

ГОРДЕЄВ В. І.,

кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри земельного та аграрного
права
(Національний юридичний університет
імені Ярослава Мудрого)

УДК 349.4 (477)

DOI <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2022.5.19>

ПРОБЛЕМИ КОНДИКЦІЙНИХ ЗОБОВ'ЯЗАНЬ ПРИ РОЗГЛЯДІ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ

Стаття присвячена дослідженню проблем кондикційних відносин, що виникають у власників нерухомого майна в процесі викупу земельних ділянок державної або комунальної власності. Здійснено аналіз судових рішень Верховного Суду щодо можливості виникнення кондикційних зобов'язань у разі, коли власник об'єкта нерухомого майна оформлює право власності на земельну ділянку та на час подання позову ще не став власником земельної ділянки. Узагальнення судової практики Верховного Суду розгляду таких земельних спорів показує неоднозначність їх вирішення.

Аргументується, що з часу прийняття рішення органом місцевого самоврядування або органом державної влади про задоволення заяви про викуп земельної ділянки відповідно 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. У разі встановлення судом обставин належного виконання суб'єктом такого рішення та вчинення всіх необхідних дій з метою подальшого укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, стверджується про відсутність правових підстав можливості застосування статті 1212 Цивільного кодексу України. Підкреслюється, що для правильного вирішення спору у разі виникнення між сторонами правовідносин, пов'язаних з оформленням та подальшим відчуженням сформованої земельної ділянки, важливе значення з правової точки зору має надання оцінки поведінки учасників таких правовідносин.

Констатується обов'язковість при розгляді спорів встановлення обставин формування земельної ділянки з відображенням інформації про неї в Державному земельному кадастрі та державної реєстрації права власності на неї. Стверджується, що Акт обстеження земельної ділянки не може бути правовою підставою для стягнення безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати за земельну ділянку. Пропонуються пропозиції для правильного розгляду земельних спорів щодо кондикційних зобов'язань в процесі оформлення земельної ділянки на праві власності та на праві користування на умовах оренди.

Ключові слова: кондикційні зобов'язання, безпідставно збережене майно, земельний спір, викуп земельної ділянки, нормативно грошова оцінка, акт обстеження земельної ділянки.



Hordieiev V. I. Problems of *condictio sine causa* in the consideration of land disputes

The article is devoted to the study of the problems of *condictio sine causa* that arise among real estate owners in the process of buying out land plots of state or communal property. The analysis of the Supreme Court's judgments regarding the possibility of *condictio sine causa* when the owner of the real estate property issues the ownership right to the land plot and has not yet become the owner of the land plot at the time of filing the lawsuit was carried out. It is argued that from the moment of the decision by the local self-government body or the state authority to satisfy the application for the purchase of the land plot, accordingly, and to give consent to the expert evaluation of the land plot and/or the development of the land management project regarding the allocation of the land plot, relations arise between the parties regarding the further purchase of the land plot.

In case that the court establishes the circumstances of the subject's proper implementation of such a decision and taking all the necessary actions in order to further conclude a land plot purchase agreement, it is asserted that there are no legal grounds for the possibility of applying Article 1212 of the Civil Code of Ukraine. It is emphasized that for the correct resolution of the dispute in the event of legal relations arising between the parties, related to the registration and subsequent alienation of the formed land plot, it is important from a legal point of view to provide an assessment of the behavior of the participants of such legal relations.

It is stated that when considering disputes, it is mandatory to establish the circumstances of the formation of a land plot with the display of information about it in the State Land Cadastre and the state registration of ownership rights to it. It is claimed that the Act of surveying the land plot cannot be a legal basis for the collection of unreasonably saved funds in the amount of rent for the land plot. Offers are made for the correct consideration of land disputes regarding conditional obligations in the process of registration of a land plot on the right of ownership and on the right of use under the terms of a lease.

Key words: *condictio sine causa, unreasonably preserved property, land dispute, purchase of a land plot, regulatory monetary assessment, act of inspection of a land plot.*

Вступ. У разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розміщений на земельній ділянці, що перебуває у користуванні на праві оренди, емфітевзису, суперфіцію у відчужувача (попереднього власника), до набувача одночасно переходить відповідно право оренди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт, в обсязі та на умовах, встановлених для відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта. Внесення змін до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію із зазначенням нового орендаря (користувача) земельної ділянки не вимагається (ч.4. ст.120 ЗК України). Коли право користування земельною ділянкою у попереднього власника не було оформлено, то при переході права власності на об'єкти нерухомого майна новий власник зобов'язаний оформити право користування земельною ділянкою.

Верховний Суд підкреслює, що не вважається правопорушенням відсутність у власника будинку, будівлі, споруди зареєстрованого права оренди на земельну ділянку, яка має іншого власника і на якій розміщене це нерухоме майно. Знаходження на земельній ділянці об'єкта нерухомого майна приватної власності підтверджує реальне використання земель державної або комунальної власності. В законодавстві строки оформлення земельної ділянки не закріплюються, а тому власники нерухомості навмисно не оформлюють право користування землею або здійснюють це повільно. В зв'язку з цим територіальна громада або держава не отримують дохід у вигляді орендної плати.



Стягнення безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати за користування земельною ділянкою без оформлення правовстановлюючих документів на неї здійснюється в судовому порядку. Судова практика щодо земельних спорів даної категорії фактично вже сформувалась [2,12]. Проте на практиці виникають окремі питання, відносно яких потрібне додаткове обговорення на осмислення.

Постановка завдання. Метою статті є дослідження проблем кондикційних зобов'язань при використанні земельних ділянок під об'єктами нерухомого майна, виявлення складних і неоднозначних питань у судовій практиці Верховного Суду щодо розгляду земельних спорів щодо кондикційних зобов'язань, розробка пропозицій щодо забезпечення однакового застосування судами норм земельного законодавства.

Результати дослідження. Велика Палата Верховного Суду у постанові від 20.11.2018 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 [3].

Кондикційні зобов'язання виникають за наявності одночасно таких умов: набуття чи збереження майна однією особою (набувачем) за рахунок іншої (потерпілого); набуття чи збереження майна відбулося за відсутності правової підстави або підстава, на якій майно набувалося, згодом відпала Відтак, Велика Палата Верховного Суду вважає, що відсутні підстави застосовувати до спірних правовідносин приписи чинного законодавства України про відшкодування шкоди (збитків) власникам земельних ділянок, про що вперше було вказано в постанові ВП Верховного Суду від 23.05.2018 у справі № 629/4628/16-ц [4].

Безпідставно збережене майно – це кошти (у розмірі орендної плати), які землекористувач зберіг у себе без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки та які мав сплатити за користування нею до моменту оформлення права на неї. Проте судам потрібно звертати увагу на окремі питання, які виникають під час розгляду подібних судових справ.

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

Справа в тому, що власник об'єкта нерухомості має суб'єктивно право на оформлення права використання земельної ділянки як на праві власності, так і праві тимчасового користування на умовах оренди. Тому, коли суб'єкт визначався з титулом приналежності земельної ділянки та звернувся з заявою про надання її на умовах оренди або взагалі не здійснює дій щодо оформлення права користування, необхідно застосовувати норми глави 83 ЦК України.

Судова практика підтверджує велику кількість судових справ щодо застосування правових норм кондикційних відносин у разі оформлення права власності на земельну ділянку при переході права власності на об'єкти нерухомого майна.

При розгляді цього питання в першу чергу потрібно застосовувати правову позицію, яка викладена Верховним Судом в постанові від 15.10.2019 у справі № 922/1379/18 [7]. 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 постанову



суду апеляційної інстанції підлягає скасуванню. При розгляді справи 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 кошти, як незаконне збагачення у вигляді орендної плати за період з часу виникнення у суб'єкта (відповідача) 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 нерухомості ще не набув права власності на земельну ділянку, на якій знаходиться об'єкт та тільки перебуває у стані процесу оформлення права власності на землю відповідно до вимог ст. 128 ЗК України.

На теперішній час судовою практика Верховного Суду з цього питання є неоднозначною. Так, у справі № 922/3617/19 суд першої інстанції та другої інстанції вважали необхідним застосувати правову позицію Верховного Суду, яка викладена у справі № 922/1379/18 та відмовили в задоволенні позову. Проте Верховний Суд постановою від 09 лютого 2021 у цій справі скасував рішення судів, вказавши, що на час розгляду справи відсутнє рішення ради про продаж земельної ділянки та відповідно не укладався договір купівлі продажу земельної ділянки [8].

Однак в постанові від 04 серпня 2021 у справі № 922/3507/20 Верховний Суд прийшов до іншого висновку: «Відповідач належним чином виконав свої зобов'язання за договором № 25/18 щодо сплати авансового внеску, а також вчиняв інші дії з метою набуття права власності на земельну ділянку, у тому числі щодо збирання та подання на розгляд ради відповідних документів. Натомість, радою у строки, які відповідають критеріям розумності, не було ані укладено договір щодо відчуження вказаної земельної ділянки, ані надано обґрунтованих заперечень щодо його укладення, зокрема з підстав неподання відповідачем необхідних документів (їх неповноти). Таким чином, апеляційний суд безпідставно відхилив доводи Відповідача з посиланням на правову позицію Верховного Суду, викладену у справі № 922/1379/18.» [9]. Отже Верховний Суд при розгляді цієї справи підтвердив, що відносини щодо купівлі продажу земельної ділянки виникли реально після укладення договору авансового платежу, сплати платежу та належного виконання своїх зобов'язань з боку відповідача. В свою чергу поведінка позивача не відповідає критеріям розумності, добросовісності, справедливості, а тому така особа (продавець) мала право розраховувати на стягнення з покупця на свою користь суму безпідставно збережених коштів за фактичне користування вказаною ділянкою не в розмірі орендної плати, а в розмірі земельного податку.

Вказані судові справи є аналогічними (подібними), що підтверджується матеріалами справ. Під судовими рішеннями в подібних правовідносинах слід розуміти такі рішення, де схожі предмет спору, підстави позову, зміст позовних вимог та встановлені фактичні обставини, а також має місце однакове правове регулювання спірних правовідносин (такий правовий висновок викладено у пункті 60 постанови Великої Палати Верховного Суду від 23.06.2020 у справі № 696/1693/15-ц) [6].

На нашу думку, судам потрібно застосовувати правову позицію, яка викладена у постанові Верховного Суду від 04 серпня 2021 у справі № 922/3507/20. При цьому слід зазначити, що Велика Палата Верховного Суду в постанові від 30.01.2019 у справі № 755/10947/17 вказала, що суди під час вирішення тотожних спорів мають враховувати саме останню правову позицію Великої Палати Верховного Суду. Таким же чином підлягають врахуванню при вирішенні спору і інші постанови Верховного Суду.

Розглядаючи це питання, слід звернути увагу на те, що власник нерухомого майна мав суб'єктивне право на купівлю земель державної та комунальної відповідно до ст. 128 ЗК України без проведення земельних торгів.

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 земельної ділянки державної або комунальної власності 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, її розгляд та прийняття рішення про проведення експертної оцінки та/або розробки проекту відведення земельної ділянки (перше рішення), сплата авансового внеску, рішення про продаж земельної ділянки (друге рішення), укладення договору, сплату 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 на праві власності 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 продаж земельної ділянки у власність шляхом укладення 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. При цьому судам потрібно також встановити, що власник об'єкта нерухомого майна належним чином виконує рішення відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування (провів експертну грошову оцінку земельної ділянки, розробив проект землеустрою, виконав інші свої зобов'язання та надав документи уповноваженому органу для прийняття рішення про продаж земельної ділянки). В свою чергу орган місцевого самоврядування безпідставно не приймає рішення про продаж земельної ділянки.

Розглядаючи аналогічні справи, судові органи звертають особливу увагу на наявність договору про сплату авансового внеску та перерахування коштів. На нашу думку, відсутність укладеного договору про сплату авансового внеску не має істотного значення для правильного вирішення справи тільки у разі, коли суб'єкт подавав клопотання про укладення такого договору відповідно до рішення уповноваженого органу. Тобто, в цьому випадку, суб'єкт належним чином виконує перше рішення уповноваженого органу. В свою чергу такий суб'єкт ігнорує та не розглядає таке клопотання, а відповідно з вини такого органу не укладається договір про сплату авансового платежу.

Висновок. 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 те, 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 проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки та/або розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. У разі встановлення судом обставин, що суб'єкт належним чином виконує таке рішення та вчиняє всі необхідні дії з метою подальшого укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, необхідно стверджувати про відсутність правових підстав можливості застосування статті 1212 ЦК України.

Отже, потрібно констатувати, що для правильного вирішення спору у разі виникнення між сторонами правовідносин, пов'язаних з оформленням та подальшим відчуженням сформованої земельної ділянки, важливе значення з правової точки зору має надання оцінки поведінки учасників таких правовідносин.

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. Отримати такий витяг мож-



ливо 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.

Розглядаючи питання щодо земельної ділянки, як об'єкта цивільних прав, одночасно звертаємо особливу увагу на наступне. Верховний Суд в постанові від 09 березня 2021 у справі № 922/1453/20 наголосив, що об'єктом цивільних прав може бути земельна ділянка з моменту її формування та державної реєстрації права власності (*фактично нова правова позиція відносно застосування норм ст. 79-1 ЗК України*) [10]. Такий висновок повністю відповідає приписам частини 9 статті 79-1 ЗК України. Отже під час розгляду спору про стягнення безпідставно збережених коштів у вигляді орендної плати зазначені положення статті 79-1 ЗК України не можуть застосовуватися окремо, тільки в частині її формування із присвоєнням кадастрового номеру, оскільки лише після державної реєстрації права власності, така земельна ділянка набуває статусу об'єкта, щодо якого можуть виникнути будь-які цивільні права.

Між тим ВП Верховного Суду в постанові від 09 листопада 2021 у справі № 905/1680/20 зробила правовий висновок, що належними доказами на обґрунтування нормативної грошової оцінки (НГО) земельної ділянки можуть бути: технічна документація на спірну земельну ділянку, виготовлена компетентним органом для оформлення договору оренди, довідка з Державного земельного кадастру, витяг з Державного земельного кадастру, а також висновок судової експертизи про встановлення нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки, наданий відповідно до статей 98 – 103 ГПК України. Таким чином, касаційний суд надає більш ширший перелік доказів в обґрунтуванні НГО земельної ділянки для розрахунку розміру орендної плати [5]. Проте, необхідно підкреслити, що отримати вказані документи можливо тільки відносно вже сформованої земельної ділянки.

Таким чином, для застосування статті 1212 ЦК України підлягають встановленню обставини формування земельної ділянки в установленому законом порядку з відображенням інформації про неї в Державному земельному кадастрі та державної реєстрації права власності на неї. Вказана інформація підтверджується Витягом з Державного земельного кадастру про земельну ділянку з відображенням інформації про зареєстроване право (форма власності) та додатковою інформацією з Державного реєстру речових прав.

Аналіз окремих постанов Верховного Суду підтверджує, що в окремих судових справах розрахунки розміру орендної плати здійснюються виключно на підставі Акту обстеження земельної ділянки та розрахунку позивача до нього.

На нашу думку, Акт обстеження земельної ділянки, складаний в процесі здійснення самоврядного контролю, не може бути правовою підставою для стягнення безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати за земельну ділянку, як це вказується в постановах Верховного Суду від 15 липня 2020 у справі № 643/12532/18 та від 29 січня 2020 у справі № 638/13423/18. Вказана проблема Верховним Судом при розгляді справи № 646/4738/19 щодо усунення виявлених розбіжностей у практиці їх розгляду також не була вирішена, так як у справах були встановлені різні фактичні обставини [11].

Одночасно потрібно вказати, що 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. В свою чергу власник об'єктів нерухомого майна не розробляє проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а відповідно не здійснює її формування.

В літературі вже була висловлена думка, що в такому випадку, органам місцевого самоврядування або державним 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



та в подальшому отримати Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, зробити розрахунок орендної плати і лише потім звертатися до суду [1]. Підтримаємо вказаний висновок, так як він реально надає можливість правильно визначати розмір незаконного збагачення в вигляді орендної плати.

Висновок. Отже Акт обстеження земельної ділянки не може не може бути правовою підставою для розрахунку та стягнення безпідставно збережених коштів у розмірі орендної плати за земельну ділянку. Для стягнення коштів органам місцевого самоврядування необхідно самостійно формувати земельну ділянку як об'єкт цивільних прав під об'єктом нерухомого майна та отримати документи, які підтверджують вартість земельної ділянки.

Список використаних джерел:

1. Гордєєв В. І. Питання судової практики щодо кондикційних відносин при використанні земельних ділянок. Актуальні правові проблеми інноваційного розвитку агросфери. URL: https://ndipzir.org.ua/wp-content/uploads/2020/20.11.20/ActualLawIssues20_27.pdf
2. Дайджест практики Верховного Суду у справах із договору оренди землі URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/Dajjest_orenda_zemli_2018_2021.pdf С. 237-250
3. Постанова ВП Верховного Суду від 20.11.2018 у справі № 922/3412/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/78297802>
4. Постанова ВП Верховного Суду від 23.05.2018 у справі № 629/4628/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91104368>
5. Постанова ВП Верховного Суду від 09.11.2021 у справі № 905/1680/20 URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/101211542>
6. Постанова ВП Верховного Суду від 23.06.2020 у справі № 696/1693/15-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90458952>
7. Постанова Верховного Суду від 15.10.2019 у справі № 922/1379/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/85327373>
8. Постанова Верховного Суду від 09.02.2021 у справі № 922/3617/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94764233>
9. Постанова Верховного Суду від 04.08.2021 у справі № 922/3507/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/98987636>
10. Постанова Верховного Суду від 09.03.2021 у справі № 922/1453/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95670963>
11. Постанова Верховного Суду від 14.02.2022 у справі № 646/4738/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/103886443>
12. Практика розгляду господарськими судами спорів, що виникають із земельних відносин. Юрій Чумак суддя-спікер КГС у складі Верховного Суду <https://uba.ua/documents/2021/0%D0%A7%D1%83%D0%BC%D0%B0%D0%BA%20%D0%AE%D1%80%D1%96%D0%B9%2017.02.22.pdf>

