

**Експозе позицій Вищого господарського суду України***/грудень 2015 року/**(Підготувала Зуєвич Леся Леонідівна)***ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОВІДНОСИНИ****Здійснюючи функції з ведення Державного земельного кадастру, орган виконавчої влади не може не визнавати чи оспорювати право осіб на землю в розумінні ст. 15 ЦК України.**

Переглянувши 15.12.2015 справу № 909/77/15<sup>25</sup> ВГСУ роз'яснив, що "сторона справи" не є тотожним поняттям: "сторона спору", а помилкове визначення позивачем сторони спору не змінює суті існуючого спору. Орган державної реєстрації прав є неналежним відповідачем у спорі про визнання права власності на земельні ділянки, відтак, судова вимоги про захист права у спосіб "визнання права", звернені до неналежного відповідача, що є самостійною підставою для відмови у позові.

**Звертаючись до суду з позовом про визнання недійсними рішення міськради та укладеного на його виконання договору оренди земельної ділянки, прокурор повинен довести наявність негативних наслідків зумовлених їх прийняттям та укладенням.**

Переглянувши 08.12.2015 справу № 908/917/14<sup>26</sup> ВГСУ роз'яснив, що звертаючись до суду з вимогою про визнання рішення та договору недійсними, прокурор повинен підтвердити наявність негативних наслідків зумовлених їх прийняттям та укладенням, у вигляді або неотримання бюджетом коштів, порушення конкурентних засад передання земельної ділянки в оренду, порушення прав третіх осіб, тощо, а не лише посилатися на формальне порушення норм закону. Не встановлення судом порушених або оспорюваних прав і охоронюваних законом інтересів держави у зв'язку з прийняттям радою спірного рішення та подальшого укладення на його підставі договору оренди земельної ділянки, є самостійною підставою для відмови у задоволенні позову.

<sup>25</sup><http://reyestr.court.gov.ua/Review/54382268>

<sup>26</sup><http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54397344>

**Умова договору оренди землі, за якою орендар зобов'язаний відшкодувати орендодавцю суму упущеної вигоди у розмірі орендної плати за весь період з дати прийняття рішення про передачу земельної ділянки в оренду до моменту набуття чинності відповідного договору оренди, не суперечить законодавству.**

Переглянувши 09.12.2015 справу № 925/967/15<sup>27</sup> ВГСУ роз'яснив, що спірні положення умов договору не суперечать приписам ст.ст. 152, 156, 157 ЗК України щодо того, що власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок, зокрема, неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки, а також що відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюють юридичні особи, які використовують земельні ділянки. При цьому положення як земельного, так і цивільного законодавства прямо не забороняють врегулювати відносини із відшкодування неодержаних доходів у договірному порядку.

**Правочин щодо розпорядження майном підлягає оцінці в межах розгляду окремого спору, а не в межах спору про правомірність здійснення державної реєстрації відповідних прав.**

Переглянувши справи № 911/1252/15<sup>28</sup> (01.12.2015), № 911/1837/15 (11.12.2015) ВГСУ роз'яснив, що оскільки право виникає після державної реєстрації, однак, на підставі договору, то порушення права позивача щодо орендного користування спірними земельними ділянками виникло у зв'язку з оформленим у вигляді договору волевиявленням власників земельних ділянок щодо розпорядження цими земельними ділянками та не може бути відновлено у обраній позивачем спосіб шляхом "визнання права оренди земельних ділянок та скасування рішень про державну реєстрацію прав та їх обтяжень" за умови чинності укладених договорів оренди, що є підставою для відмови у задоволенні вказаних позовних вимог.

**У разі відповідності запропонованого орендарем договору оренди землі рішення міськради про його укладення та постанові Кабінету Міністрів України № 220 від 03.03.2004, за умови встановлення невиконання міськрадою вимог ст. 181 ГК України, відповідний договір може бути визнаний укладеним судом**

<sup>27</sup><http://reyestr.court.gov.ua/Review/54354431>

<sup>28</sup><http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54018691>

Переглянувши 09.12.2015 справу № 917/758/15<sup>29</sup> ВГСУ роз'яснив, що оскільки по закінченню строку договору за наслідками звернення товариства до міськради про поновлення договору оренди землі, міськрадою прийнято рішення "Про поновлення договорів оренди земельних ділянок", то на підставі такого рішення у сторін виник обов'язок укласти відповідний договір оренди земельної ділянки на умовах, визначених вказаним рішенням. У разі незгоди з певними умовами, запропонованого орендарем договору, міськрада враховуючи вимоги ст. 181 ГК України, не була позбавлена права надати у належні строки протокол розбіжностей, в тому числі щодо розміру індексації нормативної грошової оцінки землі.

**Прийняття органом місцевого самоврядування рішення про продовження орендарю строку користування земельною ділянкою не може бути єдиною підставою для задоволення позову про визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди землі**

Переглянувши 01.12.2015 справу № 904/1868/15<sup>30</sup> ВГСУ роз'яснив, що оскільки за умовами укладеного сторонами договору оренди земельної ділянки, його було укладено на 3 роки, тоді як рішенням міськради орендарю продовжено (поновлено) право користування земельною ділянкою строком на 10 років, то звертаючись з позовом про визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди земельної ділянки, позивач фактично просить поновити і одночасно внести зміни у вказаний договір оренди щодо строку його дії, однак це суперечить положенням ст. 33 Закону України "Про оренду землі". Крім того, ВГСУ звернув увагу, що позивач звернувся з даним позовом поза межами трирічного строку, передбаченого договором оренди, на який останній міг би бути продовженим.

**Заперечення щодо необґрунтованості даних, наведених у витягу з технічної документації нормативної грошової оцінки земельних ділянок можуть бути перевірені господарським судом під час вирішення спору про внесення змін до договору оренди землі в частині розміру орендної плати**

Переглянувши справи № 922/1744/15<sup>31</sup> (01.12.2015), № 922/117/15<sup>32</sup> (01.12.2015) ВГСУ роз'яснив, що механізм нормативної грошової оцінки

<sup>29</sup><http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54227079>

<sup>30</sup><http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54128109>

<sup>31</sup><http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54397433>

<sup>32</sup><http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54397378>

земельних ділянок сільськогосподарського призначення та населених пунктів, передбачений Порядком нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів (затвердженим наказом Державного комітету України по земельних ресурсах, Міністерства аграрної політики України, Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України, Української академії аграрних наук від 27.01.2006 №18/15/21/11), звернувши увагу, що оцінка залежить, зокрема, і від коефіцієнту, який характеризує функціональне використання земельної ділянки (під житлову та громадську забудову, для промисловості, транспорту тощо). Разом з тим, ВГСУ наголосив, що законодавство не надає витягам з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок статусу правових актів, що потребують скасування та визнання недійсними у судовому порядку.

**Пропозиція орендодавця встановити орендну плату в розмірі п'яти відсотків від нормативно-грошової оцінки земельної ділянки не суперечить приписам пунктів 288.5.1., 288.5.2. Податкового кодексу України.**

Переглянувши 15.12.2015 справу № 916/2665/14<sup>33</sup> ВГСУ роз'яснив, що орендодавець, запропонувавши встановити для даного виду функціонального використання земель орендну плату в розмірі п'яти відсотків, обґрунтував свою пропозицію тим, що такий відсоток затверджено, з урахуванням рекомендацій спеціально створеної робочої групи, рішенням сесії депутатів ради, яка діє від імені і в інтересах всієї громади міста, проте орендар (відповідач) не запропонував та будь-яким чином не обґрунтував, ані нормативно, ані економічно під час розгляду справи у переддоговірному спорі іншого розміру відсотку, заперечуючи позовні вимоги повністю через відсутність, на його переконання, законних підстав для внесення змін до договору, а тому не довів необґрунтованість встановлення орендної плати у визначеному новому розмірі.

**Орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності є регульованою ціною, а тому зміна у встановленому порядку нормативної грошової оцінки землі є підставою для внесення відповідних змін до спірного договору оренди землі.**

---

<sup>33</sup><http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54382416>

Переглянувши справи № 910/4424/15-г<sup>34</sup> (09.12.2015), № 922/3702/14<sup>35</sup> (08.12.2015) ВГСУ роз'яснив, що нормами законодавства передбачено можливість зміни умов договору за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у випадках, встановлених договором або законом. Оскільки орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності є регульованою ціною, а тому законодавча зміна граничного розміру цієї плати, зокрема внаслідок зміни у встановленому порядку нормативної грошової оцінки землі, є підставою для внесення відповідних змін до спірного договору оренди землі.

**При визначенні об'єкта оренди в договорі оренди земельної ділянки необхідно вказувати кадастровий номер земельної ділянки, а в договір, укладений до внесення відповідних змін до ст. 15 ЗУ "Про оренду землі" – вносити відповідні доповнення**

Переглянувши 08.12.2015 справу № 922/3702/14<sup>36</sup> ВГСУ роз'яснив, що з урахуванням приписів ст. 15 Закону України "Про оренду землі" така істотна умова договору оренди землі як об'єкт оренди повинна містити відомості щодо кадастрового номеру земельної ділянки, а тому є підставним внесення змін до договору оренди земельної ділянки в частині визначення її кадастрового номеру.

**Доповнення договору оренди землі новими положеннями має бути мотивовано посиланням на існуючі умови цього договору та норми закону**

Переглянувши 08.12.2015 справу № 922/3702/14<sup>37</sup> ВГСУ роз'яснив, що вимоги щодо внесення змін до договору оренди землі фактично доповнюють такий договір новими умовами щодо: прав та обов'язків сторін, зміни умов договору і припинення його дії, відповідальності сторін за невиконання або неналежне виконання договору, умов повернення земельної ділянки, ризиків випадкового знищення або пошкодження об'єкту оренди чи його частини. При цьому, позовні вимоги у вказаній частині не містять посилання на будь-які умови договору чи положення статей 651, 652 ЦК України, що зумовлювали б виникнення підстав для внесення відповідних змін до спірного договору оренди землі в судовому порядку за ініціативою однієї із сторін.

---

<sup>34</sup><http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54204227>

<sup>35</sup><http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54204138>

<sup>36</sup><http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54204138>

<sup>37</sup><http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54204138>

Переглянувши 02.12.2015 справу № 922/3869/14<sup>38</sup>ВГСУ також роз'яснив, що позовні вимоги про внесення запропонованих позивачем змін до договору оренди щодо: доповнення його такими підставами перегляду орендної плати, як зміна коефіцієнтів індексації, визначених законодавством та зміна нормативної грошової оцінки; сплати пені за невнесення орендної плати у встановлені строки; права орендодавця в разі ухилення орендаря від перерахунку орендної плати звернутися до суду для визнання додаткової угоди до договору землі укладеною в зміненій редакції, - не можуть бути задоволені, оскільки вказані зміни позивач просить внести за відсутністю обґрунтування в позовній заяві, зокрема, такі зміни не стосуються обставини зміни нормативної грошової оцінки землі, на яку позивач посилається в підставах позову, а чинне законодавство не містить прямих вказівок щодо необхідності внесення таких змін до договору оренди землі.

**Погодження у договорі оренди земельної ділянки обов'язку компенсації орендарями витрат з інженерної підготовки та гідронамиву території (які не є пайовою участю), як умови отримання земельної ділянки в оренду, не суперечить вимогам закону**

Переглянувши 10.12.2015 справу № 910/15642/14<sup>39</sup> ВГСУ роз'яснив, що приписи пункту 7 розділу V Прикінцевих положень Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" передбачають необхідність приведення у відповідність до вимог цього Закону саме договору про пайову участь, а не договору оренди земельної ділянки, оскільки відповідно до пункту 5 статті 40 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" витрати на придбання та виділення земельної ділянки, звільнення будівельного майданчика від будівель, споруд та інженерних мереж, влаштування внутрішніх і позамайданчикових інженерних мереж і споруд та транспортних комунікацій не враховуються у договорі пайової участі у розвитку інфраструктури населеного пункту.

**Дозвіл на будівництво об'єкта містобудування не є документом, що засвідчує право власності чи право користування (оренди) земельними ділянками, а отже не підтверджує порушень законних прав позивача на спірну земельну ділянку.**

<sup>38</sup><http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54018631>

<sup>39</sup><http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54328145>

Переглянувши 24.11.2015 справу № 924/252/15<sup>40</sup> ВГСУ роз'яснив, що обраний позивачем спосіб захисту порушених прав у даному спорі шляхом визнання незаконним рішення міськради, яким затверджено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надано земельну ділянку в оренду іншій особі, не забезпечує реального захисту його прав, оскільки право власності або право володіння земельною ділянкою ґрунтується на правовстановлюючих документах, яких позивачем не надано.

## ВІДНОСИНИ СТРАХУВАННЯ

**Укладаючи договір добровільного страхування щодо майна, розташованого у Донецької області, після Указу Виконуючого обов'язки Президента України, Голови Верховної Ради України від 14.04.2014 про проведення Антитерористичної операції, страхова компанія мала усвідомлювати, які наслідки можуть настати.**

Переглянувши справи № 910/12274/15<sup>41</sup> (16.12.2015), 910/12492/15<sup>42</sup> (02.12.2015) ВГСУ роз'яснив, що виходячи з принципів цивільного законодавства, а саме ст. 3 ЦК України, щодо справедливості, добросовісності та розумності, страхова компанія укладаючи договір добровільного страхування майна після Указу Виконуючого обов'язки Президента України, Голови Верховної Ради України від 14.04.2014 про проведення Антитерористичної операції, та включаючи в перелік страхових випадків пошкодження застрахованого майна в результаті вибуху, внаслідок протиправних дій третіх осіб, умисне знищення або пошкодження майна, зникнення застрахованого майна, мала усвідомлювати, що такі наслідки можуть настати.

## ПОЗОВНА ДАВНІСТЬ

**Нездійснення своєчасного прокурорського нагляду за прийнятими рішеннями органами місцевого самоврядування, що є обов'язком органів прокуратури відповідно до ст. 1 Закону України "Про прокуратуру", призводить до наслідків, визначених ч. 2 ст. 12, ч. 4 ст. 267 ЦК України.**

<sup>40</sup><http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54204007>

<sup>41</sup><http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54382424>

<sup>42</sup><http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54122448>

Переглянувши справи № 922/2559/15<sup>43</sup> (09.12.2015), № 922/2684/15<sup>44</sup> (03.12.2015), № 922/1084/15<sup>45</sup> (02.12.2015) ВГСУ роз'яснив, що оскільки оскаржене рішення міськради були прийнято за участі (присутності) прокурора, то початок перебігу позовної давності щодо оскарження такого рішення міськради, починається саме з дати прийняття цього рішення, а у зв'язку з обізнаністю прокурора, що був присутній, про прийняття вказаного рішення також слід вважати обізнаними всі інші органи прокуратури, оскільки вони становлять єдину централізовану систему відповідно до ст. 6 Закону України "Про прокуратуру".

## ПИТАННЯ ЗАСТОСУВАННЯ ГПК

**Доказом існування тяжкого фінансового стану підприємства, яке ставить питання про відстрочку виконання рішення суду в порядку ст. 121 ГПК, можуть бути документи фінансової звітності.**

Переглянувши 16.12.2015 справу № 923/597/14<sup>46</sup> ВГСУ роз'яснив, що поняття "фінансовий стан підприємства" визначено у спільному наказі Міністерства фінансів України та Фонду державного майна України № 49/121 від 26.01.2001, яким затверджено Положення про порядок здійснення аналізу фінансового стану підприємств, що підлягають приватизації, в п.п. 3.1, 3.2 якого передбачено, що основним джерелом інформації для фінансового аналізу є фінансова звітність підприємства за два останні календарні роки та за останній звітній період. Фінансовий аналіз підприємства складається з таких етапів: оцінка майнового стану підприємства та динаміка його зміни; аналіз фінансових результатів діяльності підприємства; аналіз ліквідності; аналіз ділової активності; аналіз платоспроможності (фінансової стійкості); аналіз рентабельності. Отже доказами матеріального становища можуть бути фінансова звітність, в тому числі Форма 1 "Баланс"; співвідношення загального обсягу кредиторської та дебіторської заборгованості – звіт про фінансові результати і дебіторську та кредиторську заборгованість (форма N1-Б); наявність або відсутність грошових коштів на розрахункових рахунках підприємства – Форма 2 "Звіт про рух грошових коштів"; наявність або

---

<sup>43</sup><http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54204173>

<sup>44</sup><http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54122477>

<sup>45</sup><http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54000914>

<sup>46</sup><http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54353891>

відсутність основних та оборотних засобів та їх вартість; розмір та вартість інших матеріальних активів підприємства.

**Апеляційна скарга особи, яка не брала участі у справі, не є підставою повторного апеляційного перегляду рішення суду першої інстанції, яке за раніше поданими скаргами сторін у справі було залишено без змін постановами судів апеляційної та касаційної інстанцій.**

Переглянувши 24.11.2015 справу № 910/4080/15-г<sup>47</sup> ВГСУ роз'яснив, що постановлена у справі ухвала, яка була залишена без змін постановою апеляційного суду, а остання залишена без змін постановою Вищого господарського суду України, може бути переглянута виключно в порядку та за правилами, визначеними розділом XIII (Перегляд рішення, ухвали, постанови господарського суду за нововиявленими обставинами) Господарського процесуального кодексу України. Таким чином, переглянувши вдруге у апеляційному порядку ухвалу суду першої інстанції, яка була залишена без змін постановами судів апеляційної та касаційної інстанцій, апеляційний господарський суд вийшов за межі своїх повноважень.

## ПИТАННЯ ЗАСТОСУВАННЯ ЗУ "ПРО СУДОВИЙ ЗБІР"

**Ненадання доказів незабезпечення Кабінетом Міністрів України фінансування у зв'язку з позбавленням органів прокуратури пільг щодо сплати судового збору є підставою для відмови у клопотанні прокурора про відстрочку сплати судового збору.**

Повертаючи касаційні скарги прокурорів у справах № 916/187/15-г<sup>48</sup> (11.12.2015), № 922/4401/15<sup>49</sup> (01.12.2015), № 922/3120/15<sup>50</sup> (02.12.2015), № 925/2230/14<sup>51</sup> (17.12.2015) ВГСУ роз'яснив, що Прикінцевими положеннями Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сплати судового збору" від 22.05.2015 N 484-VIII передбачено, що Кабінет Міністрів України має забезпечити відповідне фінансування державних органів, які позбавляються пільг щодо сплати судового збору. Відповідно до статті 90 Закону України "Про прокуратуру" від 14.10.14 N 1697-VII

<sup>47</sup><http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/53859315>

<sup>48</sup><http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54267464>

<sup>49</sup><http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/53948244>

<sup>50</sup><http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54000458>

<sup>51</sup><http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54461924>

фінансування прокуратури здійснюється згідно з кошторисами і щомісячними розписами видатків, затвердженими Генеральним прокурором України, у межах річної суми видатків, передбачених Державним бюджетом України на поточний бюджетний період. Зважаючи на те, що прокурор при поданні касаційної скарги не надав документальне підтвердження незабезпечення Кабінетом Міністрів України відповідного фінансування прокуратури та не підтвердив жодними доказами, що на відкритих в органі Казначейства рахунках відсутні необхідні кошти для сплати судового збору та виконання прокурором своїх функцій з представництва інтересів держави в суді, а також беручи до уваги те, що у частині 1 статті 8 Закону України "Про судовий збір" передбачена можливість відстрочення судом сплати судового збору на певний строк, але не довше ніж до ухвалення судового рішення у справі, прокурор не довів, що прокуратурою (розпорядником бюджетних коштів) було надано органу Казначейства України доручення на здійснення відповідного платежу, тобто, прокурор не підтвердив, що до ухвалення судового рішення у справі (постанови суду касаційної інстанції) він взагалі має намір та можливість сплатити судовий збір за подання касаційної скарги у справі, а отже підстави для відстрочення сплати судового збору за клопотанням прокурора в цьому випадку відсутні.

**Надана касатором копія наказу про простій підприємства не доводить відсутності грошових коштів на його рахунках в розмірах, достатніх для сплати судового збору.**

Повертаючи 14.12.2015 касаційну скаргу у справі № 905/180/15<sup>52</sup> ВГСУ роз'яснив, що у розумінні приписів частини 1 статті 8 Закону України "Про судовий збір" єдиною підставою для вчинення господарським судом дій щодо розстрочення, відстрочення або звільнення від сплати судового збору є врахування судом майнового стану сторін, а отже особа, яка заявляє відповідне клопотання, повинна навести доводи і подати докази на підтвердження того, що її майновий стан перешкоджав (перешкоджає) сплаті нею судового збору у встановленому порядку і розмірі. Надана касатором копія наказу про простій підприємства у жовтні 2015 року доказом складного фінансового стану підприємства не є та не доводить відсутності грошових коштів на його рахунках.

---

<sup>52</sup><http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54327919>

**Предмет спору, визначений позивачем як "визнання поновленим договором оренди земельної ділянки та вважати укладеною додаткову угоду до договору оренди земельної ділянки" рахується як дві немайнові вимоги.**

Повертаючи 03.12.2015 касаційну скаргу у справі № 904/2704/15<sup>53</sup>ВГСУ роз'яснив, що враховуючи, що предметом позову у даній справі є дві немайнові вимоги: "визнання поновленим договором" та "вважати укладеною додаткову угоду", сума судового збору за подання касаційної скарги становить 2 923,20 грн. (1461,60 х 2).

---

<sup>53</sup><http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/54039867>