мати на увазі, що під діями також потрібно розуміти рішення,

## ➤ **СПОРИ, ЯКІ ВИНИКАЮТЬ У ВІДНОСИНАХ ІЗ СУБ'ЕКТАМИ ВЛАДНИХ ПОВНОВАЖЕНЬ, ПІДЛЯГАЮТЬ РОЗГЛЯДУ В ПОРЯДКУ АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДОЧИНСТВА**

прийняті зазначеними суб'єктами владних повноважень з питань реєстрації. Спори, які виникають у цих відносинах, підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства.

Відповідно до правової позиції Верховного Суду України, наведеної в постанові від 18 липня 2012 року в справі № 6-69цс12, статті 15 Закону України «Про оренду землі» визначено істотні умови договору оренди землі. Частиною 2 статті 15 Закону України «Про оренду землі» встановлено, що відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених цією статтею, є підставою для визнання договору недійсним відповідно до закону.

Отже, відсутність у договорах оренди землі хоча б однієї з істотних умов, передбачених у частині 2 статті 15 Закону України «Про оренду землі», зокрема умов збереження стану об'єкта оренди, є підставою для визнання недійсними таких договорів оренди відповідно до частини 2 статті 15 Закону України «Про оренду землі».

Юрисдикція земельних спорів, пов'язаних з реєстрацією прав на землю.  
 Перспективи розвитку українського законодавства у сфері АПК відповідно до європейського



Віталій ТЕРЦІЦЯ, юрист «Юридичної групи LCF»

Відповідно до положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» і Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 року № 703, реєстрація прав на землю на сьогодні здійснюється структурними підрозділами територіальних органів Мін'юсту. При цьому рішення щодо державної реєстрації прав або відмову в реєстрації прав приймається державним реєстратором прав на нерухоме майно.

Таким чином, у випадку виникнення спору щодо реєстрації прав на земельну ділянку мова може йти про спір з суб'єктом, наділеним владними повноваженнями, а отже, відповідні спори мають розглядатися в порядку адміністративного судочинства (відповідно до статті 17 Кодексу адміністративного судочинства України, юрисдикція адміністративних судів поширюється на правовідносини, що виникають у зв'язку з здійсненням суб'єктом владних повноважень владних управлінських функцій).

На практиці відповідні позови розглядаються саме адміністративними судами, при цьому державний реєстратор та відповідний структурний підрозділ територіального органу Мін'юсту, як правило, виступають у справі як співвідповідачі (див., наприклад, постанову Окружного адміністра-

тивного суду м. Києва від 15 жовтня 2013 року в справі № 826/15354/13-а).

Основною та принциповою відмінністю між Україною та більшістю європейських країн у сфері земельного законодавства є відсутність в Україні публічних реєстрів прав власності на нерухоме майно та публічних кадастрів.

У більшості європейських країн наявні публічні реєстри речових прав на об'єкти нерухомості та на земельні ділянки, в яких відображається вся правова інформація щодо земельних ділянок: власник або інший правоволоділець, обтяження та обмеження у використанні, історія переходів права власності тощо, а також публічних земельних кадастрів, в яких, окрім правової інформації, міститься також картографічна та геодезична інформація щодо земельних ділянок. Такі публічні реєстри та кадастри є повністю прозорими і загальнодоступними в мережі Інтернет.

Наявність публічних реєстрів та кадастрів значно спрощує економічний оборот та усуває чиновника як посередника між інформацією та її кінцевими користувачами.

На сьогодні в Україні поки що немає повноцінних прозорих реєстрів. Очевидно, що подальше політичне зближення України з європейськими країнами зумовить необхідність запровадження європейських стандартів у цій сфері. А тому в перспективі можна очікувати запровадження в Україні повністю прозорих публічного реєстру речових прав на нерухоме майно та земельного кадастру, створених за європейським зразком.

➤ **ПОЛІТИЧНЕ ЗБЛИЖЕННЯ УКРАЇНИ**  
 ➤ **З КРАЇНАМИ ЄС ЗУМОВИТЬ**  
**НЕОБХІДНІСТЬ ЗАПРОВАДЖЕННЯ**  
**ЄВРОПЕЙСЬКИХ СТАНДАРТІВ**

ПЕРЕДПЛАТА

Актуальні проблеми

Відпочинок

Успішні компанії

Тасмниці професії

Передплатний індекс

**08072**

у каталозі ДП «ПРЕСА»

**У КОЖНОМУ СЛОВІ — ДОСВІД НАЙКРАЩИХ КОМПАНІЙ**

