

## О.І. ЗАЄЦЬ

*Олена Іванівна Заєць, кандидат юридичних наук,  
доцент, доцент Київського національного університету імені Тараса Шевченка\**

ORCID: 0000-0001-7969-2465

### ОБРАННЯ НАЛЕЖНОГО СПОСОБУ ЗАХИСТУ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ: ОКРЕМІ ПРОБЛЕМИ

**Постановка проблеми.** У земельно-правовій науці категорія захисту земельних прав досліджена в тому числі через систему його способів. Визначення способу захисту земельного права саме через умовну правову модель дає змогу простежити усю матеріально-правову складову захисту, усю сукупність тих матеріально-правових дій, які можуть та повинні здійснюватися в межах цієї моделі задля досягнення завдань, що стоять перед захистом. Таке визначення дає можливість також проаналізувати діяльність суб'єктів матеріальних правовідносин чи державних органів та її наслідки незалежно від стадій юрисдикційного процесу аж до реального виконання рішення юрисдикційного органу (реального захисту порушеного права), а не лише на стадії звернення до нього особи<sup>1</sup>. Чинне законодавство передбачає різні види способів захисту земельних прав.

**Метою** статті є науково-правовий аналіз сучасної практики Верховного Суду з точки зору відповідності обраних способів захисту земельних прав суті земельного спору. Завданням є науково-практичне з'ясування прямого впливу обраного способу захисту на форму судового провадження та результат розгляду справи.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питання необхідності обрання належного способу захисту земельних прав неодноразово підіймалося у науці земельного права такими вченими, як А.М. Мірошніченко, Ю.В. Мягкоход, Т.О. Третяк, О.П. Кулинич, О.П. Подцерковний та іншими. А.М. Мірошніченко зокрема зазначає, що при вирішенні питання про порушення провадження у будь-якій справі суду слід з'ясувати, чи призведе застосування способу захисту, обраного позивачем, до захисту його порушеного чи оспорюваного права. Якщо відповідь на це питання негативна – справа розгляду в порядку цивільного (господарського) судочинства не підлягає, провадження порушуватися не повинно з тих самих підстав: справа розгляду в суді не підлягає<sup>2</sup>.

**Виклад основного матеріалу.** Очевидно, що на сьогоднішній день цей висновок стосується і адміністративного судочинства. Підтвердженням тому є позиція, висловлена Верховним Судом у постанові від 4 вересня 2018 р. у справі № 823/2042/16<sup>3</sup>. Суть справи полягала в наступному. 25 травня 2011 р. між ПП «Колос Чигиринщини» та фізичною особою укладено договір оренди земельної ділянки на п'ять років (далі – перший договір оренди). Зазначений договір оренди був зареєстрований у відділі Держкомзему Чигиринського району Черкаської області 3 серпня 2011 року. 26 травня 2016 р. між ПП «Колос Чигиринщини» та фізичною особою укладений наступний договір оренди цієї ж земельної ділянки (далі – другий договір оренди), за умовами якого вказана ділянка передана в оренду на 10 років. 07 грудня 2016 р. ПП «Колос Чигиринщини» подало документи для державної реєстрації права оренди земельної ділянки на підставі другого договору оренди, а 08 грудня 2016 р. державний реєстратор відмовив ПП «Колос Чигиринщини» у державній реєстрації права оренди у зв'язку з наявністю суперечностей між заявленим правом та вже зареєстрованим за іншим орендарем правом оренди земельної ділянки. 14 грудня 2016 р. ПП «Колос Чигиринщини» дізналося, що 11 квітня 2016 р. між фізичною особою та ТОВ СП «Нібулон» укладено договір оренди цієї ж земельної ділянки, а 22 квітня 2016 р. державним реєстратором прийнято рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, на підставі якого за ТОВ СП «Нібулон» зареєстровано право оренди на вищезазначену земельну ділянку.

ПП «Колос Чигиринщини» це рішення державного реєстратора вважає протиправним, оскільки на момент його прийняття був чинним перший договір оренди, який зареєстрований в установленому законодавством порядку, а тому у державного реєстратора не було підстав для державної реєстрації права оренди ТОВ СП «Нібулон». Позивач також зазначив, що державна реєстрація першого договору оренди проведена відповідно до вимог чинного законодавства, яке не вимагало подальшої додаткової реєстрації права оренди.

Черкаський окружний адміністративний суд постановою від 18 квітня 2017 р., залишеною без змін ухвалою Київського апеляційного адміністративного суду від 10 липня 2017 р., позов задовольнив. Судові рішення попередніх інстанцій мотивовано тим, що державний реєстратор Чигиринської міської ради при проведенні державної реєстрації речового права за договором оренди землі, укладеним 11 квітня 2016 р. між фізичною особою та ТОВ СП «Нібулон», належним чином не перевірів наявності права оренди на цю

земельну ділянку за ПП «Колос Чигиринщини», внаслідок чого неправомірно здійснив повторну реєстрацію договору оренди однієї і тієї самої земельної ділянки, що є недопустимим, оскільки зумовлює ситуацію, за якої одну й ту ж земельну ділянку передано в оренду різним орендарям, адже право оренди в них виникло з моменту реєстрації договорів оренди земельних ділянок.

ТОВ СП «Нібулон» у касаційній скарзі просить скасувати постанову Черкаського окружного адміністративного суду від 18 квітня 2017 р. та ухвалу Київського апеляційного адміністративного суду від 10 липня 2017 р. і прийняти нове рішення про відмову в задоволенні позову.

Велика палата Верховного Суду, розглянувши касаційну скаргу прийняла, на наш погляд, правильне рішення. Постанову Черкаського окружного адміністративного суду від 18 квітня 2017 р. та ухвалу Київського апеляційного адміністративного суду від 10 липня 2017 р. скасовано. Проведення у справі закрито. Верховний Суд зазначив, що ухвалюючи рішення, суди попередніх інстанцій не врахували того, що цей спір є спором про цивільне право, тобто має приватноправовий характер, а саме є спором позивача та ТОВ СП «Нібулон» щодо права на спірну земельну ділянку, яке підлягає державній реєстрації. Велика Палата Верховного Суду вважає, що спір про скасування рішення, запису щодо державної реєстрації права оренди земельної ділянки має розглядатися як спір, що пов'язаний з порушенням цивільних прав позивача на земельну ділянку іншою особою, за якою зареєстровано аналогічне право щодо тієї ж земельної ділянки. Належним відповідачем у такій справі є особа, право на майно якої оспорується та щодо якої здійснено аналогічний запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Участь державного реєстратора в якості співвідповідача (якщо позивач вважає його винним у порушенні прав) у спорі не змінює його цивільно-правового характеру.

Отже, спір у цій справі не є публічно-правовим. Оскарження рішення про державну реєстрацію права оренди земельної ділянки безпосередньо пов'язане із захистом позивачем свого цивільного права у спорі щодо земельної ділянки з особою, яка не заперечує законності дій державного реєстратора з реєстрації за нею права оренди цієї ж земельної ділянки. Такий спір має приватноправовий характер. З огляду на суб'єктний склад сторін спору він має вирішуватися за правилами господарського судочинства.

Резюмуючи доводи Верховного Суду, доходимо наступних висновків:

1) насамперед позивач помилився у факті правопорушення щодо себе – вважав, що його право оренди порушене державним реєстратором в момент державної реєстрації права оренди на підставі договору оренди земельної ділянки, укладеного між фізичною особою та ТОВ СП «Нібулон». Насправді порушення його прав відбулося в момент укладення цього договору та наступної державної реєстрації права оренди як певного юридичного складу, що свідчить про свідому волю власника земельної ділянки передати останню іншому орендарю, а не просто недбалість державного реєстратора, який не перевіряв наявності чи відсутності вже зареєстрованого права на цю ділянку;

2) як наслідок, позивач помилився у виборі способу захисту свого порушеного права оренди земельної ділянки. Відповідно до ст. 16 ЦКУ він обрав п. 10) визнання незаконними рішення, дії чи бездіяльності органу державної влади, органу місцевого самоврядування, їхніх посадових і службових осіб (п. г ч. 3 ст. 152 ЗКУ, п. 3 ч. 1 ст. 5 КАСУ).

Деякі вчені взагалі заперечують необхідність, доцільність і самостійність існування такого способу захисту<sup>4</sup>. На думку Т.О. Третяка, порівняння цього способу захисту з іншими способами захисту дає підстави вважати, що цей спосіб захисту не є окремим способом захисту і самостійного значення не має. Питання про законність чи незаконність того чи іншого правового акта під час захисту права на земельну ділянку потрібне для визначення прав і обов'язків, які має позивач і відповідач після прийняття рішення органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування. Захист цих прав може, без будь-якої шкоди для позивача та суспільства, здійснюватися іншими способами захисту<sup>5</sup>.

Інші вчені, зокрема А.М. Мірошниченко, наголошують на вкрай обмеженому його самостійному застосуванні<sup>6</sup>:

3) належним способом захисту в даному випадку було б визнання правочину недійсним, тобто договору оренди земельної ділянки, укладеного між фізичною особою та ТОВ СП «Нібулон». Або навіть визнання права оренди земельної ділянки за позивачем, оскільки спірний договір оренди є нікчемним відповідно до ст. 215 ЦКУ і, на думку А.М. Мірошниченка, не підлягає судовому оскарженню<sup>7</sup>. 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<sup>8</sup>.

На нашу думку, з точки зору практичної доцільності у подібних спорах необхідно закладати позов застосовуючи відразу декілька способів захисту. Така судова практика є доволі поширеною. Це обумовлено, по-перше, об'єктивною необхідністю застосувати більш ніж один спосіб захисту. По-друге, на наш погляд, відсутність єдності наукової думки щодо видів способів захисту та підстав їх застосування, відсутність єдності судової практики стосовно випадків застосування різних способів захисту мають спонукати сторони йти саме шляхом використання відразу декількох способів захисту.

У нашому випадку первинним способом захисту має бути визнання права оренди земельної ділянки. Але оскільки даний спосіб не передбачає примусового виконання рішення суду про задоволення позову, до позовних вимог варто додати вимогу скасувати державну реєстрацію спірного права оренди та зобов'язати зареєструвати визнане право оренди земельної ділянки;

4) помилившись у способі захисту, позивач помилився у особі відповідача: заклав позов до державного реєстратора, хоча право було порушено насамперед власником земельної ділянки і ТОВ СП «Нібулон». Це потягло за собою помилку у обранні належної форми захисту: замість господарського судочинства позивач обрав адміністративне, а це призвело до закриття провадження у справі.

Підсумовуючи вищезазначене, слід звернути увагу на позитивну тенденцію глибинного розуміння Верховним Судом суті правовідносин, у яких відбулося порушення земельного права. У вищеприписаній 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 у відповідному державному реєстрі стосовно державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, належить до юрисдикції адміністративних судів, оскільки державним реєстратором вчинені істотні порушення процедури реєстрації. А тому спірні відносини мають публічно-правовий характер.

Ряд схожих до розглядуваної у цій роботі позицій Верховний Суд висловив у більш ранніх рішеннях. Так, постанова Великої Палати Верховного Суду від 15 травня 2018 р. у справі № 911/4144/16<sup>9</sup> 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. Під час визначення предметної юрисдикції справ суди повинні виходити із суті права та/або інтересу, за захистом якого звернулася особа, заявлених вимог, характеру спірних правовідносин, обставин у справі.

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 13 червня 2018 р. у справі № 361/4307/16-ц<sup>10</sup> передбачає, що участь суб'єкта, який здійснює публічно-владні управлінські функції (суб'єкта владних повноважень) є обов'язковою, але не єдиною ознакою для класифікації спору як публічно-правового і для розгляду його за правилами адміністративного судочинства. Вирішуючи питання про юрисдикцію спору, слід з'ясувати, що стало підставою для його виникнення. У цій же постанові зазначається, що вимога про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав 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 приватноправові відносини, 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.** Таким чином, право оренди земельної ділянки позивача залишилося не захищеним. Щоб його захистити, позивачу доведеться знову звертатися вже до господарського суду, застосовуючи належний спосіб захисту і посилаючись до належного відповідача. Отже, обрання належного способу захисту сприяє не тільки більш швидкому і ефективному захисту порушеного земельного права, а й вибору правильної форми захисту. І якщо при обранні неналежного способу захисту справа ще може бути розглянута судом, то при обранні неправильної форми суд або відмовляє у відкритті провадження або закриває вже відкрите.

<sup>1</sup> Мягкоход Ю.В. Способи захисту земельних прав: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / КНУ ім. Т. Шевченка. Київ, 2014. 195 с. С. 26.

<sup>2</sup> Мірошніченко А.М. Обрання належного способу захисту прав на земельні ділянки. *Адвокат*. 2011. № 1(124). С. 26–31. С. 31.

<sup>3</sup> URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/77969515>

<sup>4</sup> Третяк Т.О. Визнання незаконними рішень, дій чи бездіяльності органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування як спосіб захисту права власності чи права землекористування. *Екологічне право України*. Науково-практичний журнал. 2016. № 1–2. С. 72–77.

<sup>5</sup> Там само. С. 75.

<sup>6</sup> Мірошніченко А.М. Правові наслідки незаконних адміністративних актів. URL: [www.amm.org.ua/images/stories/Land\\_Law\\_Materials/Miroshnychenko\\_Validity\\_of\\_administrative\\_acts.doc](http://www.amm.org.ua/images/stories/Land_Law_Materials/Miroshnychenko_Validity_of_administrative_acts.doc)

<sup>7</sup> Мірошніченко А.М. Обрання належного способу захисту прав на земельні ділянки. *Адвокат*. 2011. № 1(124). С. 26–31. С. 28.

<sup>8</sup> Мягкоход Ю.В. Способи захисту земельних прав: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / КНУ ім. Т. Шевченка. Київ, 2014. 195 с. С. 32.

<sup>9</sup> URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74266482>

<sup>10</sup> URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75099748>

#### References:

Myahkokhod, Yu.V. (2014) *Sposoby zakhystu zemel'nykh prav: dys. ... kand. yuryd. nauk: 12.00.06. KNU im. T. Shevchenka. Kyiv* [in Ukrainian].

Miroshnychenko, A.M. (2011) *Obrannya nalezhnoho sposobu zakhystu prav na zemel'ni dilyanky. Advokat. 1(124)* [in Ukrainian].

<http://reyestr.court.gov.ua/Review/77969515> [in Ukrainian].

Tretyak, T.O. (2016). Vyznannya nezakonnymy rishen', diy chy bezdiyal'nosti orhaniv vykonavchoyi vlady chy orhaniv mistsevoho samovryaduvannya yak sposib zakhystu prava vlasnosti chy prava zemlekorystuvannya. Ekolohichne pravo Ukrainy. Naukovo-praktychnyy zhurnal. 1-2 [in Ukrainian].

Miroshnychenko, A.M. Pravovi naslidky nezakonnnykh administratyvnykh aktiv. URL: [http://www.amm.org.ua/images/stories/Land\\_Law\\_Materials/Miroshnychenko\\_Validity\\_of\\_administrative\\_acts.doc](http://www.amm.org.ua/images/stories/Land_Law_Materials/Miroshnychenko_Validity_of_administrative_acts.doc) [in Ukrainian].

URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/74266482> [in Ukrainian].

URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75099748> [in Ukrainian].

### Резюме

#### **Заць О.І. Обрання належного способу захисту земельних прав: окремі проблеми.**

У статті представлено науково-правовий аналіз сучасної практики Верховного Суду з точки зору відповідності обраних способів захисту земельних прав суті земельного спору. Практично доведено прямий вплив обраного способу захисту земельних прав на форму судового провадження та результат розгляду справи.

**Ключові слова:** земельні права; право оренди земельної ділянки; державна реєстрація права оренди земельної ділянки; спосіб захисту; форма захисту; належний відповідач.

### Резюме

#### **Заец Е.И. Выбор надлежащего способа защиты земельных прав: некоторые проблемы.**

В статье представлено научно-правовой анализ современной практики Верховного Суда с точки зрения соответствия избранных способов защиты земельных прав сути земельного спора. Практически доказано прямое влияние выбранного способа защиты земельных прав на форму судебного производства и результат рассмотрения дела.

**Ключевые слова:** земельные права; право аренды земельного участка; государственная регистрация права аренды земельного участка; способ защиты; форма защиты; надлежащий ответчик.

### Summary

#### **Olena Zayets. Selecting a proper methods of land protection: certain problems.**

In the field of land law science, the category of protection of land rights is investigated, including through the system of its methods. Determining how to protect land law through a conditional legal model allows us to trace the entire substantive component of protection, the totality of substantive legal actions that can and must be carried out within this model to achieve the challenges facing protection. Such a definition also enables the tracking of the activity of the subjects of material legal relations or state bodies and their consequences regardless of the stages of the judicial process up to the actual implementation of the decision of the judicial body (real protection of the infringed right), and not only at the stage of its appeal to the person. The current legislation provides for different types of land rights protection.

The purpose of the article is a scientific and legal analysis of the Supreme Court's current practice in terms of the conformity of the chosen methods of protecting land rights to the substance of the land dispute. The task is to find out, scientifically, the direct effect of the chosen method of defense on the form of court proceedings and the outcome of the case.

The question of the need to choose the right way to protect land rights has been repeatedly raised in the science of land law by such scientists as A. Miroshnichenko, Yu. Miagkohod, T. Tretyak and others. A. Miroshnichenko in particular, notes that when deciding whether to initiate proceedings in any court case, it is necessary to ascertain whether the method of defense chosen by the plaintiff will lead to the protection of its infringed right. If the answer to this question is negative - the case is not subject to civil (economic) judicial proceedings, the proceedings should not be instituted for the same reasons: the case is not to be considered in court.

Obviously, this conclusion also applies to administrative proceedings today. This is confirmed by the position expressed by the Supreme Court in its Resolution of September 4, 2018 in Case No. 823/2042/16. It should be noted the positive tendency of the Supreme Court to understand the nature of the legal relationship in which the land law was violated. In the above case, the Court substantiated and made the above decision to depart from the legal position of the Grand Chamber of the Supreme Court.

In the present case, the plaintiff erred in the offense against himself, erred in choosing a way to protect his violated right to lease the land, and accordingly erred in choosing a form of defense. According to Art. 16 of the Civil Code he chose paragraph 10) the recognition of illegal decisions, acts or omissions of public authorities, bodies of local self-government and their officials. An appropriate way of protection in this case would be to recognize the right to lease the land to the claimant. In our view, from the point of view of practical expediency in such disputes, it is necessary to lay a claim using several methods of defense at once. Such jurisprudence is quite common.

**Key words:** land rights; the right to lease the land plot; state registration of land lease right; method of protection; form of protection; proper defendant.