

V Судовий форум АПУ

Актуальні питання підсудності земельних спорів та судова практика щодо застосування ст. 33 ЗУ «Про оренду землі» - чи варто так судити?

Сергій Ігнатовський
Директор Юридичного департаменту
Агрохолдингу «Мрія»

XX.XX.2016г

До 14.06.2016 позови до осіб, які виконують функції державного реєстратора прав на нерухоме майно розглядалися адміністративними судами, підсудність не викликала сумніву

14.06.2016 колегією суддів Судової палати в адміністративних справах, Судової палати у господарських справах і Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України прийнято Постанову, якою так практику змінено

«..Враховуючи те, що у справі, яка розглядається, спірні правовідносини пов'язані із невиконанням, на думку позивача, умов цивільно-правової угоди, колегія суддів Судової палати в адміністративних справах, Судової палати у господарських справах і Судової палати у цивільних справах Верховного Суду України дійшла висновку, що спір не є публічно-правовим, а впливає з договірних відносин і має вирішуватися судами за правилами ЦПК..»

Позиція Верховного суду зводиться до того, що вимога про визнання рішення державного реєстратора незаконним має розглядатися як спосіб захисту порушеного цивільного права за [статтею 16 Цивільного кодексу України](#)

Що трапилось

- Договір оренди підписаний у 2010, строк – 10 років
- Зареєстрований відповідно до чинного в той час законодавства в Державному реєстрі земель
- Набрав чинності з моменту реєстрації
- У 2016р. у Реєстрі речових прав на нерухоме майно знаходимо запис про реєстрацію права оренди на іншу особу
- Подаємо позов до державного реєстратора про скасування рішень про державну реєстрацію права оренди третьої особи
- В АДМІНІСТРАТИВНИЙ СУД (а куди ще?!)
- Суд відмовляє у відкритті провадження
- Чому..? Так-так – це спір про захист порушеного цивільного права і підлягає розгляду в порядку господарського судочинства
- Адміністративні суди починають закривати провадження у подібних справах

Чому адміністративний?

- п.1 ч.2 ст.17 КАСУ: *спори фізичних чи юридичних осіб із суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень, дій чи бездіяльності*
- ч. 1 ст. 9 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»: **Державний реєстратор є державним службовцем**
- ч. 2 ст. 9 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»: **державний реєстратор встановлює відповідність заявлених прав і поданих документів вимогам законодавства, а також відсутність суперечностей між заявленими та вже зареєстрованими правами на нерухоме майно; під час проведення державної реєстрації прав, які виникли та зареєстровані в установленому порядку до 01 січня 2013 року, запитує від органів, які проводили таку реєстрацію, інформацію, необхідну для реєстрації прав та їх обтяжень**
- Реєстратор не виконав обов'язків, які на нього прямо покладені Законом
- Позивач не знаходиться у будь-яких цивільно-правових відносинах з особою, на яку зареєстроване право оренди
- Порухення права вочевидь скоєно особою, яка є суб'єктом владних повноважень

Питання не нове

- Пленум Вищого адміністративного суду України, Постанова від 20.05.2013 року №8 «Про окремі питання юрисдикції адміністративних судів» - **дії або бездіяльність державного реєстратора можуть бути оскаржені до суду, під діями також слід розуміти рішення, прийняті зазначеними суб'єктами владних повноважень з питань реєстрації.**

Спори, які виникають у цих відносинах, підлягають розгляду в порядку адміністративного судочинства

- Ухвала ВАСУ від 06.07.2016 року у справі №К/800/50757/15
- ухвала ВАСУ від 01.06.2016 року у справі №К/800/53997/15
- ухвала ВАСУ від 30.06.2016 року у справі №К/800/17110/16
- ухвала ВАСУ від 19.04.2016 року у справі №К/800/50536/15

Після прийняття Постанови Верховного суду ВАСУ ще місяць притримується позиції щодо підсудності таких справ адміністративним судам і розглядає справи. По інерції..?

Чому не господарський?

СТ 12 ГПК:

- Господарському суду підвідомчі справи у спорах, що виникають при укладанні, зміні, розірванні і виконанні господарських договорів, у тому числі щодо приватизації майна, та з інших підстав, крім (в тому числі) спорів, що виникають із публічно-правових відносин та віднесені до компетенції адміністративних судів

справи у спорах, що виникають із земельних відносин, в яких беруть участь суб'єкти господарської діяльності, за винятком тих, що віднесено до компетенції адміністративних судів

- Відсутня будь-яка з вищенаведених ознак
- Господарський суд скоріш за все припинить провадження, якщо навіть його й відкриє

Наслідки

- Господарські суди такі справи розглядати, скоріш за все, не будуть
- Позбавлення права звернутися до адміністративного суду в майбутньому, якщо практика зміниться
- Закриття існуючих проваджень у всіх інстанціях
- Початок поневірянь по судах, новий вид «безхазяйних» справ
- Позбавлення права на судовий захист
- Збитки для добросовісної особи – земельну ділянку обробляти неможливо
- Заохочення недобросовісних осіб для подальшого втілення в життя реєстрації договорів оренди при існуючих чинних та зареєстрованих договорах оренди

То що ж..?

Нам видається очевидним, що дана категорія справ повинна розглядатись адміністративними судами

Дякуємо за увагу!

