

Гордєєв В. І.,

*доцент кафедри земельного та аграрного
права НЮУ ім. Ярослава Мудрого*

ПИТАННЯ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ ЩОДО КОНДИКЦІЙНИХ ВІДНОСИН ПРИ ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Велика Палата Верховного Суду у Постанові від 20.11.2019 року у справі №922/3412/17 зробила правовий висновок, що до моменту оформлення власником об'єкта нерухомого майна права оренди земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, відносини з фактичного користування земельною ділянкою без укладеного договору оренди та недоотримання її власником доходів у вигляді орендної плати є за своїм змістом кондикційними. Тому фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки зберіг у себе кошти, які мав сплатити за користування нею, зобов'язаний повернути ці кошти власнику земельної ділянки відповідно до вимог частини першої статті 1212 ЦК України.

Стягнення безпідставно збережених грошових коштів у розмірі орендної плати за користування земельною ділянкою без оформлення правовстановлюючих документів на неї здійснюється в судовому порядку. Між тим судам потрібно звертати увагу на окремі питання, які виникають під час розгляду судових справ.

Перша проблема полягає в тому, чи зобов'язаний суд задовольнити позов та стягнути грошові кошти у розмірі орендної плати, у разі коли власник об'єкта нерухомості оформлює право власності на земельну ділянку та на час подання позову ще не став власником земельної ділянки?

При розгляді цього питання потрібно акцентувати увагу на правовій позиції, яка викладена Верховним Судом у справі № 922/1379/18 від 15.10.2019 року. Верховний Суд, скасовуючи постанову апеляційної інстанції, чітко вказав, що суд другої інстанції, задовольняючи позов, не звернув належної уваги на те, що у даних спірних правовідносинах право користування земельною ділянкою вирішувалось у порядку її викупу, а не оформлення користування

на умовах оренди, а тому помилково, враховуючи фактичні обставини цієї справи, застосував норму статті 1212 ЦК України до спірних правовідносин та дійшов до неправильного висновку про задоволення позову, у зв'язку з чим постановва суду апеляційної інстанції підлягає скасуванню. Суди було встановлено, що відповідач на час подання позову оформив право власності на земельну ділянку шляхом укладання договору купівлі-продажу. Між тим орган місцевого самоврядування, як суб'єкт комунальної власності бажав отримати грошові кошти, як незаконне збагачення у вигляді орендної плати за період з часу виникнення права власності на нерухоме майно до виникнення права власності на земельну ділянку.

Тому надзвичайно актуальним видається питання стосовно можливості стягнення коштів у разі, коли власник будівлі, споруди ще не набув права власності на земельну ділянку, на якій знаходиться об'єкт приватної нерухомості та тільки перебуває у стані процесу оформлення права власності на землю відповідно до вимог ст. 128 ЗК України.

Судова практика з цього питання є неоднозначною. Так, по справі 922/3617/19 суд першої інстанції вважає необхідним застосувати правову позицію Верховного Суду у справі 922/1379/18. Проте у справі №922/2843/19 Східний апеляційний господарський суд вказує, що неможливо застосувати вказану правову позицію, так як відсутня аналогічність справ (у справі 922/1379/18 суб'єкт вже є власником земельної ділянки, а у справі №922/2843/19 на момент звернення позивача до суду та розгляду його позову відповідач не набув спірну земельну ділянку у власність та тільки оформлював право власності на землю).

На нашу думку, позиція суду другої інстанції є помилковою. Так, відповідно до ч.2 ст.134 ЗК України у разі розташування на земельній ділянці об'єктів нерухомого майна, що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, їх продаж здійснюється без проведення земельних торгів. А тому власник нерухомості мав право на купівлю земель державної та комунальної відповідно до ст. 128 ЗК України. Практика підтверджує, що власники об'єктів нерухомості обов'язково звертаються до уповноважених органів щодо оформлення користування земельними ділянками на умовах оренди або на праві власності.

Громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до відповідного державного органу виконавчої влади або сільської, селищної, міської ради. У заяві (клопотанні) зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площа, а також згода на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки. Купівля-продаж земельної ділянки є довготривалою правовою процедурою, яка передбачає вчинення особою, яка виявила бажання її купити, необхідних дій з метою набуття у приватну власність земельної ділянки (подання заяви, прийняття рішення про проведення експертної оцінки, розробки проекту відведення земельної ділянки, оплата авансового внеску, придбання земельної ділянки, підписання договору, сплата земельного податку тощо).

Набуття права власності на об'єкт нерухомості відповідно до ст. 120 ЗК України є правовою підставою для реалізації суб'єктивного права відповідного суб'єкта на оформлення земельної ділянки у власність або користування на умовах оренди відповідно до норм чинного земельного законодавства України. В свою чергу індивідуальний правовий акт (рішення або розпорядження) органу державної влади або місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність шляхом укладання договору купівлі-продажу або надання в користування на умовах оренди є правовою умовою для набуття речових прав на землю.

Отже з часу прийняття рішення органом місцевого самоврядування або органом державної влади про задоволення заяви про викуп земельної ділянки відповідно до частини 1 ст.128 ЗК України та надання згоди на проведення експертної оцінки земельної ділянки та/або розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки між сторонами виникають відносини щодо подальшого викупу земельної ділянки.

Таким чином, на нашу думку, незалежно від того укладений договір купівлі - продажу земельної ділянки, або тільки здійснюється процес оформлення землі на праві власності, відсутні підстави для ствердження, що власник землі недоотримає доход у вигляді орендної плати. В цьому випадку важливим є то, що власник нерухомого майна визначився та бажає отримати земельну ділянку

у власність, а не використовувати на умовах оренди. В свою чергу територіальна громада задовольнила заяву та прийняла відповідне рішення про продаж земельної ділянки, а тому відсутні підстави стверджувати про наявність можливості застосування статті 1212 ЦК України.

По-друге, в судовій практиці виникла і інша проблема, сутність якої полягає в тому, що розмір орендної плати визначається виключно на підставі витягу з технічної документації про нормативно грошову оцінку (НГО) земельної ділянки. Між тим отримати такий витяг можливо тільки у випадку формування нової земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номеру і внесення інформації в Державний земельний кадастр. При відсутності ж сформованої земельної ділянки відсутні законні підстави для обґрунтованого розрахунку розміру орендної плати. Тому в цьому випадку суди відмовляють в задоволенні позовних вимог.

Однак погодитися з таким підходом Верховного Суду важко. Аналіз окремих судових справ підтверджує, що коли власник нерухомого майна здійснює активні дії, спрямовані на виконання рішення щодо розробки проекту землеустрою, присвоєнню кадастрового номеру та отримання витягу про НГО земельної ділянки, то він є фактичним користувачем земельної ділянки. Отже, відповідно, без достатньої правової підстави за рахунок територіальної громади або держави цей суб'єкт зберіг у себе кошти, які мав сплатити за користування земельною ділянкою. Він зобов'язаний повернути ці кошти власнику земельної ділянки на підставі частини першої статті 1212 ЦК України.

Інший суб'єкт, який став власником нерухомого майна, іноді взагалі не оформляю право користування земельною ділянкою, а тому, на думку суду, відсутні підстави для застосування ст.ст.1212-1214 ЦК України, так як неможливо визначитися з розміром коштів в вигляді орендної плати, які він зберіг за рахунок власника земельної ділянки. Такий підхід Верховного Суду щодо застосування ст.1212 ЦК України не забезпечує належного захисту права комунальної власності в особі територіальної громади та призводить до невиконання суб'єктами приватної власності свого обов'язку щодо оформлення права користування земельними ділянками під об'єктами нерухомого майна на умовах оренди або на праві влас-

ності. В даному випадку відсутній принцип справедливості. Між тим, наприклад, відповідно до ст. 236 ГПК України судові рішення повинне ґрунтуватися на засадах верховенства права, бути законним і обґрунтованим.

На нашу думку, Верховному Суду потрібно встановити інші критерії для стягнення безпідставно збережених грошових коштів у розмірі орендної плати за користування земельною ділянкою при відсутності сформованої земельної ділянки. В цьому разі, також потрібно повертати кошти власнику землі, так як на земельній ділянці знаходиться об'єкт нерухомого майна. Виключно факт знаходження об'єкта нерухомого майна на землях комунальної власності підтверджує, що земельна ділянка комунальної власності фактично використовується суб'єктом приватної власності. При цьому площа такої земельної ділянки відома та підтверджується площею об'єкта нерухомого майна згідно інформації з Державного реєстру нерухомого майна.

Можна запропонувати два варіанта вирішення цієї проблеми. Перший варіант полягає в тому, що суди повинні задовольняти позов на підставі обґрунтованого розрахунку розміру орендної плати у разі, коли в населеному пункті проведена нормативно грошова оцінка земель. В цьому випадку відома вартість квадратного метра землі, економіко - планувальна зона, коефіцієнти K_m , K_{m2} та K_f . Тому шляхом арифметичних підрахунків визначається вартість земельної ділянки під об'єктом нерухомого майна та відповідно розраховується розмір орендної плати з урахуванням категорії земель та мети використання земельної ділянки. Такий розрахунок не може порушувати права відповідача, так як він, у разі не згоди з розрахунком, має право надати контррозрахунок. В свою чергу суд зобов'язаний його перевірити та прийняти законне судові рішення.

Другий варіант зводиться до того, що органам місцевого самоврядування органам необхідно самостійно формувати земельну ділянку як об'єкт цивільних прав під об'єктом нерухомого майна шляхом розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки на підставі акта обстеження земельної ділянки. В подальшому слід отримати витяг та зробити розрахунок орендної плати і лише потім звертатися до суду. Зрозуміло, що при цьому

порядку у територіальних громадах виникають додаткові фінансові витрати, а тому вони повинні бути заздалегідь закладанні в бюджеті територіальної громади на відповідний рік. В іншому випадку мова може йти про нецільове використання бюджетних коштів.

Одночасно вказаний процес займає тривалий час, що призводить до фінансових витрат за рахунок застосування судами загального строку позовної давності. Крім того, власники об'єктів нерухомого майна також здійснюють активні дії з метою виключення відповідальності за збагачення в вигляді орендної плати згідно ст.1212 ЦК України. Наприклад, переоформлюють права власності на об'єкти нерухомого майна шляхом укладання цивільно-правових договорів щодо їх відчуження, внесення в статутний фонд інших юридичних осіб тощо.

Отже, з урахуванням вищевикладеного, Верховному Суду потрібно удосконалювати судову практику щодо правових підстав та порядку стягнення коштів у разі користування земельною ділянкою без оформлення правостановлюючих документів на неї.

Гречко О. О.,

кандидат юридичних наук, молодший науковий співробітник НДІ правового забезпечення інноваційного розвитку НАПрН України

ПІДТРИМКА ОРГАНАМИ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ ВПРОВАДЖЕННЯ ЦИФРОВОГО ЗЕМЛЕРОБСТВА

Одним із стратегічних пріоритетних напрямів інноваційної діяльності на 2011-2021 роки, визначеним п. 4 ст. 4 Закону України «Про пріоритетні напрями інноваційної діяльності в Україні» [1], є технологічне оновлення та розвиток агропромислового комплексу, також у Концепції розвитку цифрової економіки та суспільства на 2018 – 2020 роки [2] зазначається важливість впровадження цифрового землеробства для розвитку сільського господарства. Безу-