



Вадим Попелюк

кандидат юридичних наук,
доцент кафедри господарського права і процесу
Національного університету “Одеська юридична академія”
(Одеса, Україна)
ORCID ID: <https://orcid.org/0000-0002-7415-3996>
advokat.vp@gmail.com

УДК 346.91:349.4

ЩОДО ДЕЯКИХ АСПЕКТІВ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ ЗА ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК БЕЗ ОФОРМЛЕННЯ ПРАВОВСТАНОВЛЮЮЧИХ ДОКУМЕНТІВ ЗА ПРАКТИКОЮ ВЕРХОВНОГО СУДУ

Анотація. Стаття присвячена правовому регулюванню застосування відповідальності за використання землі без оформлення правовстановлюючих документів, крім випадків самовільного заняття земельних ділянок. Визначено, що особливість застосування відповідальності за використання землі без оформлення правовстановлюючих документів, яка пов'язана з тим, що норми матеріального права різних галузей визначають правовий режим використання землі, що, відповідно, впливає на предмет і характер земельного спору.

Мета статті полягає у вивченні деяких аспектів відповідальності та практики Верховного Суду щодо стягнення збитків за використання земельних ділянок без оформлення правовстановлюючих документів, крім випадків самовільного заняття земельних ділянок.

Встановлено, що правопорушення за використання земельних ділянок без оформлення правовстановлюючих документів – це коли фактичні землекористувачі не платять за користування землею та не оформлюють відповідні документи з різних причин, що призводить до порушення суб'єктивних прав законного власника землі.

Проаналізовано, що судова практика зазнає змін щодо застосування відповідальності за використання земельних ділянок без оформлення правовстановлюючих документів. Так, довгий час судова практика йшла по шляху стягнення коштів, що відбувається на підставі статей 1166, 1167 Цивільного кодексу України (ЦК України) у формі неотриманої орендної плати, але за останні роки змінена на стягнення коштів без достатньої правової підстави, згідно зі ст. 1212 ЦК України. При цьому нині трапляються рішення як за першою підставою, так і за другою.

Запропоновано зміни до положень законодавства щодо стягнення збитків за використання земельних ділянок без оформлення правовстановлюючих документів у частині підстав стягнення та розмірів збитків.

Ключові слова: земельні спори; збитки; відповідальність за використання земельних ділянок без оформлення правовстановлюючих документів; відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.

Специфіка земельних спорів проявляється у тому, що об'єктом, як правило, є земля, яка фігурує в таких спорах безпосередньо чи опосередковано. Це можуть бути спори щодо надання, вилучення, порядку використання, самовільного заняття, стягнення збитків за різні види порушень земельного законодавства, із договірних, позадоговірних відносин тощо. Найвність великої кількості спорів обумовлена не тільки відсутністю чіткого правового механізму вирішення таких спорів, а й відсутністю норм матеріального права, які встановлювали б правові підстави їх вирішення.

Одним із напрямів створення ефективного механізму вирішення земельних спорів став законопроект № 3296 “Про внесення змін до Господарського процесуального кодексу України щодо підвідомчості спорів, що виникають у сфері земельних відносин та спорів щодо нерухомого майна”¹, який був внесений після прийняття Верховною Радою України Закону України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення”².

Дійсно, відкриття в Україні легального ринку сільськогосподарської землі – це історична подія. Проте для правників, як учених, так і практиків, очевидно, що є чимало неврегульованих питань, які призведуть до появи ще більшої кількості спорів. До прикладу, нині в Україні розгляд земельних спорів здійснюється судами різних юрисдикцій, залежно від суб'єктного складу, предмета спору і характеру спірних правовідносин. При цьому за період існування незалежної України питання підвідомчості земельних спорів законодавчо не було врегульовано, що впливає на відсутність єдиної судової практики з таких справ.

Ця ситуація призводить до правничої невизначеності вирішення земельних спорів, зокрема щодо відповідальності за незаконне використання землі, оскільки стягнення збитків відбувається за нормами різних правових актів і формується судовою практикою, а не законодавцем.

Питання щодо відповідальності за порушення земельного законодавства та стягнення збитків є предметом дослідження багатьох науковців, а саме: Х. Джавадов розглядає цивільно-правову відповідальність за порушення земельного законодавства, зокрема й щодо стягнення збитків за незаконне використання землі; М. Мозальова – спричинення збит-

¹ Проект Закону про внесення змін до Господарського процесуального кодексу України щодо підвідомчості спорів, що виникають у сфері земельних відносин та спорів щодо нерухомого майна від 31 березня 2020 р. № 3296 <http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=68510> (дата звернення: 30.06.2020).

² Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31 березня 2020 р. № 552-IX <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>> (дата звернення: 30.06.2020).

ків за використання земельних ділянок без оформлення правовстановлюючих документів; О. Покатаєва – питання виникнення податкового обов'язку зі сплати плати за землю в разі відсутності документів на право власності або право користування земельною ділянкою; О. Дудоров, В. Захарчук, А. Шульга – щодо самовільного зайняття земельної ділянки та застосування відповідальності. Проте, незважаючи на наукові публікації з досліджуваного питання, все ж залишається низка неврегульованих аспектів, зокрема щодо застосування правового механізму при стягненні збитків за використання земельних ділянок без оформлення правовстановлюючих документів.

Також слід зазначити, що Верховний Суд України сформував суперечливу судову практику щодо стягнення збитків за використання земельних ділянок без оформлення правовстановлюючих документів: в одних справах стягнення коштів відбувається на підставі статей 1166, 1167 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України)³ у формі неотриманої орендної плати, а в других – без достатньої правової підстави, згідно зі ст. 1212 ЦК України.

Фактично практика правозастосування йде шляхом найменшого опору, адже використовує загальний механізм стягнення збитків, вироблений цивільним законодавством, оскільки специфіка земельних відносин обумовлена наявністю цивільно-правових механізмів у регулюванні земельних відносин, зокрема таких цивільно-правових елементів, як шкода та збитки.

Мета дослідження полягає у вивченні деяких аспектів відповідальності та практики Верховного Суду щодо стягнення збитків за використання земельних ділянок без оформлення правовстановлюючих документів, крім випадків самовільного заняття земельних ділянок.

Ринкові умови використання землі як засобу виробництва підтверджують, що в системі матеріальних цінностей земля має майновий характер, що породжує певні земельні спори. Нині судова практика засвідчує, що у судів немає єдності щодо розмежування цивільної, господарської та адміністративної юрисдикцій стосовно підсудності земельних спорів, що, відповідно, впливає і на практику стягнення збитків за використання земельних ділянок без оформлення правовстановлюючих документів. Зокрема, незважаючи на наявність рішення Конституційного Суду України (далі – КСУ) від 1 квітня 2010 р. № 10-рп/2010⁴, суди застосовують і постанову Вищого господарського суду України “Про де-

³ Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>> (дата звернення: 12.06.2020).

⁴ Рішення Конституційного Суду України від 1 квітня 2010 р. № 10-рп/2010 <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v010p710-10#Text>> (дата звернення: 30.06.2020).

які питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин”⁵, і постанову Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ “Про деякі питання юрисдикції загальних судів та визначення підсудності цивільних справ”⁶, і постанову Вищого адміністративного суду України “Про окремі питання юрисдикції адміністративних судів”⁷.

Водночас юридичне регулювання використання землі як об’єкта господарського обігу та природного ресурсу проявляється у тому, що норми матеріального права різних галузей визначають правовий режим використання землі, що також впливає на предмет, характер земельного спору та особливості застосування відповідальності, оскільки істотну роль відіграють публічно-правові норми щодо підстав застосування відповідальності.

Так, у ст. 373 ЦК України встановлено, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави⁸. Про це ж ідеться і в ст. 148 Господарського кодексу України (далі – ГК України)⁹ та ст. 1 Земельного кодексу України (далі – ЗК України)¹⁰. Водночас відповідно до положень статей 177 та 190 ЦК України прямо земля не віднесена ні до об’єктів цивільних прав, ні до поняття майна, але при поділі на нерухомі та рухомі речі (ст. 181 ЦК України) земельна ділянка віднесена до нерухомих речей, а визначення закріплено в положеннях ЗК України. Відповідно до ст. 79 ‘земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами’¹¹.

При цьому господарська та економічна складова використання землі в Україні визначається у тому, що земельна ділянка є об’єктом плати за землю (ст. 206 ЗК України). Плата за землю є загальнодержавним податком, який справляється у формі земельного податку та орендної пла-

⁵ Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: постанова Вищого господарського суду України від 17 травня 2011 р. № 6 <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11#Text>> (дата звернення: 30.06.2020).

⁶ Про деякі питання юрисдикції загальних судів та визначення підсудності цивільних справ: постанова Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 1 березня 2013 р. № 3 <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0003740-13#Text>> (дата звернення: 30.06.2020).

⁷ Про окремі питання юрисдикції адміністративних судів: постанова Вищого адміністративного суду України від 20 травня 2013 року № 8 <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v0008760-13#Text>> (дата звернення: 30.06.2020).

⁸ Цивільний кодекс України (н 3).

⁹ Господарський кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 436-IV <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/436-15/conv#n2579>> (дата звернення: 30.06.2020).

¹⁰ Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-II <<https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/2768-14>> (дата звернення: 30.06.2020).

¹¹ Там само.

ти за земельні ділянки державної та комунальної власності (ст. 14 Податкового кодексу України)¹².

Також до економічної складової використання землі відноситься і відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, що регулюється спеціальними актами, а саме статтями 156–157 ЗК України. Так, у ст. 156 встановлений перелік підстав для відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам. Проте серед них відсутня така підстава, як користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів. Натомість ст. 156 містить підставу для стягнення – це неодержання доходів у випадку тимчасового невикористання земельних ділянок. Відповідно до ст. 157 порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Постановами Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. затверджено Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам (далі – Порядок № 284)¹³ та Методика визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу (далі – Методика № 963)¹⁴.

У пункті 3 Порядку № 284 встановлено, що відшкодуванню підлягають ‘інші збитки власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, включаючи і неодержані доходи, якщо вони обґрунтовані’. У ньому ж надано поняття “неодержаний дохід” – це дохід,

який міг би одержати власник землі із земельної ділянки і який він не одержав унаслідок її вилучення (викупу) або тимчасового зайняття, обмеження прав, погіршення якості землі або приведення її в непридатність для використання за цільовим призначенням у результаті негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ, організацій та громадян¹⁵.

Крім того, на локальному рівні розмір збитків визначається комісіями, створеними Київською та Севастопольською міськими, районними

¹² Податковий кодекс України: Закон України від 2 грудня 2010 р. № 2755-VI <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17>> (дата звернення: 30.06.2020).

¹³ Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам: постанова Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284 <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/284-93-п>> (дата звернення: 30.06.2020).

¹⁴ Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу: постанова Кабінету Міністрів України від 25 липня 2007 р. № 963 <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-2007-п>> (дата звернення: 30.06.2020).

¹⁵ Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам (н 13).

державними адміністраціями, виконавчими органами сільських, селищних, міських рад. Для прикладу, у місті Одесі діє комісія з визначення розміру та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам з огляду на рішення виконавчого комітету Одеської міської ради від 11 серпня 2011 р. № 564, яке прийнято відповідно до ч. 6 ст. 59 Закону України “Про місцеве самоврядування в Україні”, статей 156, 157 ЗК України та Порядку № 284¹⁶.

При цьому чинним законодавством встановлено, що обов’язковою умовою фактичного використання земельної ділянки є наявність в особи, що її використовує, правовстановлюючих документів на цю ділянку, а відсутність таких документів може свідчити про правопорушення у вигляді самовільного зайняття земельної ділянки, але не завжди. Так, згідно зі ст. 125 ЗК України моментом виникнення права власності на земельну ділянку, а також права постійного користування чи права оренди земельної ділянки є державна реєстрація цих прав. Відповідно, використання земельної ділянки до встановлення її меж у натурі, одержання документа, що посвідчує право на неї, та державної реєстрації забороняється.

Проте розповсюдженими є випадки правопорушень, коли фактичні землекористувачі не платять за користування землею та не оформлюють відповідні документи з різних причин. Наприклад, власники нерухомого майна не оформлюють права користування земельною ділянкою під об’єктами нерухомості або землекористувачу земельна ділянка надана за попереднім законодавством, яке було чинне до ЗК України 2001 р., і не оформлена вже за чинним. При цьому непоодинокими є випадки, коли органи місцевого самоврядування зволікають із прийняттям відповідних рішень на користь землекористувача.

Як зазначає М. Мозольова, у разі наявності “старих” документів на земельну ділянку є очевидним факт існування “фактичного користування” земельною ділянкою, яке виникло за нормами старого земельного законодавства, що нині не відповідає вимогам законодавства щодо оформлення прав на землю та не вважається правовою підставою користування земельною ділянкою¹⁷.

Виникнення “фактичного користування” пов’язане з тим, що рішенням КСУ від 22 вересня 2005 р. № 5-рп/2005 п. 6 перехідних положень ЗК України був визнаний неконституційним. Цим пунктом було встановлено строк до 1 січня 2008 р., протягом якого громадяни та юридичні особи, що не можуть мати права постійного користування відповідно до

¹⁶ Рішення виконавчого комітету Одеської міської ради від 11 серпня 2011 р. № 564 <<https://omr.gov.ua/ru/acts/committee/109277>> (дата звернення: 30.06.2020).

¹⁷ М. Мозольова, ‘Правове дослідження деяких аспектів використання земельних ділянок без оформлення правовстановлюючих документів’ (2014) 1–2 Право та інновації 110–8.

чинного ЗК України, повинні переформити в установленому порядку право власності або право оренди на них¹⁸.

Незважаючи на це, користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів є правопорушенням та обмежує законного власника в правах щодо розпорядження, використання та отримання плати за використання, чим може бути завдана шкода інтересам власника, наприклад, територіальній громаді, унаслідок чого завдаються збитки у вигляді неoderжання плати за користування земельною ділянкою.

Характерною особливістю правопорушення за використання земельних ділянок без оформлення правовстановлюючих документів є те, що порушуються суб'єктивні права, які призводять до настання одночасно певних негативних наслідків як майнового, так і немайнового характеру.

Слід погодитися з думкою Х. Джавадова про те, що в таких випадках компенсаційний характер застосування відповідальності направлений на відновлення майнового становища потерпілої сторони незалежно від того, які були порушені норми об'єктивного права, тому що застосування відповідальності направлене саме на захист суб'єктивного права¹⁹.

Аналіз судової практики свідчить, що з цього питання Верховний Суд не мав єдиної практики щодо вирішення цієї категорії спорів. Довгий час судова практика йшла шляхом стягнення збитків через загальні підстави відповідальності за завдану майнову шкоду на підставі статей 1166, 1167 ЦК України у формі неотриманої орендної плати²⁰.

Згодом судова практика змінилася на стягнення коштів, збережених користувачем без достатньої правової підстави, згідно зі ст. 1212 ЦК України (справа № 922/2016/17)²¹. Для цього було достатньо встановити фактичного користувача земельної ділянки та розрахувати завдану власнику земельної ділянки майнову шкоду відповідно до Порядку № 284 та Методики № 963. Так, постановою від 23 травня 2018 р. у справі № 629/4628/16-ц Велика Палата Верховного Суду визначилася з цією категорією справ і віднесла їх до кондикційних, а саме: до стягнення грошових коштів, збережених користувачем без достатньої правової підстави (ст. 1212 ЦК України)²².

¹⁸ Рішення Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 р. № 5-рп/2005 <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v005p710-05#Text>> (дата звернення: 30.06.2020).

¹⁹ Х Джавадов, *Гражданско-правовая ответственность за нарушение земельного законодательства (на опыте Украины, Азербайджана и России)* (Юридична думка 2009) 272.

²⁰ Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 24 квітня 2018 р. у справі № 904/5208/17 <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/73596398>> (дата звернення: 30.06.2020).

²¹ Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 21 травня 2018 р. у справі № 922/2016/17 <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/74203828>> (дата звернення: 30.06.2020).

²² Постанова Великої Палати Верховного Суду від 23 травня 2018 р. у справі № 629/4628/16-ц(3). <<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/75296547>> (дата звернення: 30.06.2020).

У постанові від 20 вересня 2018 р. у справі № 925/230/17 Велика Палата Верховного Суду підтримала попередній свій висновок та зазначила, що місцеві ради як уповноважені власником землі особи могли б звернутися до суду з вимогами про повернення відповідачем несплачених ним грошових коштів за користування земельною ділянкою, але лише за період, коли право користування землею не було оформлено, і лише про стягнення безпідставно збережених грошових коштів, а не збитків²³.

Загалом Велика Палата Верховного Суду зазначила, що не є правопорушенням відсутність у власника нерухомого майна, зареєстрованого права оренди на земельну ділянку, яка має іншого власника і на якій це майно розташовано. Тому відсутні підстави застосовувати до спірних правовідносин приписи законодавства про відшкодування шкоди (збитків) власникам земельних ділянок. При цьому фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової підстави завдяки власникові цієї ділянки зберіг у себе кошти, що мав заплатити за користування нею, зобов'язаний повернути ці кошти власнику земельної ділянки на підставі ч. 1 ст. 1212 ЦК України, оскільки відносини з фактичного користування земельною ділянкою без укладеного договору оренди та недоотримання її власником доходів у вигляді орендної плати є за своїм змістом кондикційними.

Зазначена позиція Верховного Суду спростила доказову базу для органів місцевого самоврядування, оскільки останнім достатньо надати докази права власності на нерухомість фактичного користувача земельної ділянки та обґрунтувати відсутність правових підстав користування ділянкою або довести, що підстави надання землі згодом втратили силу. Водночас при такій позиції не враховано, що землекористувач міг вжити всіх належних заходів щодо оформлення договору оренди, а орган місцевого самоврядування весь цей час бездіяв, не приймаючи відповідних рішень.

Проте така практика Верховного Суду щодо несплаченої землекористувачами орендної плати, яка не є збитками, поставила під питання застосування Порядку № 284 та Методики № 963 при визначенні неотриманої орендної плати, оскільки ці акти розповсюджують свою дію саме на визначення порядку/розміру шкоди (збитків), а іншого нормативно-правового акта для визначення та доказування розміру коштів на підставі ч. 1 ст. 1212 ЦК України не прийнято.

Отже, Верховний Суд у вирішенні зазначеної категорії спорів ще не поставив крапку, оскільки у постанові від 21 січня 2019 р. у справі

²³ Постанова Великої Палати Верховного Суду від 20 вересня 2018 у справі № 925/230/17 <<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/77848741>> (дата звернення: 30.06.2020).

№ 902/794/17 в обґрунтування суми коштів безпідставно збереженого майна суд застосував розмір збитків, розрахованих відповідно до Порядку № 284 та Методики № 963²⁴.

Водночас у постановах від 29 травня 2019 р. у справі № 922/955/18²⁵ та від 12 червня 2019 р. у справі № 922/902/18²⁶ Верховний Суд встановив, що при вирішенні спорів цієї категорії слід перевірити, з урахуванням наданих позивачем доказів, чи є земельна ділянка, за користування якою позивач просить стягнути збережені кошти (у розмірі орендної плати), сформованим об'єктом цивільних прав. Якщо відповідна земельна ділянка не сформована як об'єкт цивільних прав, це виключає можливість обчислення розміру безпідставно збережених коштів у вигляді орендної плати за землю, що повністю відповідає положенням ст. 79 ЗК України, відповідно до якої земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Окрім того, для визначення розміру безпідставно утримуваних коштів обов'язкова наявність Витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку окремої земельної ділянки, виданого Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру. При цьому інформація щодо визначення меж, площі та конфігурації земельної ділянки та складений на підставі акта розрахунок, в якому враховано розмір нормативно-грошової оцінки з огляду на вартість 1 м² землі в населеному пункті, повинна не суперечити Закону України “Про оцінку земель”²⁷ та ст. 79 ЗК України. Отже, розрахунки суми втрат бюджету за користування земельною ділянкою, визначені на підставі Порядку № 284, є недоведеними, а тому відповідні позовні вимоги не підлягають застосуванню.

Таким чином, судова практика перебуває у стадії формування відносно застосування відповідальності до землекористувачів без правовстановлюючих документів у формі суми коштів безпідставно збереженого майна чи розміру збитків у формі неотриманого доходу (втраченої вигоди).

Висновки. Нині судова практика підтверджує, що використання земельної ділянки без оформлення правовстановлюючих документів є правопорушенням, оскільки користування земельною ділянкою без оформлення прав фактично обмежує право законного власника отримувати

²⁴ Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 21 січня 2019 р. у справі № 902/794/17 <<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/79430127>> (дата звернення: 30.06.2020).

²⁵ Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 29 травня 2019 р. у справі № 922/955/18 <<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/82130580>> (дата звернення: 30.06.2020).

²⁶ Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 12 червня 2019 р. у справі № 922/902/18 <<http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/82498822>> (дата звернення: 30.06.2020).

²⁷ Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV <<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>> (дата звернення: 12.06.2020).

вати дохід у вигляді плати за використання, і за яке повинна наступати певна юридична відповідальність, адже збитки виникають саме внаслідок використання земельної ділянки без оформлення у встановленому порядку права користування нею.

Крім того, відповідно до ст. 152 ЗК України власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків. Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється, зокрема, завдяки відшкодуванню за подіяних збитків.

Ба більше, із правового аналізу зазначених вище норм матеріального права виходить, що саме на землекористувача покладається обов'язок вчинення певних дій, направлених на оформлення права користування земельною ділянкою. Це дає змогу зробити висновок, що у випадку неоформлення прібавовстановлюючих документів для користування земельною ділянкою з вини користувача настають правові наслідки, передбачені ст. 157 ЗК України та Порядком № 284.

Незважаючи на те, що зі змісту поняття “неодержаний дохід”, встановленого у п. 3 Порядку № 284, використання земельної ділянки без правовстановлюючих документів не є неодержаним доходом, але загалом правова природа збитків у цьому разі проявляється у тому, що сторона втрачає те, на що могла б розраховувати при належному виконанні іншою стороною обов'язків, передбачених чинним законодавством, що повністю відповідає положенням статей 22, 623 ЦК України, ст. 225 ГК України, статей 152, 156 ЗК України, а саме: доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (упущена вигода). У будь-якому разі застосування відповідальності вирішується виключно судом з урахуванням усіх обставин справи та наявності всіх доведених ознак правопорушення.

З огляду на це назріла потреба в реформуванні законодавства щодо стягнення збитків за використання земельних ділянок без оформлення правовстановлюючих документів, зокрема: про внесення відповідних змін до ЗК України про підставу стягнення збитків без оформлення правовстановлюючих документів та додатково – відповідних змін до підзаконних актів із підстав і методики розрахунку розмірів збитків.

REFERENCES

Bibliography

Authored books

1. Dzhavadov H, *Grazhdansko-pravovaja otvetstvennost' za narushenie zemel'nogo zakonodatel'stva (na opyte Ukrainy, Azerbajdzhana i Rossii)* [Civil Liability for Violation of Land Legislation (Based on the Experience of Ukraine, Azerbaijan and Russia)] (Juridichna dumka 2009) (in Ukrainian).

Journal articles

2. Mozalova M, 'Pravove doslidzhennia deiakykh aspektiv vykorystannia zemelnykh dilianok bez oformlennia pravovstanovliuichykh dokumentiv' ['Legal Research of Some Aspects of Land Plot Use Without Execution of the Documents of Title'] (2014) 1–2 Pravo ta innovatsii 110–8 (in Ukrainian).

Vadym Popeliuk

ON CERTAIN ASPECTS OF LIABILITY FOR LAND PLOT USE WITHOUT EXECUTED DOCUMENTS OF TITLE ACCORDING TO THE SUPREME COURT CASE LAW

ABSTRACT. The article focuses on legal regulation of the application of liability in cases where land plots are used without execution of the documents of title, except for cases of unauthorized occupation of land plots. The article determines the specifics inherent in the application of liability for land plot use without execution of the documents of title stemming from the fact that the rules of substantive law of different branches determine the legal regime of land use and this, accordingly, affects the subject matter and the nature of a land dispute.

The purpose of the article is to analyze the offense involving land plot use without execution of the documents of title and the application of appropriate liability.

It is established that the offense involving land plot use without execution of the documents of title means the situation when actual land users do not pay for using the land and do not apply for execution of relevant documents for various reasons, which leads to a violation of subjective rights of the land's legal owner.

The analysis made demonstrates that in the context of application of liability for land plot use without execution of the documents of title, judicial practice is being changed. Thus, for a long time judicial practice was oriented towards monetary recovery subject to articles 1166, 1167 of the Civil Code of Ukraine (Ukrainian CC) in the form of lost rents, but in recent years it has shifted towards monetary recovery without sufficient legal grounds, subject to article 1212 of Ukrainian CC. At the same time, today decisions are made both on the former and the latter grounds.

The author suggests that changes should be made to the legislative provisions on recovery of damages for land plot use without execution of the documents of title in terms of the grounds for recovery and the amount of damage.

KEYWORDS: land disputes; damages; liability for land plot use without execution of the documents of title; reimbursement of damages to land owners and land users.