



**Рішення суду має бути законним і справедливим**

**Законне рішення й є справедливим ?**

# **ФАБУЛА:**

## **(справа № 912/2075/14)**

- **Розпорядженням Райдержадміністрації у 2003 році зобов'язано Райвідділ земельних ресурсів забезпечити укладення тимчасових договорів оренди земельних ділянок між орендарями та районною державною адміністрацією на період виготовлення проектної документації та здійснювати реєстрацію тимчасових договорів оренди (за яким Порядком (?) - не вказано)**
- **в 2005 році між Райдержадміністрацією та ФГ «Ніка» укладений договір оренди земельної ділянки із терміном дії – до моменту затвердження виготовленої проектної документації для надання земельної ділянки в оренду строком на 5 років**
- **на договорі міститься запис, що договір зареєстрований**

- **терміни виготовлення технічної документації неодноразово продовжувались Райдержадміністрацією**
- **розпорядженням Райдержадміністрації у 2007 році дозволено ФГ «Ніка» розробку проектної документації для надання земельної ділянки в оренду строком на 25 років**
- **на замовлення ФН «Ніка» виготовлений проект технічної документації, але проект неодноразово повертався для доопрацювання і остаточно затверджений не був**
- **за даними державної статистичної форми звітності (6-зем) земельна ділянка обліковується в оренді за ФГ «Ніка»**

- з вересня 2011 року розпорядженням райдержадміністрації дозвіл на розробку землеустрою означеної земельної ділянки для надання її в оренду строком на 10 років був наданий громадянці Борозні
- на звернення громадянки Борозни до Головного управління Держцесмагентства щодо реєстрації земельної ділянки згідно проекту землеустрою остання отримала відмову , так як на дану земельну ділянку також звернувся з заявою про реєстрацію громадянин Бойченко
- Дозвіл на виготовлення Бойченко проектної документації на ту саму земельну ділянку був виданий згідно наказу Управління Держземагентства у 2013 році
- у 2014 році ФГ «Ніка» звернулось до Головного управління Держземагентства зі своєю технічною документацією щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), але отримало відмову по причині передачі цієї земельної ділянки у користування іншої фізичної особи – Бойченко, який в подальшому отримав статус ФГ
- наступним своїм наказом у 2013 році Головне управління Держземагентства затвердило Документацію із землеустрою громадянину Бойченко

- **зазначені накази Головного управління Держземагентства стали підставою для укладання у 2014 році між Головним управлінням Держземагентства і громадянином Бойченко договору оренди землі**
- **договір оренди спірної земельної ділянки між ФГ «Ніка» та Райдержадміністрацією**
- **«про тимчасове користування» укладений на невизначений строк, але розірваний не був**

# ПРИЧИНА СПОРУ

- **Питання правомірності надання Головним управлінням Держземагентства громадянину Бойченку дозволу на виготовлення та подальше затвердження проекту землеустрою, а також правомірності укладання між цими особами договору оренди земельної ділянки за тих обставин, що ця ж земельна ділянка знаходилась тривалий час у користуванні іншої особи – ФГ «Ніка», що був укладений із Райдержадміністрацією, а крім того, ФГ «Ніка», а в подальшому також громадянка Борозна раніше за Бойченка виступили замовниками проектної документації на відведення означеної земельної ділянки в оренду.**

# ПРЕДМЕТ СПОРУ

- **ФГ «Ніка» звернулось із позовом до:**
- **відповідач -1 - Головного управління Держгеокадастра**
- **( правонаступник Управління Держземагентства)**
- **відповідач-2 - ФГ Бойченко**
  
- **про:**
- **1) визнання недійсними наказів Головного управління Держземагентства**
- **2) визнання недійсним договору оренди земельної ділянки, укладеного між головним управління Держземагентства та ФГ Бойченко**

# ПІДСТАВИ ПОЗОВУ

- **ФГ «Ніка» вважає, що накази Головного управління Держземагентства, а також укладений на їх підставі із громадянином Бойченко договір оренди землі від 28.02.2014р., порушують права та інтереси ФГ «Ніка», яке використовує спірну земельну ділянку на підставі діючого договору оренди землі від 18.01.2005р., а також мав сподівання щодо продовження користування цією земельною ділянкою за новим договором оренди, щодо якого замовив та виготовляв відповідний проект землеустрою.**



# Парадигма

- (от греч. «пример, модель, образец»)
- - это универсальный метод принятия эволюционных решений, гносеологическая модель эволюционной деятельности.
- - это система идей, взглядов и понятий, различных моделей решения множества проблем, а также методов исследования, принятых, как правило, в научном сообществе в определенный исторический период и являющихся в этот период основной методологической базой для всего мирового научного сообщества.

# **ЧИ ПОРУШЕНЕ ПРАВО ФГ «Ніка» ?**

- **ПАРАДИГМА – «неукладений договір не породжує прав і обов'язків»**
- **Обґрунтування цієї парадигми в ЧИННОМУ законодавстві України:**
- **Стаття 116 Земельного кодексу України громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом.**

- **Стаття 152 Земельного кодексу 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 збитків.**
- 
- **Стаття 124 Земельного кодексу України – право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди і його державної реєстрації; приступати до використання земельної ділянки до встановлення її меж у натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на неї, та державної реєстрації забороняється.**

- **Стаття 210 Цивільного кодексу України – правочин підлягає державній реєстрації у випадках, встановлених законом. Такий правочин є вчиненим з моменту його державної реєстрації. Перелік органів, які здійснюють державну реєстрацію, порядок реєстрації, а також порядок ведення відповідних реєстрів встановлюється законом.**
  
- **Стаття 640 Цивільного кодексу України – договір, який підлягає нотаріальному посвідченню або державній реєстрації, а в разі необхідності і нотаріального посвідчення і державної реєстрації – з моменту державної реєстрації.**

- **Судом встановлено, що договір оренди землі від 18.01.2005р. не пройшов реєстрації в порядку, який затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.1998 №2073.**

# **ЛОГІЧНИЙ ВИСНОВОК У СПРАВІ З ВКАЗАНОЮ ФАБУЛОЮ (на підставі існуючої ПАРАДИГМИ):**

- **1. Незалежно від обставин фактичного виконання договору оренди землі ФГ «Ніка» і Райдержадміністрацією, вказаний правочин не набув чинності у визначеному Законом порядку, а відтак не може вважатись належним правовстановлюючим документом, який би закріплював за позивачем законний титул щодо спірної земельної ділянки.**
- **Відповідно**
- **2. Позивач не довів за допомогою належних та допустимих доказів наявності у нього права, яке б підлягало судовому захистові у обраний ним спосіб.**

**ПРАВОВИЙ ВИСНОВОК ЩОДО  
ОБСТАВИН СПРАВИ ТА  
ПОЗОВНИХ ВИМОГ, ЯКІ БУЛИ  
ПРЕДМЕТОМ СПОРУ,**

- - В ПОЗОВІ СЛІД ВІМОВИТИ

# **ПИТАННЯ:**

- **Якщо вважати факт відсутності належної державної реєстрації договору оренди доведеним, чи має нести відповідальність за недотримання приписів чинного законодавства тільки одна сторона такого правочину – Орендар ?**
- **Чи виникло у Орендаря будь-яке інше право (майнове чи немайнове) відносно означеної земельної ділянки ?**



# **ЛОГІЧНИЙ ВИСНОВОК (на підставі існуючої ПАРАДИГМИ):**

- **- ні не виникло, окрім права на відшкодування збитків (витрат), понесених через неможливість зібрати врожай**

# **ПРАКТИКА Європейського суду з прав людини**

- **використовує інший підхід, який ЗМІНЮЄ існуючу на базі чинного законодавства України ПАРАДИГМУ:**
- **Стаття 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод – кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права.**
- **За змістом пунктів 32-35 рішення Європейського суду з прав людини «Стретч проти Сполученого Королівства» від 24 червня 2003 року майном у значенні статті 1 Протоколу 1 до Конвенції вважається законне та обґрунтоване очікування набути майно або майнове право за договором, укладеним з органом публічної влади.**

# **Зазначеним вище рішенням**

## **Європейського суду також**

### **ВСТАНОВЛЕНО**

- **що, оскільки особу позбавили права на його майно лише з тих підстав, що порушення були вчинені з боку публічного органу, а не громадянина, то в такому випадку мало місце "непропорційне втручання у право заявника на мирне володіння своїм майном та, відповідно, відбулось порушення статті 1 Першого протоколу Конвенції", отже визнання недійсним договору, згідно якого покупець отримав майно від держави, та подальше позбавлення його цього майна на підставі того, що державний орган порушив закон, є неприпустимим.**
- **Тобто, слідуючи практиці Європейського суду, самі по собі допущені органами публічної влади порушення не можуть бути безумовною підставою для визнання договорів недійсними, повернення майна державі в порушення права власності покупця, якщо вони не допущені в наслідок винної, протиправної поведінки самого покупця.**

# **У означеному спорі встановлено**

- **що позивач порушив порядок отримання землі в оренду**
- **та, уклавши договір оренди без прийняття компетентним органом рішення про надання землі в оренду, адже ним не була розроблена технічна документація з землеустрою протягом майже 10 років,**
- **не вчинив жодних дій з державної реєстрації цього договору відповідно до п.5 Порядку №2073 від 25.12.1998, згідно з яким для реєстрації договорів оренди юридична або фізична особа (заявник) подає особисто або надсилає поштою до відповідного державного органу земельних ресурсів: заяву про державну реєстрацію договору оренди; договір оренди (у трьох примірниках); план (схему) земельної ділянки, яка надається в оренду (у трьох примірниках); рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання в оренду земельної ділянки, що перебуває у державній або комунальній власності; результати конкурсу чи аукціону - у разі набуття права на оренду земельної ділянки на конкурентних засадах; копію державного акта на право власності на землю, що перебуває у власності фізичних або юридичних осіб.**

- **Висновки суду, що проведення державної реєстрації договору від 18.01.2005 в порядку іншому, ніж було визначено нормами діючого на той час законодавства, стало наслідком, в першу чергу, помилок, допущених публічним органом, не спростовують обставин неможливості застосування вказаної практики Європейського суду з права людини до цього спору, адже неприпустимість позбавлення права особи, про яку вказано в рішенні "Стретч проти Сполученого Королівства" стосується випадків допущення помилок виключно, а не в тому числі, органом публічної влади.**

# Європейський суд з прав людини

- у своїх рішеннях, зокрема у справах: "Мелахер та інші проти Австрії" від 19 грудня 1998 року та "Пайн Велі Девелопмент Лтд" та інші проти Ірландії" від 23 жовтня 1991 року
- 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 випливають з власності, кошти, належні заявникам на підставі судових рішень, "активи", які можуть виникнути, "правомірні очікування", "законні сподівання" особи.

- **При цьому, у змісті рішення у справі "Пайн Велі Девелопмент Лтд" та інші проти Ірландії" від 23 жовтня 1991 року Європейський суд з прав людини зазначив, що "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.**

# **ГОЛОВНИЙ ВИСНОВОК у означеному СПОРІ:**

- За таких обставин, оскільки позивач не дотримався всіх вимог законодавства для отримання відповідного рішення уповноваженого органу щодо передачі йому земельної ділянки, він не може вважатись таким, що набув права "правомірного очікування", яке б підлягало судовому захистові.**



# ПРОБЛЕМА:

- **Якби суд встановив, що у даному спорі ФГ «Ніка» набуло право «правомірного очікування», то як його захистити, у який спосіб ?**
- **Стаття 203 Цивільного кодексу України не містить норми, яка б надавала можливість визнавати правочин недійсним з тих підстав, що він не відповідає Конвенції про захист прав людини або практики Європейського суду з прав людини.**
- **Цивільний кодекс України потребує гармонізації із Законом України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини».**

- **Практика застосування існуючої на базі чинного законодавства України парадигми: «неукладений договір не породжує прав і обов'язків»**
- **- фактично ставить в безправне положення одну особу перед іншою особою, ймовірним порушником, оскільки не надає можливості напряду виступати позивачем у позовному провадженні в суді, а застосовувати лише інші позасудові способи свого захисту (скарги до контролюючих та правоохоронних органів тощо).**

- **Такі недосконалості в законодавстві призводять**
- **до зловживання як зі сторони державних органів та органів місцевого самоврядування,**
- **так і осіб приватного права.**
- **На наведеному прикладі, не врегулювавши (не розірвавши) правовідносини із попереднім фактичним користувачем земельної ділянки, не усунувши його в законний спосіб від фактичного володіння об'єктом (земельною ділянкою), користуючись принципом «неукладений договір не породжує прав і обов'язків», був створений конфлікт майнових інтересів декількох осіб не лише з вини осіб приватного права, а й в наслідок умисних дій державного органу.**