

Конституційний Суд України
вул. Жилянська, 14, м. Київ
01033

Галіч Ігор Петрович

КОНСТИТУЦІЙНЕ ЗВЕРНЕННЯ

(в новій редакції)

щодо офіційного тлумачення частини 1 ст.377 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 року № 435-IV із змінами та доповненнями, частин 1 та 2 ст. 120, п. е ст. 141 та п. а ст.143 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року №2768-III із змінами та доповненнями

В Рішенні Конституційного суду № 5-рп/2005 зазначено:

Із конституційних принципів рівності і справедливості випливає вимога визначеності, ясності і недвозначності правової норми, оскільки інше не може забезпечити її однакове застосування, не виключає необмеженості трактування у правозастосовній практиці і неминуче призводить до сваволі.

Мною додані роздруковані електронні копії судових рішень, отримані з офіційного сайту - <http://reyestr.court.gov.ua> – Єдиний державний реєстр судових рішень.

Відповідно до статті 3 Закону України «Про доступ до судових рішень» - Єдиний державний реєстр судових рішень (далі - Реєстр) - автоматизована система збирання, зберігання, захисту, обліку, пошуку та надання електронних копій судових рішень.

Посилання на однакове розуміння спростовується постановами ВСУ, який переглядав постанови ВГСУ саме з підстав з підстав, передбачених п. 1 ч. 1 ст. 11116 Господарського процесуального кодексу України - **неоднакового застосування** судом (судами) касаційної інстанції **одних і тих самих норм матеріального права**, що спричинило до ухвалення різних за змістом судових рішень **у подібних правовідносинах**.

Тобто, як мінімум Верховний Суд України в своїх Постановах НЕОДНОРАЗОВО визнавав факт неоднакового застосування судом (судами) касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права, що спричинило до ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах.

Що фактично збігається з правовою позицією Конституційного Суду України викладеною в ухвалах, в т.ч. від 12 травня 2010 року №31-у/2010 щодо наявності неоднозначного(різного,неоднакового) застосування одних і тих самих норм за однакових юридично значимих обставин у справі(у подібних правовідносинах).

Так, ВСУ в постановах, вказаних мною у конституційному зверненні вказав: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/52762195> - У поданій до Верховного Суду України заяві про перегляд ухвал Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 18 червня та 17 вересня 2014 року... з передбачених пунктами 1 та 4 частини першої статті 355 Цивільного процесуального кодексу України (далі - ЦПК України) підстав неоднакового застосування судом (судами) касаційної інстанції статей ...120...152 ЗК України...За змістом частини першої статті 355 ЦПК України підставами для подання заяви про перегляд судових рішень у цивільних справах є **неоднакове застосування** судом (судами) касаційної інстанції **одних і тих самих норм матеріального права**, що спричинило ухвалення різних за змістом судових рішень у подібних правовідносинах, та невідповідність судового рішення суду касаційної інстанції викладеному у постанові Верховного Суду України висновку щодо застосування у подібних правовідносинах норм матеріального права. Отже, порівняння оскаржуваного судового рішення з ухвалою Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 13 листопада 2014 року свідчить про те, що існує **неоднакове застосування судом касаційної інстанції статті 120 ЗК України**.

Крім того, в моєму випадку ВГСУ(<http://reyestr.court.gov.ua/Review/55340594>) вказує - Не погоджуючись з вказаними судовими актами, ФОП ОСОБА_4 звернувся до Вищого господарського суду України з касаційною скаргою, в якій просить скасувати рішення господарського суду Запорізької області від 21.09.2015 року та постанову Донецького апеляційного господарського суду від 24.11.2015 року у справі № 908/4650/15 та прийняти нове рішення у справі, яким задовольнити позовні вимоги, аргументуючи порушення норм права, зокрема, ст. ст. 120, 141, 143, 149 Земельного кодексу України. За таких обставин, колегія суддів Вищого господарського суду України погоджується з висновками судів попередніх інстанцій про відсутність підстав для задоволення позовних вимог, оскільки спірна земельна ділянка не підлягає вилученню з постійного користування відповідача в силу вимог діючого законодавства в цій сфері. Також, судами вірно зазначено про те, що у разі віднесення державної земельної ділянки до земель залізничного транспорту змінити її правовий статус в силу вище перерахованих законодавчих актів, не можливо.

Тоді як в правових позиціях ВГСУ застосовуючи приписи ст. ст. 120, 141, 143, 149 Земельного кодексу України вилучає з постійного користування(припиняє право постійного користування) відповідача в силу вимог діючого законодавства в цій сфері - <http://reyestr.court.gov.ua/Review/16461015>.

Крім того, різні правові позиції викладені в інших постановках ВГСУ та ВСУ, про які зазначено мною в конституційному зверненні.

Дійсно, всі суди підтверджують те, що при переході права власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку.

Але, як видно із постанов ВГСУ та ВСУ суди по різному розуміють порядок переходу, обсяг та умови переходу, порядок припинення права власності, права користування земельною ділянкою.

В одних випадках суди зазначають про припинення прав на землю попереднього власника житлового будинку (крім багатоквартирного), будівлі або споруди на підставі закону (<http://reyestr.court.gov.ua/Review/4119748>, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/16461015>, <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11>, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/54688775>, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/52762195>, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/33303866> ...) та потребою в судовому порядку припинити таке право, в інших суд зазначає про припинення в силу закону і відсутність потреб у оформленні припинення будь-якими актами або документами (<http://reyestr.court.gov.ua/Review/46851718>), в одних випадках ВГСУ зазначає, що право постійного користування може бути припинене (<http://reyestr.court.gov.ua/Review/33910347>, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/39344023>, <http://reyestr.court.gov.ua/Review/16461015>...) тоді як в моєму випадку ВГСУ <http://reyestr.court.gov.ua/Review/55340594> зазначає про те, що оскільки спірна земельна ділянка не підлягає вилученню з постійного користування відповідача в силу вимог діючого законодавства в цій сфері...

Така ж правова позиція Верховного Суду України про неоднакове застосування судом касаційної інстанції статті 120 ЗК України, 141 вказана у постановках ВСУ:

<http://reyestr.court.gov.ua/Review/42763573>;

<http://reyestr.court.gov.ua/Review/44884839>...

Особливої уваги заслуговують постанова ВГСУ <http://reyestr.court.gov.ua/Review/55340594> та <http://reyestr.court.gov.ua/Review/16461015>, так за однакових юридично значимих обставин у справі суди неоднозначно застосовують одні і ті самі норми: частини 1 та 2 ст. 120 Земельного кодексу України; ч. 1 ст. 377 Цивільного кодексу України; п. е ст. 141 Земельного кодексу України; п. а ст. 143 Земельного кодексу України.

За майже ідентичних позовних вимог, в моєму випадку відмовляють у задоволенні касаційної скарги та позовних вимог повністю, а в іншому: 1. Касаційну скаргу Публічного акціонерного товариства "Антарктика" задовольнити частково.

2. Постанову апеляційного господарського суду від року та рішення господарського суду області від 29 листопада 2010 року скасувати частково.

3. Позов в частині припинення права постійного користування земельною ділянкою задовольнити.

4. Припинити право постійного користування земельною ділянкою у межах області з постійного користування ДП „Одеська залізниця” за державним актом на право постійного користування землею № 57 від 27 квітня 2000 року.

5. Припинити право постійного користування ДП „Одеська залізниця” земельною ділянкою площею у межах району області за державним актом на право постійного користування землею

6. В частині відмови в задоволенні позовних вимог про вилучення зазначених земельних ділянок рішення господарського суду області та постанову апеляційного господарського суду залишити без змін.

Право на моє звернення до Конституційного Суду України передбачено Конституцією України та Законом України „Про Конституційний Суд України”.

Підставою для конституційного звернення є наявність неоднозначного застосування положень Цивільного та Земельного кодексу України судами України, і суб'єкт права на конституційне звернення вважає, що це призвело до порушення конституційних прав і свобод заявника.

Частина 1 ст.377 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 року №435-IV із змінами та доповненнями, частини 1 та 2 ст. 120, п.е ст.141 та п.а ст.143 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року №2768-III із змінами та доповненнями, а саме:

розтлумачити припис «до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача)»

розтлумачити приписи «У разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення. 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.»

розтлумачити приписи «Підставами припинення права користування земельною ділянкою є: е) набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці;»

розтлумачити приписи «Примусове припинення прав на земельну ділянку здійснюється у судовому порядку у разі: а) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;»

Обґрунтування необхідності в офіційному тлумаченні положень кодексів України є наявність неоднозначного застосування приписів ЦК та ЗЗК України судами України – Верховним Судом України, Вищим господарським судом України.

Мета офіційного тлумачення – з'ясувати і роз'яснити волю законодавця, матеріалізованої в нормі права (усвідомлення та роз'яснення смислу норм права з метою найбільш правильної їх реалізації).

Так, з приводу неоднозначності, поняття якого міститься зокрема в Ухвалі КСУ від 16.11.2006 року №13-у та однакових обставин, повідомляю наступне:

Мені на праві власності належить комплекс будівель та споруд оптово-роздрібного паливного складу, що розташований

області відповідно до Договору купівлі-продажу нерухомого майна

Відповідно до даного договору, вищезазначене нерухоме майно перебуває на земельній ділянці, площею 1,1598га, яка перебувала в оренді у продавця, що підтверджується Договором оренди укладеним між селищною радою та ВАТ «Запорізький територіальний паливний концерн» від 12.11.2004 року та зареєстрований 31.03.2005 року.

16.02.2012 року Рішенням сесії селищної ради №24 мені був наданий дозвіл на розробку технічної документації на вищезазначену земельну ділянку.

Мною було укладені відповідні договори з землевпорядними організаціями для розроблення документації.

Разом з тим, під час розроблення документації, виявилось, що вищезазначена земельна ділянка була помилково включена до земель, які були передані в постійне користування Державному підприємству Придніпровська залізниця відповідно до Державного акта на право постійного користування земельною ділянкою.

Враховуючи часові проміжки, між якими відбувались правочини щодо вищезазначеної земельної ділянки, включення земельної ділянки, площею 1,1598га до масиву земель, переданих у постійне користування Державному підприємству Придніпровська залізниця було помилковим, адже договір оренди не був припинений.

Відповідно до статті 120 Земельного кодексу України(редакції 09.04.2011 року) - 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.

Відповідно до статті 149 ЗКУ - земельні ділянки, надані у постійне користування із земель державної та комунальної власності, можуть вилучатися для суспільних та інших потреб за рішенням органів державної влади, Ради

міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування на підставі та в порядку, передбачених цим Кодексом. Сільські, селищні, міські ради вилучають земельні ділянки комунальної власності відповідних територіальних громад, які перебувають у постійному користуванні, для всіх потреб, крім особливо цінних земель, які вилучаються (викупляються) ними з урахуванням вимог статті 150 цього Кодексу.

11.08.2012 року я звернувся до третьої особи із заявою про вилучення земельної ділянки з постійного користування.

Рішенням третя особа вирішила розгляд мого питання перенести до з'ясування обставин з відповідачем.

Листом від відповідач повідомив третю особу про те, що питання про вилучення земель з постійного користування відповідача розглядатися не може з посиланням на окреме доручення Прем'єр-міністра України.

Рішенням третя особа вирішила відмовити мені у вилученні земельної ділянки площею розташований

області.

В 2015 році я звернувся до господарського суду Запорізької області з позовом до Державного підприємства "Придніпровська залізниця" (далі за текстом - ДП "Придніпровська залізниця"), за участю третьої особи, яка не заявляє самостійних вимог на предмет спору, на стороні позивача - селищної ради району області про вилучення земельної ділянки, розташованої по АДРЕСА_1, площею 1, з постійного користування ДП "Придніпровська залізниця"; припинення права постійного користування ДП "Придніпровська залізниця" земельною ділянкою, розташованої по АДРЕСА_1, площею 1, ; визнання за мною права користування земельною ділянкою, розташованої по АДРЕСА_1, площею 1,

Рішенням господарського суду Запорізької області від 21.09.2015 року у справі № 908/4650/15 в задоволенні моїх позовних вимог відмовлено - <http://reyestr.court.gov.ua/Review/51938104>.

Постановою Донецького апеляційного господарського суду від 24.11.2015 року у справі № 908/4650/15 мою апеляційну скаргу залишено без задоволення, а рішення господарського суду Запорізької області від 21.09.2015 року - без змін - <http://reyestr.court.gov.ua/Review/53806465>.

Постановою Вищого господарського суду України від 28.01.2016 року у справі №908/4650/15 мою касаційну скаргу залишено без задоволення, а постанову Донецького апеляційного господарського суду від 24.11.2015 року у справі № 908/4650/15 - без змін - <http://reyestr.court.gov.ua/Review/55340594>.

В рішенні господарського суду Запорізької області від 21.09.2015 року у справі № 908/4650/15, постанові Донецького апеляційного господарського суду від 24.11.2015 року у справі № 908/4650/15 та постанові ВГСУ від 28.01.2016 року у справі №908/4650/15 суди посилаються та застосовуються на приписи ст. ст. 120, 141, 143, 149 Земельного кодексу України, ст. ст. 377, 378 Цивільного кодексу України.

Разом з тим, в постанові Вищого господарського суду України від 31.05.2011 року по справі № 3-22/177-09-4676 за аналогічним позовом власника майна суд застосовує приписи ст. ст. 120, 141, 143, 149 Земельного кодексу України, ст. ст. 377, 378 Цивільного кодексу України, але по іншому - <http://reyestr.court.gov.ua/Review/16461015>.

Цією постановою ВГСУ : Позов в частині припинення права постійного користування земельною ділянкою задовольнити. 4. Припинити право постійного користування земельною ділянкою площею 4,84 га у межах м. Іллічівськ Одеської області з постійного користування ДП „Одеська залізниця” за державним актом на право постійного користування землею № 57 від 27 квітня 2000 року. 5. Припинити право постійного користування ДП „Одеська залізниця” земельною ділянкою площею 12,24 га у межах Овідіопольського району Одеської області за державним актом на право постійного користування землею № Рп-294-97 від 27 червня 1997 року.

Тобто, в майже ідентичних справах ВГСУ неоднозначно застосовує положення Цивільного та Земельного кодексу України.

В підтвердження цього варто зазначити й наступне:

В Постанові Пленуму ВГСУ №6 від 17.05.2011 року «Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин» зазначено - <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/v0006600-11>:

2.12. Відповідно до частини другої статті 120 ЗК України (2768-14) у разі набуття права власності на житловий будинок (будівлю, споруду), що знаходяться на земельній ділянці, наданій у користування, до набувача переходить право користування відповідною земельною ділянкою в тому ж обсязі, що був у попереднього землекористувача. Отже, якщо попередній власник житлового будинку (будівлі, споруди) користувався земельною ділянкою, на якій розміщено відповідне нерухоме майно на підставі договору оренди, новий власник може вимагати переоформлення права користування земельною ділянкою на своє ім'я шляхом укладення договору оренди. Він за необхідності може звернутися до господарського суду також з позовом про визнання за ним права користування земельною ділянкою (пункт 1 частини другої статті 16 ЦК України)(435-15).{ Підпункт 2.12 пункту 2 із змінами, внесеними згідно з Постановою Вищого господарського суду N 3 (v0003600-13) від 16.01.2013 };

2.8. Право постійного землекористування є безстроковим, на відміну від права оренди, і може бути припинене лише з підстав, передбачених статтею 141 ЗК України (2768-14), перелік яких є вичерпним.

<http://reyestr.court.gov.ua/Review/24976411> постанова ВСУ від 19 червня 2012 року - Виходячи із наведених норм законодавства, у разі переходу права власності на об'єкт нерухомого майна до набувача цього майна відбувається перехід тих прав на відповідну земельну ділянку, на яких вона належала відчужувачу, - права власності або права користування. У зв'язку з тим, що фактичне користування земельною ділянкою та зведеною на ній будівлею здійснює її новий власник, позивач добровільно відмовився від права користування зазначеною земельною ділянкою, законодавством та умовами договору передбачено можливість дострокового розірвання договору оренди за рішенням суду на вимогу однієї із сторін договору, суд касаційної інстанції

дійшов обґрунтованого висновку про наявність правових підстав для задоволення позову.

<http://reyestr.court.gov.ua/Review/46851718> постанова ВГСУ від 09 липня 2015 року Справа № 910/23058/14 - Отже, наведені норми слід розуміти таким чином, що при виникненні в іншої особи права власності на жилий будинок, будівлю або споруду право попереднього власника або користувача припиняється, в силу закону, без оформлення припинення права будь-якими актами та документами. Варто наголосити, що ця норма є імперативною, відступ від неї на підставі договору не допускається. Договір оренди при цьому не припиняється в цілому, а припиняється в частині оренди попереднім орендарем земельної ділянки.

<http://reyestr.court.gov.ua/Review/44827156> постанова ВГСУ від 10 червня 2015 року Справа № 922/277/15 - Пунктом 2.10 Постанови Пленуму Вищого господарського суду України №6 від 17.05.2011 "Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин" роз'яснено, що у вирішенні спорів щодо переходу права власності або права користування земельними ділянками внаслідок переходу права власності на житлові будинки, будівлі, споруди, що на них розміщені, судам необхідно досліджувати умови договору купівлі-продажу зазначеного нерухомого майна, наявність у продавця визначених законом документів, що посвідчують право на земельну ділянку, відповідність нерухомого майна, розміщеного на відповідних земельних ділянках, ознакам житлового будинку (будівлі, споруди), здійснення державної реєстрації права власності особи, яка придбала відповідне нерухоме майно, з урахуванням положень статей 331, 376 Цивільного кодексу України, статей 116, 123, 124, 126 Земельного кодексу України. ***Правочин, за яким переходить право власності на житлові будинки, будівлі, споруди, тягне за собою перехід права на земельну ділянку, на якій знаходиться відповідне нерухоме майно. При цьому новий власник земельної ділянки не звільняється від необхідності оформлення права на земельну ділянку відповідно до законодавства.***

<http://reyestr.court.gov.ua/Review/48069413> постанова ВГСУ від 04 серпня 2015 року Справа № 907/1151/14 - Статтею 142 Земельного кодексу України передбачено порядок вилучення земельної ділянки у разі добровільної відмова користувача, що згідно з частиною 1 цієї статті здійснюється виключно на підставі його заяви.

Статтями 143-151 Земельного кодексу України також передбачено і інші випадки припинення права на земельну ділянку та порядок припинення такого права, зокрема, у випадках вилучення земельних ділянок для суспільних та інших потреб.

З наведених вище приписів чинного законодавства чітко вбачається, що добровільна відмова від права користування земельною ділянкою (пункт "а" статті 141 Земельного кодексу України), вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим Кодексом (пункт "б" статті 141 Земельного кодексу України) та набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці (пункт "е" статті 141 Земельного кодексу України) є окремими, самостійними та незалежними підставами для припинення права на земельну ділянку.

Відповідно законодавець передбачив різні порядок та процедуру припинення права на земельні ділянки щодо кожного з наведених вище випадків,

регламентувавши статтями 143-151 Земельного кодексу України, коли і який порядок та процедура мають бути застосовані.

<http://reyestr.court.gov.ua/Review/51404807> постанова ВГСУ від 23 вересня 2015 року Справа № 910/29436/14- Однією з підстав припинення договору оренди земельної ділянки є набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці (абз. 8 ч. 1 ст. 31 Закону).

Пунктами "а", "є" ч. 1 ст. 141 ЗК України визначено, що підставами припинення права користування земельною ділянкою є, у тому числі, добровільна відмова від права користування земельною ділянкою та набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці.

Договір оренди землі припиняється, зокрема, у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом (ч.ч. 1, 3 ст. 31 Закону України "Про оренду землі").

Крім того, згідно з ч. 1 ст. 377 ЦК України до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача).

З матеріалів справи вбачається, що в результаті укладення договору купівлі-продажу 72/100 частини майнового комплексу, який знаходиться за адресою: м. Київ, вул. Фрунзе, 47, у тому числі, трансформаторна підстанція (літ. Е) пл. - 122 кв.м. у позивача не лишилося права власності на будівлю, яка знаходиться на орендованій земельній ділянці по вул. Фрунзе, 47 у місті Києві.

Колегія суддів, розглянувши матеріали справи враховує те, що фактичне користування земельною ділянкою та зведеною на ній будівлею здійснює її новий власник, попередній землекористувач - позивач добровільно відмовився від права користування зазначеною земельною ділянкою, а тому є всі підстави для припинення права користування земельною ділянкою.

Викладена правова позиція збігається з позицією Верховного Суду України, що викладена в Постанові від 20.08.2013 "Про перегляд Верховним Судом України Постанови Вищого господарського суду України від 25.12.2012 у справі № 18/5005/12936/2011".

<http://reyestr.court.gov.ua/Review/33910347> постанова ВГСУ від 01 жовтня 2013 року Справа № 909/167/13-г - Право постійного землекористування є безстроковим, на відміну від права оренди, і може бути припинене лише з підстав, передбачених законодавством.

Ст. 141 Земельного кодексу України визначає підстави припинення права користування земельною ділянкою, до яких віднесено: добровільну відмову від права користування земельною ділянкою; вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим Кодексом; припинення діяльності державних чи комунальних підприємств, установ та організацій; використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам; використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; систематична несплата земельного податку або орендної плати.

Примусове припинення прав на земельну ділянку відповідно до ст. 143 Земельного кодексу України здійснюється у судовому порядку у разі:

використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; не усунення допущених порушень законодавства (забруднення земель радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, забруднення земель бактеріально-паразитичними і карантинно-шкідливими організмами, засмічення земель забороненими рослинами, пошкодження і знищення родючого шару ґрунту, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, порушення встановленого режиму використання земель, що особливо охороняються, а також використання земель способами, які завдають шкоди здоров'ю населення) в терміни, встановлені вказівками спеціально уповноважених органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів; конфіскації земельної ділянки тощо.

У спорах, пов'язаних з правом власності або постійного користування земельними ділянками, недійсними можуть визнаватися як зазначені рішення, на підставі яких видано відповідні державні акти, так і самі акти про право власності чи постійного користування.

Підставами для визнання акту недійсним є невідповідність його вимогам чинного законодавства та/або визначеній законом компетенції органу, який видав цей акт.

Таким чином, висновок суду апеляційної інстанції, що чинність рішення місцевої ради на підставі якої виданий держакт виключає можливість визнання його недійсним є невірним, оскільки зроблений без врахування предмету та підстав позову.

<http://reyestr.court.gov.ua/Review/41645389> постанова ВГСУ від 26 листопада 2014 року Справа № 911/1519/14- У застосуванні положень ст.377 ЦК України та ст.120 ЗК України щодо переходу права користування земельною ділянкою внаслідок переходу права на розташований на ній житловий будинок, будівлю, споруду судами враховано, що положення відповідних статей обох кодексів мають один і той же предмет регулювання, а тому підлягають застосуванню в сукупності.

До відносин, пов'язаних з переходом права користування земельною ділянкою, на якій знаходиться житловий будинок, будівля, споруда, до особи, що набула права власності на відповідне нерухоме майно, в тому числі стосовно розміру такої земельної ділянки, застосовується законодавство, що діяло на час переходу права власності на житловий будинок, будівлю, споруду.

Відповідно до ч.1 ст.120 ЗК України при переході права власності на будівлю і споруду право власності на земельну ділянку або її частину може переходити на підставі цивільно-правових угод, а право користування - на підставі договору оренди.

Згідно із ч.1 ст.377 ЦК України, до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором.

Правовий аналіз ч.2 ст.120 ЗК України свідчить про те, що у разі набуття права власності на житловий будинок (будівлю, споруду), що знаходяться на земельній ділянці, наданій у користування, до набувача переходить право користування відповідною земельною ділянкою в тому ж обсязі, що був у попереднього землекористувача. Отже, якщо попередній власник житлового будинку (будівлі, споруди) користувався земельною ділянкою, на якій розміщено відповідне нерухоме майно на підставі договору оренди, новий власник може вимагати переоформлення права користування земельною ділянкою на своє ім'я в установленому законом порядку, в тому числі з додержанням вимог згаданих

Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на майно та їх обтяжень" і ст.125 ЗК України, яка пов'язує виникнення права на земельну ділянку з моментом державної реєстрації відповідного права.

<http://reyestr.court.gov.ua/Review/39344023> постанова ВГСУ від 17 червня 2014 року Справа № 13/5025/886/12 - Згідно з частинами 1 та 2 ст.120 Земельного кодексу України, у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності, користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти.

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.

Виходячи із наведених норм законодавства, у разі переходу права власності на об'єкт нерухомого майна до набувача цього майна відбувається перехід тих прав на відповідну земельну ділянку, на яких вона належала відчужувачу - права власності або права користування.

Статтею 141 Земельного кодексу України передбачено вичерпний перелік підстав, за наявності яких припиняється право постійного користування земельною ділянкою.

Відтак, підставами припинення права користування земельною ділянкою є: а) добровільна відмова від права користування земельною ділянкою; б) вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим Кодексом; в) припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій; г) використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам; ґ) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; д) систематична несплата земельного податку або орендної плати; е) набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці; є) використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини.

Земельна ділянка площею 22,3539 га, на якій розташований модуль П-15, знаходиться в постійному користуванні ПАТ "Катіон" відповідно до Державного акта на право постійного користування землею серія П-ХМ №001317, який зареєстровано в книзі записів державних актів №ХМ №897 на підставі рішення виконавчого комітету Хмельницької міської ради від 24.12.1998р. №763.

Як вірно зазначив місцевий господарський суд згідно п."е" ст.141 Земельного кодексу України підставою припинення права користування земельною ділянкою є, зокрема, набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці.

Відтак, з огляду на приписи статті 182, частини 2 статті 331, статті 657 ЦК України, відповідно до яких право власності за договором купівлі-продажу нерухомого майна виникає з моменту державної реєстрації, покупець нерухомого майна вправі вимагати оформлення відповідних прав на земельну ділянку, зайняту нерухомістю з моменту державної реєстрації переходу права власності на нерухоме майно.

Крім того, не слід забувати про практику Європейського Суду з прав людини в частині неодноразового визнання порушення права мирно володіти своїм майном:

При розгляді справи «Стретч проти Об'єднаного Королівства», Європейський суд з прав людини виходив з того, що передбачене договором оренди право орендаря на продовження цього договору має економічну цінність і юридично належить орендарю (тобто, укладаючи договір оренди, орендар обґрунтовано розраховував на продовження договору оренди). У зв'язку з цим Європейський суд з прав людини дійшов висновку, що майнове право орендаря, передбачене договором оренди, є «власністю» в розумінні статті 1 Протоколу 1 до Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод і підлягає застосуванню при здійсненні захисту цих майнових прав.

Я ж купуючи майно обґрунтовано розраховував, що орендована земельна ділянка, про яку йдеться у **НОТАРІАЛЬНОМУ** договорі купівлі-продажу майна(будівель), перейде в оренду мені.

У пункті 21 рішення Європейського суду з прав людини у справі «Федоренко проти України» від 30 червня 2006 року, в якому визначено, що відповідно до прецедентного права органів, що діють на підставі Конвенції, право власності може бути «існуючим майном», або коштами, включаючи позови, для задоволення яких позивач може обґрунтовувати їх принаймні «виправданими очікуваннями» щодо отримання можливості ефективного використання права власності.

Європейський суд з прав людини у своїх рішеннях у справах «Мелакер та інші проти Австрії» від 19.12.1998 р., «Бурдов проти Росії» від 07.05.2002 р., «Прессос Компанія Нав'єра С.А.» та інші проти Бельгії» від 28.10.1995 р., «Пайн Велі Девелопмент Лтд.» та інші проти Ірландії» від 23.10.1991 р. визначив, що під поняттям «майно» розуміється не лише майно, яке належить особі на праві власності згідно із законодавством країни, в якій виник спір, а також під даним поняттям можуть бути прибутки, що впливають з власності, кошти, належні заявникам на підставі судових рішень, «активи», які можуть виникнути, «правомірні очікування»/«законні сподівання» особи.

Концепція «майна» в розумінні статті 1 Першого протоколу до Конвенції має автономне значення, тобто не обмежується власністю на матеріальні речі та не залежить від формальної класифікації у внутрішньому праві: певні інші права та інтереси, що становлять активи, також можуть вважатися «правом власності», а відтак, і «майном». До таких активів може відноситися право оренди (рішення у справі «Іатрідіс проти Греції» від 25.03.1999 р., заява №311107/96, п.54).

Окремої уваги заслуговує питання «правомірних очікувань» особи щодо отримання права на оренду земельної ділянки, адже, право оренди виникає не раніше укладання відповідного договору, а період часу між ухваленням рішення про надання землі в оренду та укладанням договору може бути значним. У справі «Пайн Велі Девелопмент ЛТД» та інші проти Ірландії» Європейський суд з прав людини постановив, що статтю 1 Першого протоколу до Конвенції можна застосовувати для захисту «правомірних очікувань» щодо певного стану речей (у майбутньому), оскільки їх можна вважати складовою частиною власності. «Правомірні очікування» виникають у особи, якщо нею було дотримано всіх вимог законодавства для отримання відповідного рішення уповноваженого

органу, а тому вона мала усі підстави вважати таке рішення є дійсним та розраховувати на певний стан речей.

З наведеного вбачається, що, по-перше, особа, якій відповідним рішенням надано право користування земельною ділянкою, набуває право власності на майно у вигляді правомірних очікувань щодо набуття у майбутньому права володіння майном (право оренди) ще до укладення відповідного договору оренди на виконання даного рішення, по-друге, після укладення відповідного договору оренди у особи виникає право мирно володіти майном, яким є майнові права (право оренди) протягом певного строку.

При цьому, право власності на майно у вигляді як правомірних очікувань, так і майнового права (права оренди), є об'єктом правового захисту згідно зі ст. 1 Першого протоколу до Конвенції та національного законодавства України.

Слід зазначити, що Вищим господарським судом України дедалі частіше застосовуються положення ст. 1 Протоколу 1 до Конвенції та практика Європейського суду з прав людини, зокрема, правові висновки, викладені у рішенні «Стретч проти Сполученого Королівства», у спорах про правомірність надання земельних ділянок в оренду. Як приклад можна навести постанови Вищого господарського суду України від 16.12.2014 р. у справі №916/1735/14 та у справі №916/1051/14, від 02.06.2014 р. у справі №910/4293/13, від 19.11.2014 р. у справі №916/1050/14 та інші. Проте наявність у судовій практиці таких правових висновків щодо неприпустимості визнання недійсним договору, згідно з яким особа отримала в оренду майно від держави, та подальше позбавлення її цього майна лише з мотивів порушення державним органом закону при прийнятті відповідного рішення, є швидше виключенням з правила, ніж самим правилом.

Справа «Рисовський проти України» (Заява № 29979/04): Суд підкреслює особливу важливість принципу «належного урядування». Він передбачає, що у разі, коли йдеться про питання загального інтересу, зокрема, якщо справа впливає на такі основоположні права людини, як майнові права, державні органи повинні діяти вчасно та в належний і якомога послідовніший спосіб (див. рішення у справах «Беєлер проти Італії» [ВП] (Beyeler v. Italy [GC]), заява № 33202/96, п. 120, ECHR 2000-I, «Онер'їлдіз проти Туреччини» [ВП] (Oneryildiz v. Turkey [GC]), заява № 48939/99, п. 128, ECHR 2004-XII, «Megadat.com S.r.l. проти Молдови» (Megadat.com S.r.l. v. Moldova), заява № 21151/04, п. 72, від 8 квітня 2008 року, і «Москаль проти Польщі» (Moskal v. Poland), заява № 10373/05, п. 51, від 15 вересня 2009 року). Зокрема, на державні органи покладено обов'язок запровадити внутрішні процедури, які посилять прозорість і ясність їхніх дій, мінімізують ризик помилок (див., наприклад, рішення у справах «Лелас проти Хорватії» (Lelas v. Croatia), заява № 55555/08, п. 74, від 20 травня 2010 року, і «Тошкуце та інші проти Румунії» (Toscuta and Others v. Romania), заява № 36900/03, п. 37, від 25 листопада 2008 року) і сприятимуть юридичній визначеності у цивільних правовідносинах, які зачіпають майнові інтереси (див. зазначені вище рішення у справах «Онер'їлдіз проти Туреччини» (Oneryildiz v. Turkey), п. 128, та «Беєлер проти Італії» (Beyeler v. Italy), п. 119).

З іншого боку, потреба виправити минулу «помилку» не повинна непропорційним чином втручатися в нове право, набуте особою, яка покладалася на легітимність добросовісних дій державного органу (див., mutatis mutandis, рішення у справі «Пінкова та Пінк проти Чеської Республіки» (Pincova and Pine v. the Czech Republic), заява № 36548/97, п. 58, ECHR 2002-VIII). Іншими словами,

державні органи, які не впроваджують або не дотримуються своїх власних процедур, не повинні мати можливість отримувати вигоду від своїх протиправних дій або уникати виконання своїх обов'язків (див. зазначене вище рішення у справі «Лелас проти Хорватії» (Lelas v. Croatia), п. 74). Ризик будь-якої помилки державного органу повинен покладатися на саму державу, а помилки не можуть виправлятися за рахунок осіб, яких вони стосуються (див., серед інших джерел, *mutatis mutandis*, зазначене вище рішення у справі «Пінкова та Пінк проти Чеської Республіки» (Pincova and Pine v. the Czech Republic), п. 58, а також рішення у справі «Гаші проти Хорватії» (Gashi v. Croatia), заява № 32457/05, п. 40, від 13 грудня 2007 року, та у справі «Трго проти Хорватії» (Trgo v. Croatia), заява № 35298/04, п. 67, від 11 червня 2009 року). У контексті скасування помилково наданого права на майно принцип «належного урядування» може не лише покладати на державні органи обов'язок діяти невідкладно, виправляючи свою помилку (див., наприклад, рішення у справі «Москаль проти Польщі» (Moskal v. Poland), п. 69), а й потребувати виплати відповідної компенсації чи іншого виду належного відшкодування колишньому добросовісному власникові (див. зазначені вище рішення у справах «Пінкова та Пінк проти Чеської Республіки» (Pincova and Pine v. the Czech Republic), п. 53, та «Тошкуце та інші проти Румунії» (Toscuta and Others v. Romania), п. 38).

Однак, на думку Суду, незалежно від будь-яких фінансових наслідків, розчарування, яке, природно, може виникнути у результаті такої триваючої ситуації невизначеності, саме по собі становить непропорційний тягар, який було ще більше посилено відсутністю будь-якого відшкодування за нескінченну неможливість формальної реалізації заявником його права на земельну ділянку.

Тобто, в моїй справі ВГСУ, суди першої та апеляційної інстанції застосували приписи частини 1 ст.377 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 року № 435-IV із змінами та доповненнями, частин 1 та 2 ст. 120, п. е ст. 141 та п. а ст.143 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року №2768-III із змінами та доповненнями, але не врахували, що до мене повинно перейти право користування земельною ділянкою площею 1,1598га, яка перебувала в оренді у продавця, що підтверджується Договором оренди укладеним між селищною радою та ВАТ «Запорізький територіальний паливний концерн» від 12.11.2004 року та зареєстрований 31.03.2005 року, а в зазначених вище судових рішеннях суди ставали на бік нового власника нерухомого майна та, застосовувавши приписи частини 1 ст.377 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 року № 435-IV із змінами та доповненнями, частин 1 та 2 ст. 120, п. е ст. 141 та п. а ст.143 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року №2768-III із змінами та доповненнями, ставали на бік нового власника нерухомого майна, задовольняли позовні вимоги щодо переходу до нього прав на землю.

Саме з метою недопущення подальшого неоднозначного тлумачення та трактування і застосування певних правових норм я звертаюсь до Конституційного Суду України за офіційним тлумаченням цих норм.

Практичну необхідність в офіційному тлумаченні вказаних положень обґрунтовую потребою з'ясувати і роз'яснити волю законодавця, матеріалізованої в нормі права (усвідомлення та роз'яснення смислу норм права з метою найбільш правильної їх реалізації).

Суд зазначає: «Посилання заявника апеляційної скарги на п. а ст.143 Земельного кодексу України, як на підставу примусового припинення права на земельну ділянку у судовому порядку судовою колегією не приймається, оскільки невикористання відповідачем особисто зазначеної земельної ділянки у своїй підприємницької діяльності (саме на цю обставину наполягає позивач) не є тотожне поняттю «використанню земельної ділянки не за цільовим призначенням».»

Разом з тим, відповідно до ст. 1 Закону України «Про державний контроль за використанням і охороною земель» невиконанням вимог щодо використання земель відповідно до цільового призначення **є невикористання земельної ділянки** або фактичне використання земельної ділянки, яке не відповідає його цільовому призначенню, встановленому при передачі земельної ділянки у власність або **наданні в користування, зокрема в оренду** (найманні, тимчасовому користуванні будівлями, земельною ділянкою), а також недотримання режиму використання земельної ділянки або його частини у разі встановлення обмежень.

Відповідно до договору оренди укладеним між Коміш-Зорянською селищною радою та ВАТ «Запорізький територіальний паливний концерн» від 12.11.2004 року та зареєстрований 31.03.2005 року спірна земельна ділянка передається із **ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНОГО ПУНКТУ(ЗЕМЛІ ГРОМАДСЬКОЇ ТА ЖИТЛОВОЇ ЗАБУДОВИ)...**

Тобто, її цільове призначення землі громадської та житлової забудови і аж ніяк не землі транспорту.

Тобто, я використовую ці землі за цільовим призначенням, а відповідач взагалі її не використовує, що в силу приписів ст. 1 Закону України «Про державний контроль за використанням і охороною земель» є невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням.

Тобто, є порушення з боку відповідача у нецільовому використанні земельної ділянки.

Враховуючи вищевикладене та керуючись чинним законодавством, прошу:

1. Прийняти конституційне звернення та відкрити конституційне провадження.
1. Надати офіційне тлумачення частини 1 ст.377 Цивільного кодексу України від 16 січня 2003 року № 435-IV із змінами та доповненнями, частин 1 та 2 ст. 120, п. е ст. 141 та п. а ст.143 Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 року №2768-III із змінами та доповненнями:
 - а. розтлумачити припис «до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, **переходить** право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення **в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача)**»;
 - б. розтлумачити приписи «У разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності,

користуванні іншої особи, припиняється право власності, право користування земельною ділянкою, на якій розташовані ці об'єкти. До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення. 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.»;

- c. розтлумачити приписи «Підставами припинення права користування земельною ділянкою є: е) набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці;»;
- d. розтлумачити приписи «Примусове припинення прав на земельну ділянку здійснюється у судовому порядку у разі: а) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;».

2. Задовольнити клопотання.

Додаток:

- 2 примірники конституційного звернення від 05.02.2016 року на 28 арк.
- 3 примірники текстів положень статей ЗК та ЦК України на 3 арк.
- 3 примірники копій судових рішень, зазначених в цьому зверненні на 333 арк.

09.03.2016 року

Галіч Ігор Петрович