

**О. М. Ткачук**

**ЗЕМЕЛЬНИЙ  
КОДЕКС УКРАЇНИ:  
ПОСТАТЕЙНИЙ ПОКАЖЧИК  
ПРАВОВИХ ПОЗИЦІЙ  
ВЕРХОВНОГО СУДУ – ВЕЛИКОЇ  
ПАЛАТИ ТА КАСАЦІЙНОГО  
ЦИВІЛЬНОГО СУДУ  
(ПРАКТИКА 2018–2019 РОКІВ)**

Харків  
«Право»  
2020

УДК 349.4(477)(094.4)(083.8)  
Т48

**Ткачук О. М.**

Т48        Земельний кодекс України: постатейний покажчик правових позицій Верховного Суду – Великої Палати та Касаційного цивільного суду (практика 2018–2019 років) / О. М. Ткачук. – Харків : Право, 2020. – 206 с.

ISBN 978-966-937-924-5

Збірник містить у собі систематизацію судової практики Верховного Суду за 2018–2019 роки, яка впорядкована за статтями Земельного кодексу України, що дозволяє назвати книгу постатейним коментарем практичного тлумачення норм земельного законодавства Верховним Судом.

Збірник призначений для практичного використання суддями, адвокатами, практикуючими юристами, а також усіма тими, хто цікавиться практикою застосування земельного права.

**УДК 349.4(477)(094.4)(083.8)**

ISBN 978-966-937-924-5

© Ткачук О. М., 2020

© Оформлення. Видавництво «Право», 2020

Стаття закону	Правова позиція	Номер правової позиції	Позов
<p><b>Ст. 42 ЗКУ</b></p>	<p>1. Суди встановлено, що відповідно до договору купівлі-продажу від 28 січня 1935 року ОСОБА_14, ОСОБА_15, ОСОБА_16 продали ОСОБА_17 та ОСОБА_18 1/2 частину належного їм домоволодіння, що міститься в АДРЕСА_1 (т. 2, а. с. 177–178).</p> <p>Згідно з рішенням виконавчого комітету Полтавської ради народних депутатів від 13 червня 1955 року № 312 за будинком АДРЕСА_1 закріплено для користування земельну ділянку площею 1455,00 кв. м, що підтверджується копіями рішення від 13 червня 1955 року; архівного витягу від 13 грудня 2001 року за № 07-14/Н-335; заключення (т. 1 а. с. 326, 327, т. 2 а. с. 32, 177–178).</p> <p>Відповідно до листа ПП Полтавське БТІ «Інвентаризатор» від 24 червня 2010 року за № з/885: за даними реєстрових книг ПП Полтавське БТІ «Інвентаризатор» реєстрація права власності на будинковолодіння, розташоване в АДРЕСА_1 проведена за: ОСОБА_19 – 1/4 частини; ОСОБА_7 – 2/25 частини; ОСОБА_5 – 4/100 частини; ОСОБА_20 – 23/100 частини; ОСОБА_11 – 13/100 частини; ОСОБА_8 – 27/100 частини.</p> <p>Правовстановлювальні документи вищевказаних осіб не містять опису фактичного користування будинковолодінням. ПП Полтавське БТІ «Інвентаризатор» розрахунок часток за будинковолодінням в АДРЕСА_1 не здійснювало (т. 1 а. с. 75).</p> <p>ОСОБА_6 на праві спільної часткової власності належить 1/4 частини домоволодіння на АДРЕСА_1 на підставі договору купівлі-продажу б/н від 26 грудня 1978 року, посвідченого Першою Полтавською державною нотаріальною контролю від 26 грудня 1978 року за № 2-1178, що слідує із копії витягу з реєстру прав власності нерухомого майна ПП Полтавське БТІ «Інвентаризатор» від 20 вересня 2010 року (т. 3 а. с. 181–182).</p>	<p>№ 61-13347св18 від 04.07.2018 Касаційний цивільний суд</p>	<p>про визначення порядку користування земельною ділянкою</p>

Стаття закону	Правова позиція	Номер правової позиції	Позов
	<p>ОСОБА_4 на праві спільної часткової власності належить 23/100 частини домоволодіння на АДРЕСА_1, розташованого на земельній ділянці розміром 1455,00 кв. м, що підтверджується копіями: договору купівлі-продажу, посвідченого 03 листопада 1989 року за № 3-5449 ДН Першою Полтавською держнотконторою, зареєстрованого 03 листопада 1989 року в Полтавському міжміському БТІ в реєстровій книзі № 4, запис № 4; технічного паспорту, виготовленого ПП Полтавське БТІ «Інвентаризатор» 09 липня 2013 року; витягу з реєстру прав власності нерухомого майна ПП Полтавське БТІ «Інвентаризатор» від 20 вересня 2010 року; листом ПП Полтавське БТІ «Інвентаризатор» від 24 червня 2010 року за № з/885 (т. 1 а. с. 5–6, т. 3 а. с. 181–182).</p> <p>ОСОБА_5 на праві спільної часткової власності належить 4/100 частини домоволодіння на АДРЕСА_1 на підставі дублікату, виданого Першою Полтавською держнотконторою від 29 березня 2005 року за № 4-615, договору міни, посвідченого Першою Полтавською держнотконторою від 02 липня 1993 року за № 2-2833, що слідує із копії листа ПП Полтавське БТІ «Інвентаризатор» від 28 грудня 2010 року за № 3/2275; витягу з реєстру прав власності нерухомого майна ПП Полтавське БТІ «Інвентаризатор» від 20 вересня 2010 року (т. 1 а. с. 14, 287, т. 3 а. с. 181-182).</p> <p>ОСОБА_7 на праві спільної часткової власності належить 2/25 частини будинку АДРЕСА_1 згідно з договором дарування від 10 вересня 2001 року, посвідченим Першою Полтавською держнотконторою від 10 вересня 2001 року за № 4-2319, площа земельної ділянки 1455,00 кв. м, рішенням виконкому Полтавської міської ради № 312 від 13 червня 1955 року. Крім того, має місце самозахват земельної ділянки площею 16 кв. м, що слідує із копій: довідки ПП Полтавське БТІ «Інвентаризатор» від 12 вересня 2011 року № 2671; витягу з реєстру прав</p>		

Стаття закону	Правова позиція	Номер правової позиції	Позов
	<p>Правова позиція</p> <p>власності нерухомого майна ППП Полтавське БТІ «Інвентаризатор» від 20 вересня 2010 року (т. 1 а. с. 302; т. 3 а. с. 181–182).</p> <p>ОСОБА_8 на праві спільної часткової власності належить 27/100 частини будинку АДРЕСА_1, згідно з договором купівлі-продажу ВСЕ/705968 від 25 листопада 2005 року, посвідченим Першою Полтавською держнотконтролю 25 листопада 2005 року за № 4-847, що слідує із копії витягу з реєстру прав власності нерухомого майна ППП Полтавське БТІ «Інвентаризатор» від 20 вересня 2010 року (т. 3 а. с. 181–182).</p> <p>ОСОБА_9 на праві приватної спільної часткової власності належить 13/100 частини будинку АДРЕСА_1 згідно зі свідченням про право на спадщину від 12 травня 2015 року, зареєстрованим в реєстрі за № 1017ПН приватним нотаріусом Полтавського міського нотаріального округу К. Н. В., що слідує із копій: витягу з реєстру прав власності нерухомого майна ППП Полтавське БТІ «Інвентаризатор» від 20 вересня 2010 року; листа приватного нотаріуса К. Н. В. від 07 липня 2016 року за № 687/02-14 (т. 3 а. с. 181–182, т. 4 а. с. 317).</p> <p>Відповідно до статті 91 ЗК УРСР (редакція 1970 року) особи, яким належить будинок на праві спільної власності, користуються земельною ділянкою спільно. Порядок користування нею визначається співвласниками будинку залежно від розміру часток в спільній власності на будинок.</p> <p>Згідно зі статтею 42 ЗК України (редакція 2001 року) громадяни, яким жилий будинок, господарські будівлі та споруди і земельна ділянка належать на праві спільної сумісної власності, використовуються і розпоряджаються земельною ділянкою спільно. Використання і розпорядження земельною ділянкою, що належить громадянам на праві спільної часткової власності, визначаються співвласниками цих об'єктів і земельної</p>		

Стаття закону	Правова позиція	Номер правової позиції	Позов
	<p>ділянки пропорційно розміру часток у спільній власності на даний будинок, будівлю, споруду.</p> <p>Згідно з частиною другою статті 120 ЗК України (в редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин) якщо жилий будинок, будівля або споруда розміщені на земельній ділянці, що перебуває у користуванні, то в разі набуття права власності на ці об'єкти до набувача переходить право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, на тих самих умовах і в тому ж обсязі, що були у попереднього землекористувача.</p> <p>У пункті 19 постанови Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 року № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» (з подальшими змінами і доповненнями) судам роз'яснено, що у справах за позовом учасників спільної власності на землю про встановлення порядку володіння й користування спільною земельною ділянкою, на якій розташовані належні їм жилий будинок, господарські будівлі та споруди, суд з'ясовує і враховує можливість нормального користування будинком і здійснення догляду за ним, розташування господарських будівель, споруд, необхідність зведення будівель, розташування плодово-ягідних насаджень співвласників, можливість проходу з вулиці на подвір'я тощо.</p> <p>Враховуються також вимоги санітарних правил і правил протипожежної безпеки. В разі неможливості перенесення співвласником господарських будівель і насаджень на надану в його користування частину ділянки суд має обговорити питання про відповідну грошову компенсацію.</p> <p>У пункті 21 цієї постанови роз'яснено, що виходячи з того, що порядок користування спільною земельною ділянкою, у тому числі тією, на якій</p>		

Стаття закону	Правова позиція	Номер правової позиції	Позов
	<p>розташовані належні співвласникам жилий будинок, господарські будівлі та споруди, визначається насамперед їхньою угодою залежно від розміру їхніх часток у спільній власності на будинок, суд відповідно до статті 88 ЗК України бере до уваги цю угоду при вирішенні спорів як між ними самими, так і за участю осіб, котрі пізніше придбали відповідну частку в спільній власності на землю або на жилий будинок, для яких зазначена угода також є обов'язковою. Це правило стосується тих випадків, коли жилий будинок було поділено в натурі.</p> <p>Як убачається з висновку додаткової судової земельно-технічної експертизи від 30 червня 2014 року № 358, виготовленого експертами ПВ ХНДІСЕ ім. засл. проф. М. С. Бокаріуса, було запропоновано три варіанти порядку користування спірною земельною ділянкою (т. 3 а. с. 94–112).</p> <p>Разом з цим суди, урахувавши наведені норми матеріального права, обставини справи та висновки, викладені в ухвалі Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 30 травня 2012 року у цій же справі, дійшли обґрунтованого висновку, що варіант № 3 зазначеної експертизи найбільш відповідає складеному між сторонами фактичному порядку користування та інтересам співвласників.</p> <p>Як убачається із зазначеного висновку, варіант № 3 користування спірною земельною ділянкою розроблений із розрахунку її площі у 1455,00 кв. м та для розробки варіантів порядку користування приймалася конфігурація та площа згідно з технічним паспортом станом на 01 червня 1989 року, при цьому також було досліджено технічний паспорт на житловий будинок станом на 09 липня 2013 року, де розмір земельної ділянки склав 1592,00 кв. м, самозахват – 137 кв. м.</p>		

Стаття закону	Правова позиція	Номер правової позиції	Позов
	<p>Тобто, суди дійшли правильно висновку про відсутність підстав для користування сторонами земельною ділянкою більшої площі. Таким чином, доводи касаційної скарги ОСОБА_8 про невідповідність висновків додаткової земельно-технічної експертизи від 30 червня 2014 року № 358 та про позбавлення її права власності на частину її будівель не заслуговують на увагу.</p> <p>2. Суди встановили, що згідно з витягом з державного реєстру речових прав на нерухоме майно про реєстрацію права власності від 29 липня 2015 року та свідомством про право власності на нерухоме майно від 29 липня 2015 року ОСОБА_4 на праві особистої приватної власності належить квартира АДРЕСА_3, загальною площею 61,4 кв. м, житловою площею 29,8 кв. м.</p> <p>Відповідно до фотокопії технічного паспорту на квартиру АДРЕСА_1, виготовленого Товариством з обмеженою відповідальністю «Центральне БТГ» від 29 липня 2015 року, указана квартира розташована на 1 поверсі 5 поверхового будинку, житловою площею 29,8 кв. м, у тому числі 1-а кімната – 17,5 кв. м, 2-а кімната – 12,3 кв. м, кухня площею 6,1 кв. м, вбиральня (сполученої) – 2,9 кв. м, коридор – 4,6 кв. м, вбудована шафа – 1,5 кв. м Квартира об'єднана балконом площею 16,5 кв. м. Рішенням Маріупольської міської ради від 01 грудня 2016 року відмовлено у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки орієнтовною площею 0,0019 га для іншої житлової забудови (обслуговування нежитлової забудови до квартири № 22) по АДРЕСА_2 у Приморському районі міста громадянці ОСОБА_4.</p> <p>Підставою для відмови у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою стало те, що на запитуваній земельній ділянці знаходиться</p>	<p>№ 61-13354св18 від 18.03.2019 Касаційний цивільний суд</p>	<p>про скасування рішення міської ради щодо відмови у наданні дозволу на розробку проекту землеустрою про відведення земельної ділянки</p>



Стаття закону	Правова позиція	Номер правової позиції	Позов
	<p>самовільно збудована нежитлова прибудова, правовстановлюючі документи відсутні.</p> <p>Відповідно до відповіді Управління Державного архітектурно-будівельного контролю Маріупольської міської ради від 03 березня 2017 року на запит суду першої інстанції, відповідно до бази даних реєстру дозвільних документів Державної архітектурно-будівельної інспекції України станом на 03 березня 2017 року запитувана інформація про надання дозволу на будівництво прибудови, розташованої по проспекту Нахімова у м. Маріуполі, та введення її в експлуатацію відсутня.</p> <p>Відповідно до статті 42 ЗК України (у редакції, чинній на час прийняття рішення 01 грудня 2016 року Маріупольською міською радою Донецької області) земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками. Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України. Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками. Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної землепорядної</p>		

Стаття закону	Правова позиція	Номер правової позиції	Позов
	<p>документації. У разі знищення (руйнування) багатоквартирного будинку майнові права на земельну ділянку, на якій розташовано такий будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкова територія, зберігаються за співвласниками багатоквартирного будинку. Із аналізу цільового призначення земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, та норм статті 42 ЗК України випливає, що в разі приватизації громадянами квартир у такому будинку земельна ділянка як така, що входить до житлового комплексу, може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування лише об'єднанню співвласників будинку, створеному відповідно до Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» у порядку, передбаченому постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 року № 1521 «Про реалізацію Закону України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку».</p> <p>У такому разі земельна ділянка належить співвласникам жилого будинку на праві спільної сумісної власності, яка разом із загальним майном і допоміжними приміщеннями є майном співвласників, які визначають порядок його використання.</p> <p>Нормами земельного законодавства не передбачено можливості передачі у власність чи користування окремим співвласникам багатоквартирних будинків земельної ділянки, на якій розташований багатоквартирний жилий будинок, або її частини.</p> <p>Установлено, що до прийняття Маріупольською міською радою Донецької області оскаржуваного рішення, земельна ділянка не передавалася у користування власників квартир будинку № АДРЕСА_1, відсутні належні та допустимі докази, які б указували на створення об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, отже спірна земельна ділянка є комунальною власністю Маріупольської міської ради.</p>		