

*Похиленко Ірина Сергіївна,
кандидат юридичних наук,
доцентка кафедри політичних наук і права
Київського національного університету будівництва і архітектури*

ДО ПИТАННЯ ПРО СПОСОБИ СУДОВОГО ЗАХИСТУ У СФЕРІ БУДІВНИЦТВА В ГОСПОДАРСЬКОМУ ПРОЦЕСІ

Відповідно до статті 5 Господарського процесуального кодексу України «Способи судового захисту» господарський суд здійснюючи правосуддя захищає права та інтереси фізичних і юридичних осіб, державні та суспільні інтереси у спосіб, визначений законом або договором. У випадку, якщо закон або договір не визначають ефективного способу захисту порушеного права чи інтересу особи, яка звернулася до суду, суд відповідно до викладеної в позові вимоги такої особи може визначити у своєму рішенні такий спосіб захисту, який не суперечить закону. Зупинемось більш детально на способах визначених законом. Так, стаття 20 Господарського кодексу України містить перелік способів захисту прав суб'єктів господарювання та споживачів серед них, зокрема: визнання наявності або відсутності прав; визнання повністю або частково недійсними актів органів державної влади та органів місцевого самоврядування, актів інших суб'єктів, що суперечать законодавству, ущемлюють права та законні інтереси суб'єкта господарювання або споживачів; визнання недійсними господарських угод з підстав, передбачених законом; відновлення становища, яке існувало до порушення прав та законних інтересів суб'єктів господарювання тощо. Схожий перелік містять положення статті 16 Цивільного кодексу України.

В науковій літературі ці питання висвітлювались наступним чином. М. В. Амельченко, досліджуючи питання захисту прав суб'єктів господарювання у судовому процесі й виконавчому провадженні, визначає захист прав суб'єктів господарювання як забезпечення господарським судом і уповноваженими органами державної виконавчої

влади відновлення порушених прав і застосування до правопорушників господарсько-правових санкцій [1, с.10].

О.Р. Зельдіна О. Р. та О.Г. Хрімлі під судовим захистом прав і законних інтересів суб'єктів підприємництва розуміти здійснювану відповідно до встановленої підвідомчості й підсудності діяльність судових органів, спрямовану на відновлення (визнання) порушених (оспорених) прав і законних інтересів суб'єктів підприємництва, а також на запобігання правопорушенням шляхом справедливого і своєчасного розгляду даної категорії спорів [2, с.29].

Проте, не дивлячись на чіткість та локалізованість способів захисту визначених у законі судова практика вносить свої корективи та роз'яснення. Так, у пункті 26 Постанови Великої Палати Верховного Суду по справі №910/14144/17 від 21.08.2018р. зазначено, що згідно з пунктом 1 частини 2 статті 16 ЦК України та частини 2 статті 20 ГК України одним зі способів захисту цивільного права є визнання наявності чи відсутності прав, якими можуть бути, зокрема визнання права власності чи інших речових прав на певне майно, визнання права авторства на твір науки, літератури, мистецтва чи таке інше, тобто ухваленням рішення про визнання чи відсутність права повинен вирішуватися спір по суті.

Цікавою є позиція Великої Палати Верховного Суду стосовно випадку, якщо закон або договір не визначає ефективного способу захисту порушеного права чи інтересу особи, яка звернулася до суду. Так, відповідно до пункту 71 постанови Великої Палати Верховного Суду від 04.06.2019 у справі № 916/3156/17 (провадження № 12-304гс18) здійснюючи правосуддя, господарський суд захищає права та інтереси юридичних осіб у спосіб, визначений законом або договором. Суд, відповідно до викладеної в позові вимоги, може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, який не суперечить закону, але лише за наявності двох умов одночасно: по-перше, якщо дійде висновку, що жодний установлений законом спосіб захисту не є ефективним саме у спірних правовідносинах, а по-друге, якщо дійде висновку, що

задоволення викладеної у позові вимоги позивача призведе до ефективного захисту його прав чи інтересів.

Досліджуючи огляд судової практики Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду (актуальна судова практика), рішення, внесені до ЄДРСР за травень 2020 року [3], привертає увагу питання щодо припинення договору оренди земельної ділянки. Так, завершення будівництва та прийняття до експлуатації об'єкта будівництва є підставою для припинення на вимогу орендаря договору оренди земельної ділянки, на якій здійснювалось будівництво, що може бути вчинено також шляхом розірвання договору оренди в судовому порядку, у тому числі і в разі відсутності згоди на припинення договору з боку орендодавця. При цьому положення статті 120 ЗК України не застосовуються у такому випадку, оскільки не врегульовують питання переходу права власності на багатоквартирний будинок.

КГС ВС розглянув справу за позовом Товариства з обмеженою відповідальністю "Градбуд-1" (далі – ТОВ "Градбуд-1") до Київської міської ради (далі – КМР) про розірвання договору оренди земельної ділянки та договору про внесення змін та доповнень до договору оренди земельної ділянки. Приймаючи рішення виходив з наступного. Відповідно до частин першої та другої статті 651 ЦК України зміна або розірвання договору допускається лише за згодою сторін, якщо інше не встановлено договором або законом. Договір може бути змінено або розірвано за рішенням суду на вимогу однієї із сторін у разі істотного порушення договору другою стороною та в інших випадках, встановлених договором або законом. Частиною другою статті 19 Закону України "Про оренду землі" передбачено, що після завершення будівництва та прийняття об'єкта в експлуатацію добросовісний орендар земельної ділянки, наданої для потреб будівництва та обслуговування відповідного об'єкта, має право на першочергове укладення договору оренди землі на строк до 50 років або припинення дії договору оренди землі. На підставі аналізу наведених норм, колегія КГС ВС дійшла висновку про те, що завершення будівництва та прийняття до експлуатації об'єкта будівництва є підставою для припинення на вимогу орендаря договору оренди земельної ділянки, на якій здійснювалось

будівництво, що може бути вчинено також шляхом розірвання договору оренди в судовому порядку, у тому числі і в разі відсутності згоди на припинення договору з боку орендодавця. Також колегія КГС ВС критично сприйняла посилення суду апеляційної інстанції на статтю 120 ЗК України як на підставу відмови у задоволенні позовних вимог, виходячи з такого. У частинах першій та другій статті 120 ЗК України встановлено, що 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. Системний аналіз статті 120 ЗК України свідчить, що наведені правові норми не регулюють питання переходу права власності на багатоквартирний будинок. У порядку *obiter dictum* Верховний Суд зазначає, що саме таке правове регулювання з боку законодавця є виправданим та логічним, оскільки конкретний момент переходу права власності на багатоквартирний будинок до його співвласників чинним законодавством не визначено, з огляду на специфіку такого об'єкту права власності. З огляду на викладене, а також те, що як встановлено судами попередніх інстанцій, будівництво на орендованій згідно з договором оренди земельній ділянці є завершеним, об'єкт будівництва прийнятий до експлуатації, збудовані об'єкти передані на баланс для обслуговування експлуатуючій організації (ТОВ "ЖБК "Управдом"), що підтверджується відповідними актами приймання-передачі, колегія суддів КГС ВС вважає помилковою позицію суду апеляційної інстанції щодо недоведення позивачем факту припинення використання наданою йому в оренду земельною ділянкою.

За наведених обставин КГС ВС вважає обґрунтованими висновок суду першої інстанції про припинення орендарем використання орендованої земельної ділянки для будівництва, експлуатації та обслуговування житлового комплексу, у зв'язку з чим договір оренди підлягає розірванню.

Підсумовуючи викладене, можна зробити висновок, про важливість інституту «способів судового захисту» для стабільності господарського обороту, а тому його положення підлягають наступному вдосконаленню для забезпечення учасникам господарських відносин реального захисту їх прав з урахуванням саме їх інтересів та надання юрисдикційним органам України можливості реалізувати їх завдання з максимальною ефективністю та з урахуванням сучасних тенденцій правового регулювання проаналізованих відносин.

Список використаних джерел та літератури:

1. Амельченко М.В. Захист прав суб'єктів господарювання в судовому процесі та у виконавчому провадженні: дис.... канд. юрид. наук: спец. 12.00.04. НАН України, Ін-т економікоправових досліджень. Донецьк, 2001. 188 с.

2. Зельдіна О.Р., Хрімлі О.Г. Судовий захист прав суб'єктів підприємництва: теоретичні та практичні аспекти: монографія. НАН України, Ін-т економіко-правових досліджень. Київ: Юрінком Інтер, 2015. 176 с.

3. Огляд судової практики Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду (актуальна судова практика), рішення, внесені до ЄДРСР за травень 2020 року
https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/Ogljad_KGS_traven.pdf