



РУСЬКОПОЛЯНСЬКА СІЛЬСЬКА РАДА

73 сесія

VIII скликання

ПРОЄКТ Р І Ш Е Н Н Я

30 вересня 2026 року

№73-/VIII

Про відмову у задоволенні заяви
Приватного підприємства «Зірка Черкащини»
щодо укладення договору оренди земельної ділянки

Розглянувши заяву про винесення питання щодо укладення договору оренди земельної ділянки на сесію Руськополянської сільської ради адвоката Лугової Ірини Володимирівни, яка діє відповідно до ордеру на надання правничої допомоги в інтересах Приватного підприємства «Зірка Черкащини» (код ЄДРПОУ 39316799), від 28.07.2026 № 1, зареєстровану 28.07.2026 за реєстраційним № 4553/02-14, адреса: м. Черкаси, вул. Хрещатик, 180, Руськополянська сільська рада

ВСТАНОВИЛА:

28.07.2026 до Руськополянської сільської ради надійшла заява адвоката Лугової Ірини Володимирівни, яка діє в інтересах ПП «Зірка Черкащини», щодо винесення на розгляд сесії питання про укладення договору оренди земельної ділянки площею 0,2178 га, кадастровий номер 7124982500:03:001:0264, за результатами електронного аукціону № LRE001-UA-20240417-29076.

У заяві ПП «Зірка Черкащини» посиляється на обставини проведення зазначеного електронного аукціону, судові рішення у справі № 925/1591/24 та вважає себе належним переможцем земельних торгів, у зв'язку з чим просить укласти з ним договір оренди зазначеної земельної ділянки.

За результатами розгляду заяви та наданих до неї документів Руськополянською сільською радою встановлено таке.

17.05.2024 відбулися електронні земельні торги за лотом № LRE001-UA-20240417-29076 щодо передачі в оренду земельної ділянки площею 0,2178 га, кадастровий номер 7124982500:03:001:0264.

За результатами проведення електронних земельних торгів переможцем було визначено ТОВ «Гісмап», за результатами чого сформовано відповідний протокол.

На підставі результатів земельних торгів між Руськополянською сільською радою та ТОВ «Гісмап» 28.05.2024 укладено договір оренди землі № 44.

Рішенням Господарського суду Черкаської області від 11.02.2026 у справі № 925/1591/24 договір оренди землі від 28.05.2024 № 44 між Руськополянською сільською радою та ТОВ «Гісмап» визнано недійсним на майбутнє, з моменту набрання рішенням законної сили, із застосуванням наслідків недійсності

такого правочину, скасовано державну реєстрацію права оренди за зазначеним договором та зобов'язано ТОВ «Гісмап» повернути земельну ділянку Руськополянській сільській раді.

Постановою Північного апеляційного господарського суду від 03.06.2026 рішення Господарського суду Черкаської області від 11.02.2026 у справі № 925/1591/24 залишено без змін.

При цьому у мотивувальній частині рішення Господарського суду Черкаської області від 11.02.2026 суд надав правову оцінку обставинам укладення договору оренди землі від 28.05.2024 № 44 з ТОВ «Гісмап» та встановив обставини, які стали підставою для визнання зазначеного договору недійсним із застосуванням наслідків його недійсності. Зазначені судом обставини враховуються Руськополянською сільською радою при вирішенні цього питання.

Водночас правові наслідки, визначені резолютивною частиною судового рішення, полягають у визнанні недійсним договору оренди землі № 44 на майбутнє, скасуванні державної реєстрації права оренди та поверненні земельної ділянки Руськополянській сільській раді.

Судовим рішенням не визнано недійсними самі земельні торги за лотом № LRE001-UA-20240417-29076, не визначено ПП «Зірка Черкащини» переможцем земельних торгів, не скасовано та не змінено в установленому законом порядку протокол результатів земельних торгів та не зобов'язано Руськополянську сільську раду укласти з ПП «Зірка Черкащини» договір оренди зазначеної земельної ділянки.

У частині позовних вимог ПП «Зірка Черкащини» про зобов'язання Руськополянської сільської ради укласти з ним договір оренди земельної ділянки судом відмовлено.

Таким чином, судове рішення у справі № 925/1591/24, незалежно від наданої судом оцінки обставинам проведення земельних торгів та укладення договору оренди № 44, не визначає ПП «Зірка Черкащини» переможцем земельних торгів та не створює для нього безпосередньо права вимагати укладення договору оренди земельної ділянки за результатами зазначеного електронного аукціону.

Відповідно до частини другої статті 135 Земельного кодексу України земельні торги проводяться у формі електронного аукціону, за результатами проведення якого договір оренди земельної ділянки укладається з переможцем земельних торгів, який запропонував найвищий розмір орендної плати, зафіксований під час проведення земельних торгів.

Отже, право на укладення договору оренди земельної ділянки саме за результатами конкретних земельних торгів пов'язується законом із набуттям особою статусу переможця таких торгів у встановленому законодавством порядку.

ПП «Зірка Черкащини» за результатами земельних торгів № LRE001-UA-20240417-29076 переможцем визначено не було.

Згідно з положеннями статей 137, 138 Земельного кодексу України визначення переможця земельних торгів та встановлення їх результатів здійснюються у порядку, визначеному земельним законодавством та правилами функціонування електронної торгової системи.

Визначення учасника з наступною за величиною ціною пропозицією переможцем можливе лише у випадках та в порядку, прямо передбачених законодавством. Такий механізм не є способом, за допомогою якого орган місцевого самоврядування після завершення земельних торгів може на власний розсуд змінити їх результат та визначити переможцем іншого учасника.

З наданих до Руськополянської сільської ради документів та судових рішень не вбачається наявності на дату розгляду заяви ПП «Зірка Черкащини» передбаченої законом процедури, за результатами якої зазначене підприємство було б визначене переможцем земельних торгів № LRE001-UA-20240417-29076.

Так само відсутня судова вказівка, яка б визначала ПП «Зірка Черкащини» переможцем зазначених земельних торгів або покладала на Руськополянську сільську раду обов'язок укласти з ним договір оренди земельної ділянки.

Судом у справі № 925/1591/24 також зазначено, що протокол результатів проведених земельних торгів є закритим та чинним законодавством не передбачено механізму його зворотної зміни з метою визначення переможцем іншого учасника.

За таких обставин рішення суду про визнання недійсним договору оренди № 44 не має наслідком автоматичного виникнення у ПП «Зірка Черкащини» права на укладення договору оренди земельної ділянки та не змінює його статус з учасника земельних торгів на переможця таких торгів.

Відповідно до статті 12 Земельного кодексу України до повноважень сільських, селищних, міських рад належить, зокрема, розпорядження землями комунальної власності територіальних громад та надання земельних ділянок у користування відповідно до вимог земельного законодавства.

Частиною першою статті 122 Земельного кодексу України передбачено, що сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.

Відповідно до пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» питання регулювання земельних відносин вирішуються виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради.

Зазначені повноваження мають здійснюватися виключно у спосіб та в межах, визначених Конституцією України та законами України.

Відтак, Руськополянська сільська рада не має правових підстав шляхом прийняття власного рішення змінювати встановлений електронною торговою системою результат завершених земельних торгів, визнавати іншого учасника переможцем таких торгів або укласти з ним договір оренди як з переможцем за відсутності передбаченої законом процедури та відповідної судової підстави.

Крім того, при розгляді заяви сільською радою враховано, що протягом періоду розгляду судами справи № 925/1591/24 фактичний та правовий стан земельної ділянки змінився.

Після проведення електронних земельних торгів та укладення договору оренди землі № 44 від 28.05.2024 на земельній ділянці площею 0,2178 га, кадастровий номер 7124982500:03:001:0264, було створено (збудовано) об'єкт нерухомого майна, право власності на який у подальшому зареєстровано за

відповідною особою. Надалі право власності на зазначений об'єкт нерухомого майна було відчужено іншій особі.

Зазначені обставини мають істотне значення для визначення актуального правового режиму земельної ділянки та способу подальшого розпорядження нею, оскільки на дату вирішення порушеного заявником питання сільська рада повинна враховувати не лише обставини, що існували на момент проведення земельних торгів у 2024 році, а й актуальний фактичний та правовий стан земельної ділянки.

Саме по собі визнання судом договору оренди землі № 44 недійсним не припиняє та не скасовує автоматично зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомого майна, якщо таке право не було припинене або скасоване у встановленому законом порядку.

Відповідно до частини першої статті 120 Земельного кодексу України та положень статті 377 Цивільного кодексу України у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розміщений на земельній ділянці, право на яку належить попередньому власнику такого об'єкта, відповідне право на земельну ділянку переходить до набувача об'єкта у випадках та порядку, визначених законом.

Відповідно до частини другої статті 134 Земельного кодексу України не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності, зокрема, у разі розташування на них об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

У зв'язку з цим питання подальшого надання земельної ділянки комунальної власності у користування або її продажу у разі наявності на ній об'єкта нерухомого майна має вирішуватися з урахуванням правового статусу такого об'єкта, його власника та вимог земельного законодавства, зокрема статей 120, 123, 124 та 134 Земельного кодексу України.

З метою всебічного та об'єктивного з'ясування обставин, що мають значення для вирішення порушеного у заяві питання, визначення правових підстав та можливого порядку подальшого розпорядження земельною ділянкою Руськополянська сільська рада звернулася за відповідними роз'ясненнями та правовими позиціями до компетентних органів, установ та організації органів місцевого самоврядування.

Листом АТ «ПРОЗОРО.ПРОДАЖІ» від 14.08.2026 № 1253-07/2026 Руськополянську сільську раду повідомлено, що на публічному порталі Адміністратора ЕТС на сторінці електронного аукціону № LRE001-UA-20240417-29076 «Продаж права оренди на земельну ділянку, площею 0,2178 га, з кадастровим номером 7124982500:03:001:0264, за цільовим призначенням — для будівництва та обслуговування об'єктів рекреаційного призначення (код КВЦП 07.01), яка розташована в Черкаській області, Черкаському районі, в адміністративних межах Руськополянської сільської ради», організатором якого є Руськополянська сільська рада, визначено статус електронних торгів «Аукціон завершено».

АТ «ПРОЗОРО.ПРОДАЖІ» зазначено, що дискваліфікація переможця та подальша кваліфікація учасника, який подав наступну за величиною цінову пропозицію, можливі на етапі кваліфікації переможця — до моменту укладення

та підписання договору за результатами земельних торгів. Натомість з моменту підписання договору та його оприлюднення в ЕТС земельні торги вважаються завершеними, а електронному аукціону присвоюється статус «Аукціон завершено». Присвоєння такого статусу технічно унеможливило повернення електронного аукціону до етапу кваліфікації учасника з наступною за величиною ціною пропозицією.

Крім того, АТ «ПРОЗОРО.ПРОДАЖІ» повідомило про відсутність у нього як Адміністратора ЕТС повноважень щодо здійснення дій з організації, проведення та оформлення результатів земельних торгів, а також щодо зупинення їх проведення, скасування (відміни) електронного аукціону чи зміни або коригування лота аукціону, у тому числі на виконання рішення суду.

Таким чином, інформація Адміністратора ЕТС підтверджує, що електронний аукціон № LRE001-UA-20240417-29076 має статус «Аукціон завершено», а повернення його до попереднього етапу проведення або коригування результатів торгів шляхом визначення іншого переможця після укладення та оприлюднення договору в ЕТС технічно не передбачено.

Водночас сільською радою враховано позицію Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру, викладену у листі від 12.08.2026, відповідно до якої у разі припинення права оренди земельної ділянки на підставі рішення суду подальше розпорядження земельною ділянкою комунальної власності здійснюється відповідним органом місцевого самоврядування в межах наданих йому законом повноважень.

Зазначена позиція також узгоджується з роз'ясненнями Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру щодо необхідності врахування положень статті 134 Земельного кодексу України у разі надходження заяви про надання в оренду або викуп земельної ділянки від власника розташованого на ній об'єкта нерухомого майна.

Крім того, сільською радою враховано позицію Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України, викладену у листі від 05.09.2026 № 23375/33/10-26, відповідно до якого судові рішення у справі № 925/1591/24 не визначає способу подальшого розпорядження зазначеною земельною ділянкою та не містить обов'язку Руськополянської сільської ради проводити повторні земельні торги.

Міністерством також зазначено, що подальше розпорядження земельною ділянкою має здійснюватися органом місцевого самоврядування в межах його повноважень з урахуванням актуального фактичного та правового стану земельної ділянки, а не виключно обставин, які існували на момент проведення земельних торгів у 2024 році.

Додатково сільською радою враховано позицію Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Асоціація об'єднаних територіальних громад», викладену у листі від 19.08.2026 № 1033/26.

У зазначеному листі звернуто увагу на положення статті 120 Земельного кодексу України, яка закріплює принцип юридичного взаємозв'язку земельної ділянки та розташованого на ній об'єкта нерухомого майна. Якщо об'єкт нерухомості розташований на земельній ділянці, яка перебувала у користуванні попереднього власника такого об'єкта, до набувача об'єкта за загальним

правилом переходить відповідне право користування земельною ділянкою в обсязі та на умовах, установлених для попереднього власника.

Разом з тим у цьому випадку має значення обставина, що договір, на підставі якого виникло право оренди попереднього користувача земельної ділянки, визнано судом недійсним. У зв'язку з цим питання оформлення земельних прав власника розташованого на земельній ділянці об'єкта нерухомого майна має вирішуватися з урахуванням правових наслідків недійсності договору № 44 та положень земельного законодавства.

Водночас саме по собі визнання договору оренди земельної ділянки недійсним не свідчить про автоматичне припинення зареєстрованого права власності іншої особи на розташований на земельній ділянці об'єкт нерухомого майна, якщо таке право власності не було припинене або скасоване у встановленому законом порядку.

Отже, за наявності зареєстрованого права власності на об'єкт нерухомого майна його власник є самостійним суб'єктом земельних правовідносин, а питання оформлення прав на земельну ділянку, на якій розташований відповідний об'єкт, має вирішуватися з урахуванням вимог земельного законодавства та актуального статусу такого об'єкта і його власника.

Таким чином, після припинення права оренди за договором № 44 та за наявності на земельній ділянці зареєстрованого об'єкта нерухомого майна, що перебуває у приватній власності, питання подальшого оформлення земельних прав не може вирішуватися шляхом автоматичного поновлення або продовження попереднього договору оренди чи визначення ПП «Зірка Черкащини» переможцем завершених земельних торгів без урахування актуального правового статусу земельної ділянки, об'єкта нерухомого майна та його власника.

Отже, припинення права оренди за договором № 44 та відсутність правових підстав для укладення договору оренди з ПП «Зірка Черкащини» саме за результатами електронного аукціону № LRE001-UA-20240417-29076 не виключають можливості подальшого розпорядження земельною ділянкою комунальної власності в інший спосіб, передбачений земельним законодавством, з урахуванням її актуального фактичного та правового стану.

При цьому питання подальшого надання земельної ділянки в користування має вирішуватися окремо, з урахуванням правового статусу розташованого на ній об'єкта нерухомого майна, його власника, зареєстрованих речових прав та положень статей 120, 123, 124 та 134 Земельного кодексу України.

Таким чином, на дату розгляду заяви ПП «Зірка Черкащини»:

- ПП «Зірка Черкащини» за результатами електронного аукціону № LRE001-UA-20240417-29076 переможцем не визначено та судовим рішенням переможцем не визнано;

- судовим рішенням не скасовано та не змінено протокол результатів зазначених земельних торгів у спосіб, який визначав би ПП «Зірка Черкащини» переможцем;

- судовим рішенням не покладено на Руськополянську сільську раду обов'язку укласти з ПП «Зірка Черкащини» договір оренди земельної ділянки;

– передбачених законом підстав для автоматичного або іншого визначення ПП «Зірка Черкащини» переможцем зазначених земельних торгів на дату розгляду заяви не встановлено;

– чинним законодавством не передбачено повноважень сільської ради самостійно змінювати результати завершених електронних земельних торгів та визначати іншого переможця поза встановленою законом процедурою;

– електронний аукціон № LRE001-UA-20240417-29076 має статус «Аукціон завершено», а технічна можливість повернення його до етапу кваліфікації учасника з наступною за величиною ціною пропозицією відсутня;

– протягом періоду розгляду судами справи № 925/1591/24 фактичний та правовий стан земельної ділянки змінився, зокрема на земельній ділянці створено об'єкт нерухомого майна, право власності на який у подальшому було зареєстровано та відчужено іншій особі;

– подальше розпорядження земельною ділянкою після припинення права оренди здійснюється сільською радою з урахуванням її актуального правового та фактичного стану та вимог земельного законодавства;

– наявність на земельній ділянці зареєстрованого приватного об'єкта нерухомого майна та зміна його власника є обставинами, які повинні бути враховані при визначенні способу подальшого розпорядження земельною ділянкою.

Враховуючи викладене, керуючись статтями 12, 96, 120, 122, 123, 124, частиною другою статті 134, статтями 135, 137, 138 Земельного кодексу України, Законом України «Про оренду землі», статтями 26, 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», розглянувши рішення Господарського суду Черкаської області від 11.02.2026 у справі № 925/1591/24, постанову Північного апеляційного господарського суду від 03.06.2026, врахувавши позиції, викладені у листі АТ «ПРОЗОРО.ПРОДАЖІ» від 14.08.2026 № 1253-07/2026 (дата реєстрації: 17.08.2026, вхідний № 4907/02-09), листі Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України від 05.09.2026 № 23375/33/10-26 (дата реєстрації: 07.09.2026, вхідний № 5360/02-09), листі Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру від 12.08.2026 (дата реєстрації: 13.08.2026, вхідний № 4841/02-09), листі Всеукраїнської асоціації органів місцевого самоврядування «Асоціація об'єднаних територіальних громад» від 19.08.2026 № 1033/26 (дата реєстрації: 19.08.2026, вхідний № 4990/02-09), рекомендацію постійної комісії з питань земельних відносин, природокористування, планування території, будівництва, архітектури, благоустрою та охорони навколишнього середовища, сільська рада

ВИРІШИЛА:

1. Відмовити Приватному підприємству «Зірка Черкащини» (код ЄДРПОУ 39316799) в укладенні договору оренди земельної ділянки площею 0,2178 га, кадастровий номер 7124982500:03:001:0264, за результатами електронного аукціону № LRE001-UA-20240417-29076 у зв'язку з відсутністю правових підстав для визначення ПП «Зірка Черкащини» переможцем зазначених земельних торгів та укладення з ним договору оренди за їх результатами.

2. Контроль за виконанням цього рішення покласти на постійну комісію з питань земельних відносин, природокористування, планування території, будівництва, архітектури, благоустрою та охорони навколишнього середовища.

3. Це рішення набирає чинності з дня доведення його до відома заявника. Доведення рішення до відома заявника здійснюється шляхом надсилання примірника рішення поштою рекомендованим листом з повідомленням про вручення.

4. Це рішення може бути оскаржене до окружного адміністративного суду у шестимісячний строк з дня доведення рішення до відома заявника.

Сільський голова

Олег ГРИЦЕНКО