



НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ
АДВОКАТІВ УКРАЇНИ

ДАЙДЖЕСТ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ ОГЛЯД ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

ЗА I ПІВРІЧЧЯ 2026 РОКУ



Комітет НААУ з питань аграрного, земельного та довкілевого права
2026

ЗМІСТ

<u>ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВП ВС</u>	<u>3</u>
<u>ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ КЦС ВС</u>	<u>6</u>
<u>ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ КГС ВС</u>	<u>14</u>
<u>ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ КАС ВС</u>	<u>32</u>

Матеріал підготував:
заступник голови Комітету НААУ з питань аграрного, земельного та довкілевого права
Дмитро Навроцький

ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВП ВС

Постанова ВП ВС від 04.03.2026 у справі №922/264/24 про те, що ефективним способом захисту прав держави на земельну ділянку історико-культурного призначення, на якій розташована пам'ятка археології, є негаторний позов, який можна заявити упродовж усього часу тривання порушення прав законного володільця відповідної земельної ділянки

У цій справі прокуратура звернулася до суду в інтересах держави в особі Харківської обласної військової адміністрації з позовом про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні землями історико-культурного призначення, які були передані у комунальну власність і перебувають в оренді (суборенді).

Суд першої інстанції відмовив у задоволенні позову, зокрема, з підстав обрання прокурором неналежного способу захисту. Апеляційний суд скасував рішення суду першої інстанції в частині відмови в позові, частково задовольнив позов і, зокрема, зобов'язав відповідачів повернути земельну ділянку державі

Правовий висновок ВП ВС

Правовий режим земельної ділянки, на якій розташована пам'ятка археології, не має відрізнятися від правового режиму самої пам'ятки, яка згідно із Законом №1805-III не може перебувати в приватній чи комунальній власності.

Фізичні особи можуть володіти земельними ділянками природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, але виключно у разі, якщо вони ними володіли на час створення об'єкта природно-заповідного фонду.

Набуття права приватної власності на землі, які вже віднесені до земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, правила ЗК України, Закону України «Про природно-заповідний фонд України» та інших нормативно-правових актів України заборонено.

ВП ВС вчергове нагадала, що у випадках, коли на певний об'єкт за жодних умов не може виникнути право приватної власності, державна реєстрація цього права не змінює володільця відповідного об'єкта. Тому порушення права власності держави потрібно розглядати як таке, що не пов'язане з позбавленням власника володіння, навіть за наявності фізичного зайняття ділянки порушником.

ВП ВС виснувала, що ефективним способом захисту прав держави на земельну ділянку історико-культурного призначення, на якій розташована пам'ятка археології, є негаторний позов. Такий позов, спрямований на усунення перешкод у користуванні та розпорядженні майном, можна заявити впродовж усього часу тривання порушення прав законного володільця. Водночас ВП ВС наголосила, що не може бути належним (правомірним) спосіб захисту, який спричиняє втручання у право на майно, щодо якого немає спору. Іншими словами, зобов'язання повернути не тільки ту частину земельної ділянки, яка накладається на пам'ятку археології, а й ту частину земельної ділянки, яка не є спірною і правомірність надання в оренду (суборенду) якої не ставиться під сумнів, є втручанням, яке не може визнаватися законним.

Оскільки у цій справі встановлено, що лише невелика частина спірної земельної ділянки належить до пам'ятки археології, ВП ВС скасувала постанову апеляційного суду і направила справу на новий апеляційний розгляд, зазначивши про необхідність урахування принципу належного урядування та оцінки законності і пропорційності втручання.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [посиланням](#).

2. Постанова ВП ВС від 06.05.2026 у справі №925/632/19 про те, що за загальним правилом, договори оренди землі, підписані до 01.01.2013, набирають чинності з моменту їх державної реєстрації, якщо інший порядок набрання ними чинності не визначений у самих договорах. Державна реєстрація речового права не підмінє державну реєстрацію самого договору, а також не створює правові наслідки, пов'язані з державною реєстрацією договору.

Фермерське господарство звернулося з позовом до Головного управління Держгеокадастру у Черкаській області (замінено на Калинопільську селищну раду Черкаської області) про визнання укладеною додаткової угоди про поновлення договору оренди землі строком на п'ять років.

Сторона обґрунтовувала пред'явлений позов тим, що після закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки позивач належним чином повідомив відповідача про свій намір продовжити дію договору, проте відповідач відповіді на таке звернення не надав. Оскільки після закінчення строку дії договору оренди землі позивач продовжував використання земельної ділянки за призначенням, сплачував орендні платежі, позивач просив поновити договір оренди на той самий строк і на тих самих умовах шляхом укладення додаткової угоди у запропонованій ним редакції.

Справа розглядалася судами неодноразово.

Після повернення Верховним Судом справи на новий розгляд суди першої та апеляційної інстанцій у задоволенні позову відмовили у зв'язку з тим, що договір оренди землі не був зареєстрований у встановленому законом порядку, а отже, він не набрав чинності, й у позивача не виникло право оренди земельної ділянки.

Правовий висновок ВП ВС

ВП ВС підтвердила сформовані раніше правові висновки щодо значення державної реєстрації договору оренди землі, підписаного до 01.01.2013, та моменту набрання таким договором чинності, зазначивши, що договори оренди землі, підписані до 01.01.2013, набирають чинності з моменту їх державної реєстрації, якщо інший порядок набрання ними чинності не визначений у самих договорах. Лише після державної реєстрації договору сторони можуть реалізувати свої суб'єктивні права та обов'язки за договором.

Права й обов'язки, на досягнення яких було спрямоване волевиявлення учасників під час укладення договору оренди земельної ділянки, набуваються лише після його державної реєстрації, як визначено у статтях 18, 20 Закону України «Про оренду землі» у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин.

Така умова визначена не тільки у положеннях законодавства України, чинного на момент укладення договору оренди землі від 20.04.2012, а й погоджена сторонами у пункті 43 договору, за умовами якого він набирає чинності після підписання сторонами та його державної реєстрації.

Із 01.01.2013 було запроваджено державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно, втім проведення державної реєстрації речового права оренди земельної ділянки на підставі договору оренди землі, підписаного до цієї дати, не може підмінити державну реєстрацію самого договору (державна реєстрація речового права не є державною реєстрацією договору оренди землі).

У цій справі ВП ВС виснувала, що договір оренди землі не набрав чинності та не створив юридичних наслідків, оскільки державна реєстрація договору, з якою сторони пов'язали його чинність згідно з умовами договору, здійснена не була.

Тож відповідно до статті 33 Закону України «Про оренду землі» не встановлено підстав для поновлення договору на новий строк.

Щодо доводів касаційної скарги про неможливість здійснення орендарем реєстрації договору ВП ВС звернула увагу, що, усвідомлюючи утруднення чи неможливість проведення державної реєстрації договору оренди землі, з якою пов'язане набрання договором чинності, сторони мали право узгодити інший порядок набрання ним чинності. Втім матеріали справи не містять доказів на підтвердження реалізації орендарем такого права.

З урахуванням наведеного ВП ВС залишила касаційну скаргу без задоволення, а рішення судів першої та апеляційної інстанцій – без змін.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [посиланням](#).

3. Постанова ВП ВС від 13.05.2026 року у справі №456/252/22 про те, що для ефективного захисту прав власника землі, щодо якого до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно незаконно внесено запис про право користування іншої особи, з якою власник не перебував у зобов'язальних відносинах, власник може звернутися з негативним позовом, зокрема, але не виключно, шляхом пред'явлення вимоги про повернення землі, визнання відсутнім права оренди, скасування державної реєстрації речового права, залежно від обставин кожної конкретної справи.

Фізична особа звернулася до суду з позовом до приватного підприємства про визнання недійсними договорів оренди землі та зобов'язання повернути земельні ділянки. Позивачка стверджувала, що вона не мала наміру укласти договори оренди земельних ділянок, а підписи на оспоруваних договорах їй не належать. Відповідач фактично користувався спірними земельними ділянками, а позивачка до них доступу не мала.

Висновком судової почеркознавчої експертизи було встановлено, що підписи від імені позивачки у спірних договорах та актах приймання-передачі об'єктів оренди виконані іншою особою (особами).

Рішенням суду першої інстанції, залишеним без змін постановою апеляційного суду, позов задоволено частково. Суд усунув перешкоди у здійсненні позивачкою права користування належними їй на праві власності земельними ділянками шляхом зобов'язання приватного підприємства їх повернути, в іншій частині вимог позову відмовлено.

Відповідач оскаржив рішення судів, зокрема, у зв'язку з обранням позивачкою неналежного способу захисту свого права, вважаючи єдиним ефективним способом захисту у спірних правовідносинах вимогу про визнання відсутнім права оренди.

Правовий висновок ВП ВС

ВП ВС підтвердила сформований раніше правовий висновок про те, що ефективним способом захисту прав власника, позбавленого права користування належним йому майном, є пред'явлення негативного позову.

Водночас ВП ВС звернула увагу, що заявлення негативного позову шляхом повернення власнику майна не є єдиним універсальним способом захисту порушених прав власника майна, який має перешкоди в користуванні ним.

Оскільки предметом негативного позову є вимога позивача про усунення будь-яких перешкод у здійсненні ним права користування та розпорядження своїм майном, а підставою негативного позову є обставини, що підтверджують вчинення відповідачем дій, що перешкоджають власнику майна використовувати належні йому права, позивач з огляду на характер порушень самостійно визначає спосіб, у який він вважає за можливе їх усунути.

ВП ВС висувала, що коли власник землі обґрунтовує позов наявністю перешкод у користуванні чи розпорядженні земельною ділянкою (безпідставним фактичним користуванням майном або реєстрацією речового права іншої особи), то залежно від позовних вимог, характеру порушених прав та фактичних обставин справи суд, якщо негативний позов визнано обґрунтованим, може захистити права такого власника в незаборонений законом спосіб, спрямований на усунення порушень (зокрема й шляхом повернення землі, визнання відсутнім права оренди, скасування державної реєстрації речового права).

ВП ВС також зауважила, що невідповідність чи неповна відповідність позовних вимог належному способу захисту не може бути підставою для відмови в позові з формальних підстав, якщо прагнення позивача не викликає сумніву, а позовні вимоги можна витлумачити відповідно до належного способу захисту прав. Інший підхід не відповідав би завданням цивільного судочинства (ст. 2 ЦПК України).

У цій справі ВП ВС залишила касаційну скаргу без задоволення, а рішення судів попередніх інстанцій – без змін.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [посиланням](#).

ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ КЦС ВС

1. Постанова КЦС ВС від 28.01.2026 у справі №441/3106/24 про те, що передача орендованого водного об'єкта загальнодержавного значення в суборенду всупереч умовам договору оренди та імперативним нормам законодавства є істотним порушенням договору

28 січня 2026 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу Львівської обласної прокуратури у справі за позовом Пустомитівської окружної прокуратури в інтересах держави в особі Городоцької міської ради Львівської області до ОСОБА_1, ОСОБА_2 про визнання договору недійсним, розірвання договору оренди землі, розірвання договору оренди водного об'єкта, зобов'язання повернути земельну ділянку в комплексі з водним об'єктом.

На обґрунтування заявлених вимог прокурор посилався на те, що рішенням Угрівської сільської ради від 23.12.2008 ОСОБА_1 передано в довгострокову оренду земельну ділянку, площею 6,645 га, для ведення товарного рибного господарства, на підставі чого у 2009 році укладено договір оренди землі, а у 2013 році – договір оренди водного об'єкта для риборозведення.

У 2024 році частину ділянки разом із водним об'єктом передано в суборенду ОСОБА_2. На думку прокурора, передача водного об'єкта в суборенду суперечить законодавству та свідчить про використання об'єкта не за цільовим призначенням і відсутність необхідних дозвільних документів, що є підставою для розірвання договору оренди.

Суд першої інстанції позов задовольнив частково, розірвав договори оренди земельної ділянки водного фонду, зобов'язав повернути Городоцькій міській раді земельну ділянку у комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, мотивуючи тим, що земельна ділянка водного фонду з водним об'єктом була надана ОСОБА_1 в оренду як фізичній особі, при цьому доказів здійснення рибогосподарської діяльності, на яку її передано, а також необхідних дозвільних документів і державної реєстрації водного об'єкта не надано.

Передача частини ділянки та водного об'єкта у суборенду підтверджує нецільове використання, що свідчить про істотне порушення умов договору та є підставою для його розірвання. Оскільки договір суборенди сторони добровільно розірвали, провадження в цій частині закрито через відсутність предмета спору. Земельна ділянка підлягає поверненню територіальній громаді, що відповідає легітимній меті контролю за використанням земель водного фонду за цільовим призначенням.

Апеляційний суд не погодився з висновками суду першої інстанції, рішення скасував, ухвалив нове рішення, яким відмовив у задоволенні позову, мотивуючи своє рішення відсутністю істотного порушення умов договору оренди з боку ОСОБА_1, який зареєстрований як ФОП із видами діяльності у сфері рибництва, а надані накладні підтверджують фактичне здійснення риборозведення відповідно до цільового призначення земельної ділянки. Також встановлено, що дозвіл на спеціальне використання водних біоресурсів у цьому випадку не передбачений і не видається. За таких обставин підстав для розірвання договору оренди та повернення земельної ділянки немає.

Верховний Суд не погодився з висновками апеляційного суду, постанову скасував, залишив в силі рішення суду першої інстанції з огляду на таке.

Передача орендарем земельної ділянки водного фонду разом з розташованим на ній водним об'єктом загальнодержавного значення в суборенду третім особам без згоди власника становить істотне порушення умов договору оренди та суперечить імперативним нормам законодавства. Така заборона встановлена з метою запобігання екологічним ризикам та забезпечення контролю за використанням водних ресурсів.

Орендар зобов'язаний особисто забезпечити цільове використання орендованої земельної ділянки для рибогосподарських потреб.

Розірвання договору оренди та повернення земельної ділянки у власність територіальної громади у разі встановлення протиправної поведінки орендаря не порушує принципу пропорційності втручання у право на мирне володіння майном, оскільки такі наслідки є прогнозованими для недобросовісного орендаря, який свідомо порушив договірні зобов'язання та імперативні заборони щодо порядку користування земельною ділянкою.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [посиланням](#).

2. Постанова КЦС ВС від 18.02.2026 у справі №484/6346/23 про те, що належним способом захисту прав у разі несплати за користування земельною ділянкою за договором про встановлення емфітевзису є стягнення боргу (примусове виконання обов'язку в натурі), оскільки емфітевзис як речове право є відносно самостійним від договору, а підстави його припинення визначаються виключно законом

18 лютого 2026 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу ОСОБА_1 у справі за позовом ОСОБА_1 до ПСП «Калина» про розірвання договору емфітевзису.

На обґрунтування позову позивач вказував, що йому на праві приватної власності належить земельна ділянка для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, яку він успадкував від батька ОСОБА_2. Ця земельна ділянка перебуває у користуванні у ПСП «Калина» на підставі договору про право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис). Примірника цього договору у нього немає, оскільки його не було і в батька. Також зазначав, що ні батько за життя, ні він як спадкоємець коштів за договором емфітевзису не отримували.

Суд першої інстанції, з висновками якого погодився апеляційний суд, відмовив у задоволенні позову, зазначивши, що, позовні вимоги є недоведеними, оскільки відповідач у повному обсязі виконав умови оспорюваного договору про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) в частині внесення плати за користування земельною ділянкою та виплатив позивачу, на його прохання замість батька, грошові кошти.

Верховний Суд змінив рішення судів першої та апеляційної інстанцій, виклавши їх мотивувальні частини в редакції цієї постанови, оскільки місцевий суд, з яким погодився суд апеляційної інстанції, не врахував, що емфітевзис як речове право на чуже майно стає відносно самостійним і незалежним від договору, у якому він встановлений. Підстави припинення речових прав на чуже майно спеціально визначаються лише законом та є вичерпними для емфітевзису. Належним способом захисту прав особи у зв'язку з несплатою за користування земельною ділянкою за договором про встановлення емфітевзису є стягнення боргу, тобто примусове виконання обов'язку в натурі (п. 5 ч. 2 ст. 16 ЦК України).

Суди попередніх інстанцій відмовили у задоволенні позову не з підстави неналежно обраного позивачем способу судового захисту порушеного права, а через його недоведеність.

Верховний Суд зазначив, що загалом правильним є висновок судів про відмову в задоволенні позову, однак мотиви такої відмови мають бути інші.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [посиланням](#).

3. Постанова КЦС ВС від 01.04.2026 у справі №207/4779/21 про те, що припинення або заборона господарської діяльності підприємства з екологічних підстав є винятковою санкцією, яка застосовується лише за наявності доведеного понаднормативного негативного впливу на довкілля та здоров'я населення. Наявність дозвільних документів та дотримання санітарно-захисної зони виключає застосування санкції у вигляді заборони діяльності

01 квітня 2026 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу ОСОБА_1 у справі за позовом ОСОБА_1 до ТОВ «Полікологр», треті особи: ОСОБА_2, ОСОБА_3, ОСОБА_4, ОСОБА_5, ОСОБА_6, про зупинення виробничої діяльності юридичної особи.

На обґрунтування заявлених вимог позивач посилялася на те, що вона проживає у безпосередній близькості від підприємства, яке займається виробництвом фарб та лаків із порушенням екологічних норм. На думку позивача, тривала діяльність відповідача спричинила в неї низку захворювань (астму, токсичне ураження печінки тощо), а також порушила її право на безпечне довкілля, оскільки підприємство не має належних висновків санітарно-епідеміологічної експертизи та встановленої санітарно-захисної зони.

Суд першої інстанції, з висновками якого погодився апеляційний суд, у задоволенні позову відмовив через недоведеність факту перевищення граничнодопустимих концентрацій (ГДК) забруднюючих речовин та відсутність доказів причинного зв'язку між діяльністю товариства і захворюваннями позивача.

ВС погодився з висновками судів попередніх інстанцій, зазначивши, що діяльність фізичної та юридичної особи, що призводить до нищення, псування, забруднення довкілля, є незаконною. Кожен має право вимагати припинення такої діяльності. Діяльність фізичної та юридичної особи, яка завдає шкоди довкіллю, може бути припинена за рішенням суду (ч. 2 ст. 293 ЦК України).

Сам лише факт негативного впливу виробничої діяльності на довкілля за наявності всіх належних чинних дозвільних документів не може бути підставою для припинення чи заборони здійснення такої діяльності. Будь-яке істотне втручання держави у право чи діяльність повинно відповідати легітимній меті та бути співмірним із застосованими заходами, тому застосування найсуворішої санкції до відповідача у вигляді заборони здійснювати господарську діяльність (чи припинення діяльності) можливе у разі, коли заходи адміністративного впливу компетентного органу ігноруються і взагалі не виконуються суб'єктом господарювання.

ВС підкреслив, що за ст. 8 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод втручання має досягти певного мінімального рівня, щоб скарги підпадали під її дію. Оцінка цього рівня залежить від інтенсивності, тривалості шкідливого впливу та його фізичних чи психологічних наслідків.

Оскільки позивач не довела понаднормативного негативного впливу підприємства на довкілля чи здоров'я населення, правові підстави для застосування такої виняткової санкції, як припинення господарської діяльності, відсутні.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [посиланням](#).

4. Постанова КЦС ВС від 08.04.2026 у справі №161/6330/24 про те, що фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки зберіг (заощадив) у себе кошти, які мав сплатити за користування нею, зобов'язаний повернути їх на підставі ст. 1212 ЦК України. Проте якщо у власність набуто не весь комплекс, а лише окрему допоміжну споруду (наприклад, КПП), розмір таких коштів має визначатися пропорційно до частки набутого майна, а не з площі всієї ділянки, що раніше надавалася для розміщення всього підприємства

08 квітня 2026 року Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу ОСОБА_1 у справі за позовом Чорноморської міської ради до ОСОБА_1 про стягнення безпідставно збережених коштів за користування земельною ділянкою та за зустрічним позовом ОСОБА_1 до Чорноморської міської ради Одеського району Одеської області про визнання права власності, визнання права на оренду та зобов'язання вчинити дії.

На обґрунтування позовних вимог за первісним позовом міська рада зазначала, що відповідач придбала на торгах будівлю КПП та паркан, розташовані на земельній ділянці, площею 9,8998 гектара. Оскільки ОСОБА_1 не зареєструвала право власності та не оформила оренду, рада просила стягнути з неї 7 869 575,68 грн за фактичне користування всією ділянкою.

На обґрунтування зустрічних вимог ОСОБА_1 вказувала, що вона придбала лише окремі об'єкти (КПП, площею 67,4 кв. м, та паркан), а не весь завод, для якого виділялася ділянка у 10 га. Вона стверджувала, що площа землі для обслуговування її майна має становити лише 0,6264 га. Крім того, нотаріус відмовив їй у реєстрації права власності через помилки в актах виконавця, тому вона просила визнати право власності на будівлю в судовому порядку та зобов'язати раду поділити ділянку.

Суд першої інстанції, з висновками якого погодився апеляційний суд, первісний позов задовольнив, а у задоволенні зустрічного позову відмовив, мотивуючи своє рішення тим, що у період з 01.01.2024 до 29.02.2024

та дотепер відповідач користується земельною ділянкою, при цьому вона не вчинила дії, спрямовані на набуття права оренди земельної ділянки, на якій розташоване нерухоме майно, оплату за користування земельною ділянкою у встановленому в законодавчих актах розмірі не вносила. Вимоги про визнання права власності на спірні об'єкти є необґрунтованими, оскільки акт про торги вже є документом, що підтверджує виникнення права, а вимоги щодо оренди та поділу землі – передчасними, бо відповідач не зверталася до ради у встановленому порядку.

ВС не погодився з рішенням апеляційного суду, скасував його та направив справу на новий розгляд до суду апеляційної інстанції з огляду на таке.

Власник нерухомості має право на користування землею, на якій вона розташована, проте апеляційний суд не дослідив питання щодо пропорційного визначення розміру ділянки. Відповідач придбала лише КПП, площею 67,4 кв. м, а не весь промисловий об'єкт, тому стягнення коштів за всі 9,8998 га без встановлення частки землі, необхідної для обслуговування саме її майна, є помилковим.

ВС наголосив, що встановлення обставин щодо права власності відповідача на майно має значення для належного вирішення зустрічних позовних вимог, а висновки судів про відсутність підстав для їх задоволення є передчасними.

Суд не врахував, що ОСОБА_1 намагалася зареєструвати права, але отримала відмову нотаріуса з незалежних від неї підстав (через помилки в документах виконавця), а рада зі свого боку повідомляла, що земельна ділянка може бути передана в оренду тільки за нормами ст. 134 ЗК України, а саме на конкурсних засадах (земельних торгах). Доказів призначення таких земельних торгів матеріали справи не містять.

Також суд апеляційної інстанції не надав оцінки тому факту, що майно було фактично передано відповідачу за актом лише 27.10.2023, хоча кошти за користування землею стягнено за період із січня 2021 року.

Вирішення питання про право власності на об'єкти нерухомості за зустрічним позовом є передумовою для визначення моменту виникнення обов'язку зі сплати коштів за користування землею та їхнього розміру.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [посиланням](#).

5. Постанова КЦС ВС від 16.04.2026 у справі №179/1099/23 про те, що відсутність в архіві рішень органу місцевого самоврядування, на підставі яких видано правовстановлювальні документи, не свідчить про неприйняття таких рішень і не підтверджує підроблення свідоцтв про право власності. Державна реєстрація права власності на нерухоме майно не є незаконною, якщо правовстановлювальні документи залишаються чинними та недійсними не визнані

16 квітня 2026 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу ОСОБА_1 у справі за позовом керівника Самарівської окружної прокуратури Дніпропетровської області в інтересах держави в особі Чернечинської сільської ради Самарівського району Дніпропетровської області до ОСОБА_1 про скасування державної реєстрації речового права власності та зобов'язання повернути земельні ділянки.

На обґрунтування заявлених вимог прокурор посилався на те, що у квітні та травні 2021 року за відповідачем приватним нотаріусом зареєстровано право власності на 11 житлових будинків на підставі свідоцтв, виданих ще у 1997 – 2002 роках.

Проте під час розслідування кримінального провадження було встановлено, що відповідні рішення сільськими радами не приймалися, а свідоцтва не видавалися. Крім того, візуальним обстеженням виявлено на ділянках сонячні панелі замість капітальних житлових споруд.

Суд першої інстанції у позові відмовив через недоведеність того, що рішення про видачу свідоцтв не приймалися.

Апеляційний суд не погодився з висновками суду першої інстанції, рішення скасував, ухвалив нове рішення, яким позов задовольнив, вважаючи встановленим факт реєстрації майна на підставі підроблених документів та незаконного зайняття земель для розміщення сонячних панелей.

Верховний Суд не погодився з висновками апеляційного суду, постанову скасував, рішення суду першої інстанції залишив у силі, зазначивши, що надані прокурором листи архівного відділу Самарівської районної державної адміністрації та Чернечинської сільської ради не містять жодної інформації щодо видачі / невидачі уповноваженими органами свідоцтв про право приватної власності на житлові будинки.

Інформація з архівного відділу про те, що рішення рад не надходили на зберігання, не є безумовним доказом того, що такі рішення ніколи не приймалися, і не може бути підставою для висновку про підроблення документів.

Той факт, що станом на 2022 рік на ділянках розташовані сонячні панелі, а не будинки, не спростовує законність реєстрації права власності, проведеної на підставі документів 1997 – 2002 років.

Оскільки на спірних ділянках розташоване майно, правомірність набуття якого не спростована у встановленому у законі порядку, підстави для скасування реєстрації та повернення земель громаді відсутні.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [посиланням](#).

6. Постанова КЦС ВС від 20.05.2026 у справі №557/1746/24 про те, що набуття права власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок, крім багатоквартирного) автоматично тягне за собою перехід права на земельну ділянку, на якій він розташований, в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього власника, пропорційно частці у праві власності на нерухомість (стаття 120 ЗК України, стаття 377 ЦК України)

20 травня 2026 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу ОСОБА_1 у справі за позовом ОСОБА_1 до ОСОБА_2, ОСОБА_3, треті особи: Головне управління Держгеокадастру у Рівненській області, ОСОБА_4, про скасування державної реєстрації земельних ділянок в державному земельному кадастрі, скасування державної реєстрації права приватної власності та визнання права спільної сумісної власності на земельну ділянку.

На обґрунтування заявлених вимог позивач посилався на те, що після набуття у 2004 році квартири в двоквартирному житловому будинку він став співвласником земельної ділянки, на якій розташований будинок, разом з іншим співвласником на умовах, визначених у законодавстві про перехід прав на землю у разі набуття права власності на нерухомість. Позивач вказував, що попередній власник другої квартири попри припинення у нього прав на земельну ділянку без відома позивача погодив поділ спільної земельної ділянки на дві окремі ділянки, які були зареєстровані за різними особами. На думку позивача, спірний об'єкт слід розглядати як єдиний об'єкт спільного користування співвласників двоквартирного будинку, а тому земельна ділянка під ним є спільною сумісною власністю та не підлягає поділу в натурі між співвласниками. Крім того, позивач зазначав, що затверджений план поділу не відповідає фактичному багаторічному порядку користування земельною ділянкою, а подальше відчуження частин ділянки третім особам відбулося з урахуванням уже сформованого, на його думку, несправедливого поділу.

Суд першої інстанції, з висновками якого погодився апеляційний суд, у задоволенні позову відмовив, мотивуючи своє рішення тим, що позивач обрав неналежний спосіб захисту, оскільки майно вже зареєстроване за іншими особами, позивач мав заявляти віндикаційний позов про витребування майна, у межах якого перевірялася б добросовісність набувачів. ВС змінив мотивувальні частини рішень судів попередніх інстанцій, але залишив у силі висновок про відмову в позові, зазначивши про таке.

Двоквартирний житловий будинок не є багатоквартирним будинком у розумінні Закону України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», оскільки багатоквартирним вважається житловий будинок, у якому розташовано три і більше квартир.

Відповідно до ст. 377 ЦК України та ст. 120 ЗК України у разі набуття права власності на житловий будинок, його частину, будівлю чи споруду до набувача переходить і право на земельну ділянку або її відповідну частину. Такі норми відображають принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній об'єкта нерухомості.

Суди попередніх інстанцій не врахували, що позивач, як учасник спільної часткової власності на об'єкт нерухомого майна, набув і право на земельну ділянку пропорційно розміру його частки у спільній власності на вказаний об'єкт нерухомого майна.

У разі набуття права власності на частку у житловому будинку (або іншому об'єкті нерухомості) особа набуває право на земельну ділянку пропорційно до своєї частки у праві спільної власності на такий об'єкт. Такий перехід права є імперативним і не потребує окремого правочину щодо земельної ділянки.

Ефективним способом захисту у таких правовідносинах є саме визнання права на земельну ділянку (або її частку) пропорційно до частки у праві власності на житловий будинок (статті 377 ЦК України, 120 ЗК України).

Суди попередніх інстанцій правильно відмовили в позові, проте помилилися в мотивах, вважаючи належним способом захисту віндикацію.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [посиланням](#).

7. Постанова КЦС ВС від 03.06.2026 у справі №638/18374/23 про те, що рішення органу місцевого самоврядування про безоплатну передачу земельної ділянки у власність приймається лише за наявності не менше двох третин голосів від загального складу ради, а дробове значення за обчислення такої кількості округленню в менший бік не підлягає. Прийняття такого рішення за меншої кількості голосів означає відсутність належного волевиявлення власника земельної ділянки, а така ділянка вважається такою, що вибула з комунальної власності поза волею власника

03 червня 2026 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу заступника керівника Харківської обласної прокуратури у справі за позовом керівника Ізюмської окружної прокуратури в інтересах держави в особі Борівської селищної територіальної громади Ізюмського району Харківської області, представницьким органом якої є Борівська селищна рада, до ОСОБА_1, ФГ «ЮГ» про витребування земельної ділянки та визнання недійсним договору оренди земельної ділянки.

На обґрунтування позовних вимог позивач зазначав, що рішення селищної ради про передачу земельної ділянки, площею 2 га, у власність ОСОБА_1 є незаконним, оскільки за нього проголосувало лише 17 депутатів при загальному складі ради у 26 осіб. Прокурор зазначав, що відповідно до статті 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» таке рішення мало бути прийняте щонайменше 18 голосами ($2/3$ від 26 становить 17,33). Оскільки законного рішення про відчуження землі не було, майно вибуло з володіння територіальної громади поза її волею.

Суд першої інстанції, з висновками якого погодився апеляційний суд, відмовив у задоволенні позову. Судові рішення мотивовано тим, що при загальному складі 26 депутатів розрахунковий показник у 17,33 голоси, згідно з правилами математичного заокруглення, дозволяє вважати рішення прийнятим за наявності 17 голосів «за». Крім цього, витребування спірної ділянки є непропорційним втручанням у право власності відповідача, яка є добросовісним набувачем.

ВС не погодився із судовими рішеннями, скасував їх та направив справу на новий розгляд до суду першої інстанції з огляду на таке.

Формулювання закону «не менше двох третин» виключає можливість округлення дробового числа до меншого значення, оскільки отримана в результаті кількість голосів фактично буде меншою за встановлений у законі мінімум. Оскільки 17 голосів є меншим числом, ніж 17,33, оскаржуване рішення ради не набрало достатньої кількості голосів і не могло вважатися прийнятим.

ВС зауважив, що висновки судів про законність рішення ради та одночасне дослідження добросовісності набувача і пропорційності втручання є взаємовиключними, оскільки питання балансу інтересів досліджується судом лише у разі встановлення незаконності вибуття майна.

Орган, який прийняв незаконне рішення, що призвело до порушення прав громади, не може бути позивачем у справі за позовом прокурора. У такому випадку орган селищної ради повинен набувати статусу відповідача, оскільки він фактично заперечує проти позову та відстоює правомірність своїх дій.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [посиланням](#).

8. Постанова КЦС ВС від 22.06.2026 у справі №530/656/24 про те, що право на земельну частку (пай) виникає за умови одержання КСП державного акта на право колективної власності на землю, перебування особи у членах КСП на час його видачі та включення її до списку осіб, що додається до цього акта. Неотримання сертифіката на право на земельну частку (пай) не спростовує і не припиняє цього права, оскільки сертифікат лише посвідчує вже існуюче право, яке може бути підтверджене в судовому порядку. До позову про визнання права на земельну частку (пай) особи, яка включена до зазначеного списку, але не отримала сертифікат, позовна давність не застосовується, оскільки такий позов спрямований на підтвердження наявного права. Натомість до позову особи, не включеної до списку членів КСП, застосовується позовна давність, перебіг якої починається з дня, коли особа дізналася або могла дізнатися про невключення її до такого списку

22 червня 2026 року Верховний Суд у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку письмового провадження касаційну скаргу ОСОБА_1, ОСОБА_2, ОСОБА_3, ОСОБА_4, ОСОБА_5, ОСОБА_6, ОСОБА_7 у справі за позовом ОСОБА_1, ОСОБА_2, ОСОБА_3, ОСОБА_4, ОСОБА_5, ОСОБА_6, ОСОБА_7 до Опішнянської селищної ради Полтавського району Полтавської області про визнання права на земельну частку (пай) та зобов'язання вчинити дії.

На обґрунтування позовних вимог позивачі посилалися на те, що вони були членами КСП на момент видання Державного акта на право колективної власності на землю та мали право на отримання земельної частки (паю).

Суд першої інстанції задовольнив позов, керуючись тим, що право особи на земельну частку (пай) виникає з моменту отримання сільськогосподарським підприємством державного акта на право колективної власності на землю, в якому ця особа вказана як така, що має право на земельну частку (пай). Також зазначив, що клопотання відповідача про застосування позовної давності є безпідставним.

Суд апеляційної інстанції скасував рішення районного суду та відмовив у задоволенні позову. Судове рішення мотивовано тим, що з моменту порушення прав позивачів пройшло більше двадцяти років, а доказів, які б вказували на поважність причин пропущення позовної давності позивачі не зазначили.

ВС у складі ОП КЦС скасував рішення апеляційного суду в частині вирішення позовів ОСОБА_1, ОСОБА_2, ОСОБА_3, ОСОБА_4 та залишив у цій частині в силі рішення суду першої інстанції, в іншій частині рішення апеляційного суду залишив без змін, зробивши такі висновки.

Право особи на земельну частку (пай) виникає за наявності трьох умов: одержання КСП державного акта на право колективної власності на землю, перебування такої особи у членах КСП на час передання державного акта та включення до списку осіб, доданого до державного акта на право колективної власності на землю. Член КСП, включений до списку, що додається до державного акта на право колективної власності на землю, набуває право на земельну частку (пай) з дня видання цього акта, і в разі його смерті спадкування права на земельний пай здійснюється за нормами ЦК України, у тому числі й у випадку, коли з різних причин ця особа не отримала сертифікат на право на земельну частку (пай). Вказане право може бути реалізовано, зокрема, у судовому порядку шляхом визнання права на земельну частку (пай).

Неотримання сертифіката не спростовує і не припиняє право особи на земельну частку (пай), а лише утруднює реалізацію такого права, фактично залишаючи лише один спосіб, передбачений у ч. 2 ст. 2 Закону №899-IV, – звернення до суду з позовом про визнання права на земельну частку (пай).

Сертифікат на право на земельну частку (пай) є документом, який засвідчує наявне право.

Слід розмежовувати позови про визнання права для захисту прав та інтересів у разі їх порушення, невизнання чи оспорення та позови про визнання права для підтвердження права у разі невидачі документа на земельну частку (пай), який засвідчує наявне право.

Право особи на земельну частку (пай) виникає з моменту отримання сільськогосподарським підприємством державного акта про право колективної власності, у якому ця особа вказана як така, що має право на земельну частку (пай), то до позовів про визнання права на земельну частку (пай) тих осіб, які включені до списку, проте не отримали сертифікат, позовна давність не застосовується. Це зумовлено тим, що позовна давність належить до строків захисту цивільного права. Оскільки основним засобом захисту порушеного права є позов, цей строк називається позовною давністю. Натомість позов про визнання права на земельну частку (пай) для підтвердження права у разі неவிдачі документа, який засвідчує наявне право на земельну частку (пай), спрямований на підтвердження наявного права, а не для його захисту.

Позов про визнання права на земельну частку (пай) особи, яка не включена до списку членів КСП, є позовом про захист прав та інтересів у разі їх порушення, на який поширюється позовна давність.

Позовна давність за такою вимогою починає свій перебіг з моменту, коли така особа дізналася про невключення її до списку, доданого до державного акта на право колективної власності на землю, або могла дізнатися.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [посиланням](#).

ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ КГС ВС

1. Постанова КГС ВС від 21.01.2026 у справі №907/642/24 щодо належного та ефективного способу захисту права власності територіальної громади в разі вибуття земельної ділянки поза волею громади

Земельна ділянка, що належить до земель загального користування населеного пункту та розташована в межах червоних ліній автомобільної дороги, не може бути передана у приватну власність, а її відчуження з комунальної власності є таким, що здійснене з порушенням вимог закону. У разі вибуття такої земельної ділянки з володіння територіальної громади поза волею громади належним та ефективним способом захисту є витребування земельної ділянки з чужого незаконного володіння (віндикаційний позов). Затвердження органом місцевого самоврядування після відчуження земельної ділянки детального плану території, яким змінюється функціональне призначення відповідної території, саме собою не легалізує попередні незаконні рішення щодо приватизації земель загального користування та не усуває порушення права власності територіальної громади.

КГС ВС розглянув касаційну скаргу ТОВ у справі за позовом прокуратури в інтересах держави до міської ради та ТОВ-2 про визнання незаконним і скасування рішення органу місцевого самоврядування щодо приватизації земельної ділянки, скасування державної реєстрації права власності та витребування земельної ділянки у власність територіальної громади.

Прокурор обґрунтовував позов тим, що спірна земельна ділянка є землею загального користування населеного пункту, розташована в межах червоних ліній автомобільної дороги та відповідно до вимог земельного і містобудівного законодавства не підлягає передачі у приватну власність. Незважаючи на це, міська рада передала земельну ділянку в оренду, а згодом прийняла рішення про її приватизацію шляхом викупу й уклала з відповідачем договір купівлі-продажу.

Рішенням суду першої інстанції позов задоволено повністю: визнано незаконним рішення міської ради, скасовано державну реєстрацію права власності та витребувано земельну ділянку у власність територіальної громади. Суд виходив із того, що спірна земельна ділянка належить до земель загального користування, її приватизація прямо заборонена законом, а прокурор правомірно здійснив представництво інтересів держави.

Постановою апеляційного суду рішення місцевого суду в частині визнання незаконним рішення міської ради та скасування державної реєстрації права власності скасовано, у цій частині в позові відмовлено, а рішення про витребування земельної ділянки залишено без змін. Апеляційний суд дійшов висновку, що саме віндикаційна вимога є належним та ефективним способом захисту порушеного права територіальної громади, оскільки інші способи захисту не забезпечують відновлення такого права.

ВИСНОВОК СУДУ

КГС ВС зазначив, що відповідно до статті 83 ЗК України землі загального користування населених пунктів не можуть передаватися у приватну власність. Суди попередніх інстанцій встановили, що спірна земельна ділянка розташована в межах червоних ліній об'їзної дороги, що підтверджується висновками органів містобудування та землеустрою, а отже, належить до земель загального користування.

КГС ВС погодився з висновками апеляційного суду про те, що спірна земельна ділянка вибула з володіння територіальної громади поза волею громади, а тому підлягає витребуванню у приватного власника як належний та ефективний спосіб захисту порушеного права.

За результатами розгляду касаційну скаргу ТОВ залишено без задоволення, судові рішення попередніх інстанцій – без змін.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [посиланням](#).

2. Постанова КГС ВС від 10.02.2026 у справі №910/7133/25 щодо неможливості легалізації самочинного будівництва шляхом державної реєстрації права власності або на підставі рішення третейського суду

Об'єкт нерухомості є самочинним будівництвом, якщо збудований на земельній ділянці, не відведеній для цієї мети, без дозвільних документів або з порушенням будівельних норм. Державна реєстрація права власності чи рішення третейського суду не змінюють правового режиму самочинного будівництва. Власник земельної ділянки має право вимагати знесення самочинно збудованого об'єкта за рахунок особи, яка здійснила будівництво, якщо не надавав згоди на будівництво. Особа без речового права на земельну ділянку не може набути права власності на розташовані на ній об'єкти нерухомості.

КГС ВС розглянув касаційну ПП за позовом прокурора в інтересах міської ради до скаржника про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні об'єктом екомережі земельною ділянкою водного фонду.

Позов обґрунтований тим, що ПП на земельній ділянці комунальної власності, яка розташована в межах прибережної захисної смуги річки Либідь, розміщена нежитлова будівля. Разом з тим міська рада не ухвалювала рішень щодо передачі цієї земельної ділянки у власність чи користування будь-яким особам. Також встановлено відсутність у ПП дозвільних документів на виконання будівельних робіт щодо зазначеного об'єкта. За таких обставин прокурор вважав, що спірна будівля є самочинним будівництвом, яке порушує право територіальної громади на користування та розпорядження земельною ділянкою.

Господарський суд рішенням, залишеним без змін постановою апеляційного суду, позов задовольнив. Суди виходили з того, що будівництво на спірній земельній ділянці проведено за відсутності правовстановлювальних документів на земельну ділянку, дозвільних документів, які надають право на виконання підготовчих та будівельних робіт, тобто з огляду на положення ч. 1 ст. 376 ЦК України та ст. 29 Закону України «Про планування та забудову території» є самочинним будівництвом.

Водночас така земельна ділянка належить до земель водного фонду, розташована в межах прибережної захисної смуги річки Либідь, на яку поширюється особливий порядок її використання та надання у користування.

ВИСНОВОК СУДУ

Верховний Суд дійшов висновку, що суди попередніх інстанцій правильно застосували норми матеріального та процесуального права. Суд зазначив, що державна реєстрація права власності не є самостійною підставою виникнення такого права, а лише підтверджує вже набуте право за наявності законних підстав.

Колегія суддів зазначила, що відповідно до ст. 376 ЦК України об'єкт нерухомості визнається самочинним будівництвом, якщо він зведений на земельній ділянці, не відведений для цієї мети, без відповідних дозвільних документів або з істотними порушеннями будівельних норм. Наявність хоча б однієї із цих ознак є достатньою для визнання будівництва самочинним. Особа, яка здійснила таке будівництво, не набуває права власності на відповідний об'єкт.

Крім того, КГС ВС зауважив, що рішення третейського суду, на підставі якого первісно здійснено реєстрацію права власності на спірний об'єкт, не могло та не може бути підставою виникнення у будь-якої особи права власності на нерухоме майно, до того ж на земельній ділянці, яка належить територіальній громаді, а державна реєстрація права власності на нерухоме майно є одним з юридичних фактів у юридичному складі, необхідному для виникнення права власності, а самостійного значення щодо підстав виникнення права власності немає.

Згідно з усталеною практикою Верховного Суду реєстрація права власності на самочинне будівництво за особою, що здійснила таке будівництво, з огляду на положення законодавства та приписи ч. 2 ст. 376 ЦК України не змінює правового режиму такого будівництва як самочинного з метою застосування, зокрема, положень ч. 4 цієї статті.

Верховний Суд також звернув увагу, що розміщення будівлі у межах прибережної захисної смуги річки Либідь передбачає особливий режим використання земельної ділянки, а відсутність прав на землю та дозвільної документації свідчить про самочинність будівництва. За таких обставин власник земельної ділянки має право вимагати усунення порушень свого права, у тому числі шляхом знесення незаконно збудованого об'єкта.

Оскільки у цій справі спірний об'єкт нерухомого майна є самочинним будівництвом, а відповідач не набув права власності на таке майно та з огляду на відсутність рішення міської ради щодо передачі земельної ділянки під це майно у власність чи користування, КГС ВС виснував, що наявні підстави для задоволення позову про знесення такого об'єкта самочинного будівництва.

За результатами розгляду касаційну скаргу залишено без задоволення, а рішення судів попередніх інстанцій – без змін.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [посиланням](#).

3. Постанова КГС ВС від 11.02.2026 у справі №907/278/25 щодо відповідальності постійного лісокористувача за незабезпечення охорони лісу від незаконної рубки третіми особами

Обов'язок щодо забезпечення охорони лісових насаджень покладено саме на постійних лісокористувачів, які відповідають за невиконання або неналежне виконання таких обов'язків, у тому числі у разі незабезпечення охорони та захисту лісів від незаконних рубок дерев. При цьому цивільно-правову відповідальність за порушення лісового законодавства мають нести не лише особи, які безпосередньо здійснюють самовільну вирубку лісів, а й постійні лісокористувачі, вина яких полягає у протиправній бездіяльності у вигляді невчинення дій щодо забезпечення охорони та збереження лісу від незаконних рубок на підвідомчих їм ділянках із земель лісового фонду, що має наслідком самовільну рубку (пошкодження) лісових насаджень третіми (невстановленими) особами.

КГС ВС розглянув касаційну скаргу ДП за позовом прокурора в інтересах міської ради до скажника про відшкодування шкоди, заподіяної порушенням законодавства про охорону навколишнього природного середовища.

Позовні вимоги обґрунтовано тим, що ДП як постійний лісокористувач не забезпечило охорони і збереження закріплених лісів, допустило їх незаконну порубку, внаслідок чого навколишньому природному середовищу спричинено шкоду, що підтверджується матеріалами кримінального провадження та висновком інженерно-екологічної експертизи.

Господарський суд відмовив у задоволенні позову, дійшов висновку, що прокурор не довів протиправної поведінки відповідача, адже саме ДП виявило факт незаконної рубки та повідомило про це правоохоронні органи. Крім того, суд вказав на відсутність належних доказів щодо кількості пнів, їхніх характеристик та реального розміру завданої шкоди.

Постановою апеляційний суд скасував рішення суду першої інстанції та задовольнив позов.

Суд виходив із того, що постійний лісокористувач несе відповідальність за неналежну охорону лісу навіть у випадку здійснення незаконної рубки третіми особами, оскільки обов'язок забезпечення охорони лісів прямо передбачений у положеннях ЛК України. Апеляційний суд встановив, що факт незаконної рубки підтверджується наявними у справі доказами, зокрема актом огляду місця правопорушення, протоколом огляду місця події, переліком діаметрів пнів, матеріально-грошовою оцінкою лісосіки та висновком судової експертизи.

ВИСНОВОК СУДУ

КГС ВС зазначає, що для застосування такої міри відповідальності, як відшкодування шкоди, необхідна наявність повного складу правопорушення: протиправної поведінки особи; шкоди (збитків); причинного зв'язку між протиправною поведінкою та збитками; вини особи, яка заподіяла збитки.

КГС ВС зазначає, що відповідно до статей 19, 64 та 86 ЛК України постійний лісокористувач зобов'язаний забезпечувати охорону лісів.

До того ж цивільно-правова відповідальність може наставати не лише для осіб, які безпосередньо здійснили незаконну рубку, але й для постійного лісокористувача у разі неналежного виконання ним обов'язку щодо охорони лісу.

Отже, організація і забезпечення охорони та захисту лісів, яка передбачає здійснення комплексу заходів, спрямованих на збереження та охорону лісів, зокрема від незаконних рубок та інших пошкоджень, покладається на постійних лісокористувачів.

У статті 69 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища» передбачено, що шкода, заподіяна внаслідок порушення законодавства про охорону навколишнього природного середовища, підлягає компенсації в повному обсязі.

Верховний Суд неодноразово зазначав, що відшкодування шкоди, заподіяної порушенням природоохоронного законодавства, за своєю правовою природою є відшкодуванням позадоговірної шкоди.

Разом з тим для покладення на постійного лісокористувача обов'язку з відшкодування шкоди, завданої навколишньому природному середовищу через незабезпечення охорони і збереження лісового фонду на підвідомчій йому території, першочерговим є з'ясування обставини встановлення факту порушення лісокористувачем встановлених правил лісокористування, у цьому випадку – здійснення незаконної порубки дерев.

З огляду на це висновок суду апеляційної інстанції, що обов'язок охороняти ліси від незаконних рубок, а також дотримуватися правил і норм використання лісових ресурсів покладено саме на відповідача як постійного лісокористувача, є обґрунтованим.

Верховний Суд погодився з висновками апеляційного суду щодо встановлення факту незаконної рубки. Суд зазначив, що цей факт підтверджується протоколом огляду місця події, актом огляду правопорушення, переліком діаметрів пнів, фототаблицями та документами лісгосподарського підприємства. Важливим є те, що зазначені документи складені за участю представників ДП та підписані ними без зауважень.

Щодо визначення розміру шкоди КГС ВС визнав правильним підхід апеляційного суду, який визначив її на підставі переліку пнів із зазначенням їх діаметрів, матеріально-грошової оцінки лісосіки та висновку судової інженерно-екологічної експертизи. Суд також зазначив, що розбіжність між первинним розрахунком лісгоспу та експертним висновком пояснюється застосуванням експертом індексу споживчих цін, як це передбачено у постанові Кабінету Міністрів України №575.

За результатами розгляду касаційну скаргу залишено без задоволення, постанову суду апеляційної інстанції – без змін.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [посиланням](#).

4. Постанова КГС ВС від 20.02.2026 у справі №910/4258/25 щодо передчасності застосування вимог про внесення вартості майна на депозит суду без встановлення характеру позову та добросовісності набувача на стадії відкриття провадження

Суд не вправі на стадії відкриття провадження у справі визначати характер позовних вимог, зокрема визначати їх як віндикаційні чи негаторні, встановлювати добросовісність набувача майна та застосовувати вимоги ч. 6 ст. 164 ГПК України (у редакції, пов'язаній із прийняттям Закону №4292-IX) щодо внесення коштів спірного майна на депозитний рахунок суду, оскільки такі обставини підлягають встановленню виключно під час розгляду справи по суті, а тому їх застосування на стадії відкриття провадження є передчасним і свідчить про неправильне застосування норм процесуального права.

КГС ВС розглянула касаційну скаргу ТОВ за позовом прокурора в інтересах держави до міської ради та скаржника про усунення перешкод, визнання незаконними та скасування рішень, скасування державної реєстрації та зобов'язання вчинити дії.

Прокурор звернувся до господарського суду в інтересах держави з позовом про усунення перешкод у користуванні земельними ділянками загального користування, скасування рішень органу місцевого самоврядування та державної реєстрації права власності, а також зобов'язання повернути земельні ділянки територіальній громаді.

Позов обґрунтовано тим, що спірні земельні ділянки належать до земель рекреаційного призначення (озеленені території загального користування) та не можуть перебувати у приватній власності.

Суд першої інстанції залишив позов без руху, а згодом повернув його з огляду на те, що позов фактично є віндикаційним, а тому позивач мав виконати вимоги ч. 6 ст. 164 ГПК України (внести кошти на депозит суду) згідно з нормами Закону України від 12.03.2025 №4292-IX «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача» (далі Закон №4292-IX) та надати експертну оцінку земельних ділянок.

Постановою апеляційного суду скасовано ухвалу про повернення позову та направлено справу для вирішення питання про відкриття провадження. Суд, зазначивши, що норми процесуального права підлягають застосуванню у редакції, чинній на момент звернення прокурора з позовом, а ч. 6 ст. 164 ГПК України, яка набрала чинності після подання позову, не має зворотної дії у часі.

ВИСНОВОК СУДУ

Колегія суддів зазначила, що згідно з усталеною практикою Верховного Суду суд не наділений повноваженнями визначати спосіб захисту порушеного права на стадії відкриття провадження, оскільки саме позивач наділений правом на звернення та обов'язком визначення способу захисту.

Тобто визначення відповідачів, предмета та підстав спору є правом позивача. Натомість встановлення належності відповідачів й обґрунтованості позову – обов'язком суду, який виконується під час розгляду справи, а не на стадії відкриття провадження.

КГС ВС наголошує, що визначення правової природи позовних вимог (зокрема, їх кваліфікація як віндикаційних чи негативних), встановлення характеру спірних правовідносин, а також оцінка належності обраного способу захисту та статусу відповідача, у тому числі як добросовісного набувача, належать до повноважень суду під час розгляду справи по суті на підставі повної та всебічної оцінки доказів.

Разом з тим колегія суддів зазначила, що на етапі вирішення питання про відкриття провадження суд позбавлений процесуальної можливості досліджувати доказові матеріали та надавати правову оцінку обставинам володіння майном. Тому суд не може передчасно застосовувати наслідки, передбачені у законі виключно для випадків витребування майна від добросовісного набувача (а саме: вимагати обов'язкового внесення коштів на депозитний рахунок суду згідно з ч. 6 ст. 164 ГПК України до початку розгляду справи по суті), особливо у випадку, коли прокурор у позовній заяві прямо обґрунтовує свої вимоги з посиланням виключно на ст. 391 ЦК України.

Таким чином, за встановлених у цій справі обставин суд першої інстанції зробив неправильний висновок про залишення позову без розгляду. Суд дійшов висновку, що повернення позову було передчасним, оскільки суд першої інстанції фактично здійснив правову кваліфікацію спору на стадії відкриття провадження та безпідставно застосував процесуальні наслідки, які можуть наставати лише після з'ясування обставин справи.

Разом з тим КГС ВС погоджується з висновком суду апеляційної інстанції про відсутність підстав для про повернення позовної заяви, проте з інших підстав, ніж ті, що наведені у цій постанові, у зв'язку з чим мотивувальна частина оскаржуваної постанови підлягає зміні.

Таким чином, КГС ВС дійшов висновку, що застосування положень Закону №4292-ІХ, зокрема щодо обов'язкового внесення вартості майна на депозит суду, можливе лише у випадку встановлення того, що заявлені вимоги є віндикаційними та що майно перебуває у добросовісного набувача, тоді як такі обставини не можуть бути встановлені на стадії відкриття провадження.

За результатами розгляду касаційну скаргу задоволено частково, постанову апеляційного суду залишено в силі, змінивши її мотивувальну частину в редакції цієї постанови.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [посиланням](#).

5. Постанова КГС ВС від 17.03.2026 у справі №914/1884/24 щодо визнання недійсним договору оренди землі через відсутність нормативної грошової оцінки земельної ділянки

Проведення земельних торгів із продажу права оренди на земельні ділянки комунальної власності без здійснення їх нормативної грошової оцінки суперечить вимогам земельного законодавства. Орендар, беручи участь у земельних торгах та укладаючи договір оренди, знав або повинен був знати про відсутність технічної документації з нормативної грошової оцінки земельної ділянки. Застосування середньої нормативної грошової оцінки ріллі по області замість фактичної оцінки конкретної ділянки є порушенням законодавства про оцінку земель. За таких обставин договір оренди землі підлягає визнанню недійсним з обов'язковим поверненням земельної ділянки власнику. Прокурор має право представляти інтереси територіальної громади у спорах про визнання договору оренди недійсним, навіть якщо порушення допущені органом місцевого самоврядування.

Прокурор в інтересах міської ради звернувся з позовом до ТОВ про визнання недійсним договору оренди земельної ділянки та повернення її територіальній громаді. Позов обґрунтовано тим, що договір укладено з порушенням норм законодавства (ст. 126 ЗК України, закони «Про оренду землі» та «Про оцінку землі») через відсутність чинної технічної документації з нормативної грошової оцінки ділянки, відповідач знав або повинен був знати про відсутність оцінки при торгах.

Господарський суд відмовив у задоволенні позову, мотивуючи це тим, що обов'язок проведення нормативної грошової оцінки земельної ділянки покладено на орган місцевого самоврядування. Апеляційний господарський суд скасував рішення суду першої інстанції, визнавши правомірним представництво прокурором інтересів держави в особі міської ради та встановивши, що ТОВ знало або повинно було знати про відсутність технічної документації. Водночас залишено без змін у частині відмови в задоволенні позову щодо скасування державної реєстрації права оренди через неефективність способу захисту.

ВИСНОВОК СУДУ

У матеріалах справи встановлено, що сільська рада затвердила детальний план території та надала дозвіл на підготовку проєкту землеустрою для передачі земельної ділянки в оренду через земельні торги під багатоквартирне будівництво. У січні року відбулися торги, переможцем яких стало ТОВ, після чого укладено договір оренди строком на 10 років із визначеною річною орендною платою. У 2021 році право власності на ділянку було зареєстровано за міською радою.

Прокуратура вважала, що нормативна грошова оцінка ділянки не була проведена належним чином, що могло вплинути на розмір орендної плати, і в 2022 році зверталася до суду з позовом про визнання торгів та договору недійсними. У задоволенні позову відмовлено, що стало підставою для подання нового позову у цій справі.

КГС ВС зазначив, що проведення земельних торгів щодо продажу права оренди на земельні ділянки комунальної власності без здійснення нормативної грошової оцінки таких ділянок суперечить вимогам ст. 136 ЗК України, ст. 13 Закону України «Про оцінку земель», ст.ст. 15, 21 Закону України «Про оренду землі» та є підставою для визнання договору оренди недійсним.

Відповідач, беручи участь у торгах, знав, яке майно є предметом аукціону, і повинен був урахувати вимоги законодавства, зокрема, щодо обов'язковості проведення нормативної грошової оцінки та її зазначення в договорі. Отримання права оренди за результатами торгів і укладення договору передбачає наявність волевиявлення як організатора торгів, так і їх переможця.

З огляду на це КГС ВС дійшов висновку, що порушення законодавства, яке полягало у придбанні права оренди земельної ділянки без проведення її нормативної грошової оцінки, допустив не лише орган місцевого самоврядування, а й орендар. Це спростовує доводи скаржника про його добросовісність та про неможливість звернення міської ради або прокурора до суду з метою усунення порушення.

Водночас КГС ВС погодився з тим, що обов'язок проведення нормативної грошової оцінки покладено на орган місцевого самоврядування, а ТОВ безпосередньо не здійснювало дій щодо визначення істотних умов договору, зокрема розміру орендної плати. Разом з тим це не звільняє орендаря від обов'язку діяти добросовісно та з належною обачністю.

Правовідносини щодо визнання договору оренди недійсним стосуються сторін договору, тому прокурор не є стороною, яка порушила закон під час його укладання, але має право ініціювати спір в інтересах держави.

Щодо вимоги про скасування державної реєстрації права оренди Верховний Суд зазначив, що відмова в цій частині є обґрунтованою через неефективність обраного способу захисту.

Стосовно представництва прокурором інтересів міської ради КГС ВС зазначив, що у разі звернення прокурора з позовом в інтересах держави в особі міської ради про визнання договору оренди недійсним процесуальний статус міської ради (як відповідача чи співвідповідача) визначається не лише її участю у правочині, а й наявністю порушень, допущених цим органом під час його укладання.

Касаційну скаргу залишено без задоволення, а постанову апеляційної інстанції – без змін.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [посиланням](#).

6. Постанова КГС ВС від 09.04.2026 у справі №922/511/24 щодо належності й ефективності позовної вимоги про повернення земельної ділянки як наслідку нікчемності договору оренди землі та застосування позовної давності

Позовна вимога про зобов'язання орендаря повернути земельну ділянку орендодавцю – стороні нікчемного договору оренди землі, укладеного з порушенням вимог щодо передачі земельних ділянок на конкурентних засадах, є належним та ефективним способом захисту шляхом застосування наслідків нікчемності правочину у виді односторонньої реституції, а не негативним позовом. До такої вимоги застосовується позовна давність, перебіг якої починається від дня початку виконання нікчемного правочину.

Предметом розгляду КГС ВС у складі судової палати стала касаційна скарга прокурора в інтересах міської ради у справі за позовом до фізичної особи і СФГ про повернення земельної ділянки та скасування державної реєстрації права оренди і суборенди.

Прокурор звернувся до суду з позовом, посилаючись на те, що відповідачка вже реалізувала своє право на позаконкурентне отримання земельної ділянки для ведення фермерського господарства у 2012 році. Повторне отримання земельної ділянки без проведення земельних торгів, на думку прокурора, спрямоване на обхід установленої законом процедури та незаконне заволодіння земельною ділянкою державної власності, що суперечить положенням частини 2 статті 134 ЗК України та є підставою для визнання договору нікчемним відповідно до статті 228 ЦК України.

Позовні вимоги полягали, зокрема, у зобов'язанні відповідачів повернути земельну ділянку територіальній громаді в особі міської ради, а також у скасуванні державної реєстрації права оренди та суборенди на спірну земельну ділянку.

Господарський суд рішенням, залишеним без змін постановою суду апеляційної інстанції, у задоволенні позову відмовив повністю.

Суди попередніх інстанцій виходили з того, що спірний договір оренди землі не є нікчемним правочином, а може бути лише оспорюваним, оскільки процедура надання земельної ділянки розпочата до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів», яким змінено порядок передачі земельних ділянок державної та комунальної власності на конкурентних засадах. Крім того, суди дійшли висновку про недоведеність обставин зловживання відповідачкою правом на позаконкурентне отримання земельної ділянки для ведення фермерського господарства.

ВИСНОВОК СУДУ

Переглядаючи справу у касаційному порядку, КГС ВС зазначив, що суди попередніх інстанцій помилково розглядали позовну вимогу про повернення земельної ділянки виключно як наслідок недійсності правочину, не надавши належної оцінки її правовій природі.

Зокрема, було підкреслено, що фактичне користування майном на підставі договору оренди унеможливило проведення класичної двосторонньої реституції у разі недійсності (нікчемності) такого договору відповідно до статті 216 ЦК України.

Заявлена прокурором у цій справі позовна вимога про зобов'язання відповідачки (орендаря) повернути спірну земельну ділянку міськраді (орендодавцю), тобто стороні договору оренди землі, за своєю процесуальною суттю є таким належним і ефективним способом захисту прав місцевої територіальної громади, як застосування наслідків нікчемності зазначеного договору у вигляді односторонньої реституції, що застосовується як виняток через законодавче встановлення недопустимості повернення орендодавцем отриманої орендної плати за фактичний строк оренди землі у разі недійсності.

Разом із тим КГС ВС зауважив, що нікчемність договору оренди землі було встановлено у судовому рішенні в іншій справі (№922/1832/19), але аж ніяк не в негативному позові, про який могло би йтися лише у випадку пред'явлення вимоги про повернення земельної ділянки тим суб'єктом, який не є стороною нікчемного правочину.

Як зазначив КГС ВС, на відміну від негативного позову, до позовної вимоги про застосування наслідків недійсності нікчемного правочину за заявою сторони у спорі може бути застосовано наслідки спливу позовної давності, оскільки відповідно до частини 3 статті 261 ЦК України перебіг позовної давності за вимогами про застосування наслідків нікчемного правочину починається від дня, коли розпочалося його виконання.

Отже, за обставинами цієї справи позовна вимога прокурора про зобов'язання орендаря повернути спірну земельну ділянку орендодавцю (міськраді), тобто стороні договору оренди землі, за своєю процесуальною суттю є належним і ефективним способом захисту прав місцевої територіальної громади шляхом застосування наслідків нікчемності зазначеного договору у вигляді односторонньої реституції.

Оскільки наведена позовна вимога є наслідком недійсності нікчемного правочину, перебіг позовної давності за нею розпочинається від дня, коли почалося виконання такого правочину.

Таким чином, неповне з'ясування судами обставин щодо повернення земельної ділянки потребує скасування рішень і передачі справи на новий розгляд для належної оцінки доводів про пропуск позовної давності.

Як зауважив КГС ВС, вимога про скасування записів у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно не є ефективним способом захисту, оскільки саме собою таке скасування не призведе до поновлення порушених прав територіальної громади.

За результатами розгляду касаційну скаргу задоволено частково. Скасовано рішення судів попередніх інстанцій у частині відмови в задоволенні позовної вимоги про зобов'язання повернути земельну ділянку територіальній громаді в особі міської ради та передано справу в цій частині на новий розгляд до суду першої інстанції. У частині відмови в задоволенні вимог про скасування державної реєстрації права оренди та суборенди рішення судів змінено шляхом викладення їх мотивувальної частини в редакції постанови КГС ВС, а в іншій частині залишено без змін.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [посиланням](#).

7. Постанова КГС ВС від 06.05.2026 у справі №922/2084/25 щодо підтвердження розташування земельної ділянки в межах населеного пункту для цілей визначення комунальної власності

Несформована земельна ділянка, розташована в межах населеного пункту, належить до комунальної власності відповідної територіальної громади з дня набрання чинності пунктом 24 розділу Х «Перехідні положення» ЗК України. Розташування земельної ділянки в межах населеного пункту може підтверджуватися сукупністю доказів – рішенням районної ради про затвердження проєкту землеустрою щодо зміни меж населеного пункту, рішенням селищної ради про затвердження містобудівної документації та викопіюваннями з генерального плану – без обов'язкового надання окремого проєкту землеустрою щодо встановлення меж населеного пункту.

КГС ВС розглянув касаційну скаргу ГО за позовом прокурора в інтересах держави в особі селищної ради до ГО про усунення перешкод у використанні земельної ділянки.

Прокурор в інтересах селищної ради звернувся з позовом про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні земельною ділянкою, розташованою в межах прибережної захисної смуги водойми, шляхом знесення самочинно збудованих споруд та приведення земельної ділянки у придатний для використання стан. Позов мотивовано тим, що ГО самовільно зайняла земельну ділянку комунальної власності та використовувала її для надання послуг у сфері відпочинку й розваг без належних правовстановлювальних документів.

Суд першої інстанції відмовив у задоволенні позову, вважаючи недоведеним факт належності спірної земельної ділянки до земель комунальної власності та, відповідно, помилковим визначення прокурором органу, в інтересах якого подано позов.

Апеляційний господарський суд рішення місцевого суду скасував та позов задовольнив. Суд установив, що земельна ділянка розташована в межах селища, а тому повноваження щодо розпорядження нею належать селищній раді.

Водночас суд виходив із наявних у справі рішень органів місцевого самоврядування та районної ради щодо затвердження містобудівної документації і зміни меж населеного пункту, а також графічних матеріалів генерального плану.

ВИСНОВОК СУДУ

КГС ВС зазначив, що до п. 58 Закону від 28.04.2021 №1423-IX розділ Х «Перехідні положення» ЗК України був доповнений пунктом 24, яким визначається, що з дня набрання чинності цим пунктом землями комунальної власності територіальних громад вважаються всі землі державної власності, розташовані за межами населених пунктів у межах таких територіальних громад, крім земель, перелік яких визначений у законі.

Водночас інші земельні ділянки та землі, не сформовані у земельні ділянки, переходять у комунальну власність з дня набрання чинності цим пунктом (пункт 24 розділу Х «Перехідні положення» ЗК України).

КГС ВС наголосив, що для встановлення належності земельної ділянки до земель територіальної громади суд вправі оцінювати сукупність доказів, зокрема рішення про затвердження містобудівної документації, проєкти зміни меж населених пунктів, графічні матеріали генерального плану та інші документи, які дають змогу встановити місцезнаходження земельної ділянки. Відсутність у матеріалах справи окремого проєкту землеустрою щодо встановлення меж населеного пункту сама собою не свідчить про недоведеність належності земельної ділянки до земель відповідної територіальної громади.

Колегія суддів зазначила, що суд апеляційної інстанції дійшов обґрунтованого висновку про те, що прокурор належним чином довів факт розташування спірної земельної ділянки в межах селища.

За результатами розгляду КГС ВС залишив касаційну скаргу без задоволення, а постанову апеляційного суду – без змін.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [посиланням](#).

8. Постанова КГС ВС від 06.05.2026 у справі №908/1619/25 щодо зменшення суми безпідставно збережених коштів на розмір сплаченого земельного податку під час стягнення плати за фактичне користування земельною ділянкою, коли власник земельної ділянки не був визначений у законі як належний розпорядник земель

Під час стягнення з фактичного користувача земельної ділянки комунальної власності доходу у вигляді несплаченої орендної плати на підставі ст.ст. 1212 – 1214 ЦК України заявлена до стягнення сума підлягає зменшенню на розмір земельного податку, фактично сплаченого таким користувачем до місцевого бюджету за той самий період і за ту саму земельну ділянку, оскільки повторне стягнення цих коштів суперечить принципу справедливості та є втручанням у право на мирне володіння майном у розумінні ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.

КГС ВС розглянув касаційну скаргу міської ради у справі за позовом скаржника до ТОВ про стягнення 2447119,25 грн (з урахуванням заяви про збільшення позовних вимог), отриманої від безпідставно набутого майна.

Позов обґрунтовано фактичним користуванням ТОВ упродовж 2014 – 2017 років земельною ділянкою, яка належить територіальній громаді міста, без належного оформлення права такого користування.

Рішенням суду першої інстанції позов задоволено частково, зменшивши суму стягнення на розмір сплаченого земельного податку та виключив із розрахунку період з березня по грудень 2022 року у зв'язку з податковими пільгами для земель на територіях бойових дій. Постановою апеляційного суду частково задоволено апеляційну скаргу міської ради та змінено рішення суду першої інстанції в частині розміру стягнення. Апеляційний суд дійшов висновку про відсутність підстав для застосування до відповідача податкової пільги за 2022 рік, у зв'язку з чим збільшив суму стягнення (1 372 923,04 грн), а в іншій частині рішення залишив без змін.

ВИСНОВОК СУДУ

КГС ВС зазначив, що земельним податком є обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів, а орендною платою за земельні ділянки державної і комунальної власності – обов'язковий платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою (підпункти 14.1.72, 14.1.136 п. 14.1 ст. 14 ПК України).

Колегія суддів виснувала, що земельний податок та орендна плата є різними за правовою природою платежами, однак обидва належать до плати за землю та надходять до місцевого бюджету, про що обґрунтовано зазначили суди попередніх інстанцій у своїх рішеннях у цій справі.

Верховний Суд звернув увагу, що відповідач не був власником або постійним землекористувачем спірної земельної ділянки, а тому не міг бути суб'єктом плати за землю у формі земельного податку. Єдиною можливою формою здійснення ним оплати за землю як землекористувачем є орендна плата, проте виключно за умови наявності відповідного договору (підпункти 14.1.72, 14.1.136 п. 14.1 ст. 14 ПК України).

Враховуючи викладене, колегія суддів погоджується з висновками судів попередніх інстанцій про те, що, не будучи власником або постійним користувачем спірної земельної ділянки, ТОВ сплачував земельний податок виключно з власної ініціативи.

Суди попередніх інстанцій правомірно відмовили у розмірі вже сплаченого ТОВ земельного податку як форми плати за земельні ділянки, оскільки такі кошти мають однакову правову природу та сплачувалися саме за користування спірною земельною ділянкою у спірний період.

Водночас Верховний Суд звертає увагу, що таке зменшення заявленої до стягнення суми не тотожне взаємозарахуванню фактично сплаченого податку за землю у рахунок несплаченої (заборгованої) орендної плати (плати за фактичне користування в порядку ст. 1212 ЦК України). Про це зазначено в оскаржуваних судових рішеннях у справі та не заперечується учасниками справи.

Як встановили суди попередніх інстанцій, такі кошти фактично надійшли до бюджету територіальної громади саме за користування спірною земельною ділянкою. Тому їх повторне стягнення у складі безпідставно збережених коштів суперечило б принципу справедливості та могло б призвести до надмірного втручання у право особи на мирне володіння майном.

За результатами розгляду касаційну скаргу залишено без задоволення, постанову апеляційного суду – без змін.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [посиланням](#).

9. Постанова КГС ВС від 06.05.2026 у справі №914/585/22 щодо звільнення самостійно зайнятої неформованої земельної ділянки комунальної власності від самочинно збудованого капітального об'єкта (павільйону)

Власник земельної ділянки комунальної власності має право вимагати звільнення самовільно зайнятої неформованої земельної ділянки та приведення її у придатний для використання стан шляхом демонтажу розміщених на ній об'єктів без дотримання процедури, передбаченої у ст. 38 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», оскільки ця процедура є обов'язковою лише для органу державного архітектурно-будівельного контролю, а не для власника земельної ділянки, який захищає право на усунення перешкод у користуванні своїм майном. Наявність в особи паспортів прив'язки тимчасових споруд та судових рішень щодо права користування тимчасовою спорудою не спростовує факту самовільного зайняття земельної ділянки комунальної власності, якщо на ній фактично розміщено капітальну споруду за відсутності правовстановлювальних документів на земельну ділянку та дозвільних документів на будівництво.

КГС ВС розглянув касаційну скаргу ФОП у справі за позовом прокурора в інтересах держави до скажника про зобов'язання звільнити (повернути) земельну ділянку та привести її у придатний для використання стан.

Позовні вимоги прокурора обґрунтовані самовільним зайняттям ФОП частини неформованої земельної ділянки комунальної власності із земель житлової та громадської забудови, добудувавши на цій земельній ділянці частину торговельного павільйону (будівлі), огороженого парканом поруч зі своєю приватною ділянкою, за відсутності рішень міської ради про передачу землі у власність чи користування та за відсутності дозвільних документів на будівництво. Такі дії ФОП, на думку прокурора, порушують законні інтереси міської ради щодо володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою.

Справа розглядалася неодноразово. Суд першої інстанції позов задовольнив. Апеляційний господарський суд залишив рішення суду першої інстанції без змін. Суди попередніх інстанцій виходили з того, що факт самовільного зайняття відповідачем спірної земельної ділянки та зведення на ній капітальної споруди (нерухомого майна) за відсутності правовстановлювальних документів на землю та відповідних дозволів на будівництво є доведеним. Водночас суди відхилили доводи відповідача про правомірність розміщення об'єкта на підставі паспортів прив'язки тимчасових споруд та договору пайової участі в утриманні об'єкта благоустрою, оскільки фактично зведена споруда є капітальною, а не тимчасовою. Також суди відхилили заперечення щодо юрисдикції спору та неможливості ідентифікації неформованої земельної ділянки.

ВИСНОВОК СУДУ

Колегія суддів зауважує, що з огляду на зміст ч. 1 ст. 376 ЦК України, якщо об'єкт будується або збудований на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, це є самостійною та достатньою підставою для кваліфікації його судом об'єктом самочинного будівництва.

Крім того, реєстрація права власності на самочинне будівництво за особою, яка здійснила таке будівництво, з огляду на положення законодавства та приписи ч. 2 ст. 376 ЦК України не змінює правового режиму такого будівництва як самочинного з метою застосування, зокрема, норм частини четвертої цієї статті.

Як встановили суди попередніх інстанцій, на спірній земельній ділянці розміщено не тимчасові споруди, а фактично збудовано капітальну споруду – торговельний павільйон, що є об'єктом нерухомого майна. Паспорти прив'язки тимчасових споруд та програми впорядкування благоустрою стосуються виключно правового режиму тимчасових споруд і не дають права на зведення капітальних об'єктів. Відтак наявність документів на розміщення тимчасової споруди не спростовує факт самовільного зайняття та використання земельної ділянки комунальної власності під будівництво капітальної споруди без належних речових чи зобов'язальних прав на землю.

КГС ВС зазначив, що використання земельної ділянки комунальної форми власності за відсутності рішення органу місцевого самоврядування про надання її в користування або власність є правопорушенням. Встановлення судами факту фактичного зайняття відповідачем конкретно визначеної території (обнесеної парканом), з'ясування її площі, конфігурації та розміщених об'єктів за допомогою експертних висновків та топографічного знімання є достатнім для ідентифікації об'єкта правопорушення. Обрання власником землі способу захисту у вигляді звільнення такої ділянки із демонтажем споруд згідно зі ст. 212 ЗК України є ефективним способом захисту порушеного права.

Колегія суддів відхилила доводи скаржника про неможливість захисту прав щодо несформованої земельної ділянки. Суд наголосив, що відсутність кадастрового номера чи сформованої земельної ділянки не виключає можливості захисту права комунальної власності, якщо фактичне місце розташування та межі самовільно зайнятої території можуть бути встановлені на підставі сукупності доказів. Водночас спір стосувався не сформованої земельної ділянки як об'єкта цивільних прав, а фактично зайнятої території комунальної власності, на якій розміщено торговельний павільйон та огорожу.

Також КГС ВС зазначив, що розміщення об'єкта нерухомості на земельній ділянці, яка не була відведена для цієї мети, є самостійною та достатньою підставою для визнання такого об'єкта самочинним будівництвом. Вимога про звільнення земельної ділянки та демонтаж споруд є належним і ефективним способом захисту права власника земельної ділянки.

Крім того, встановлені судами обставини свідчать не про використання спірної земельної ділянки відповідачем як фізичною особою для власних побутових потреб, а про її фактичне зайняття об'єктом торговельного призначення, що за своїми ознаками пов'язаний із реалізацією господарської компетенції відповідача саме як суб'єкта підприємницької діяльності.

Водночас сам собою відповідач як фізична особа не змінює характеру спірних правовідносин та не спростовує висновків судів щодо зв'язку використання спірної частини земельної ділянки зі здійсненням господарської діяльності. Вирішальне значення у цьому випадку має не формальне зазначення особи власника в реєстраційних даних, а фактичне призначення об'єкта, спосіб його використання та зв'язок такого використання із підприємницькою діяльністю.

Верховний Суд дійшов висновку, що задоволення позову відповідає критеріям правомірного втручання у право мирного володіння майном, оскільки таке втручання має законну підставу, переслідує легітимну мету захисту права комунальної власності та забезпечує справедливий баланс між інтересами територіальної громади і майновими правами відповідача.

За результатами розгляду касаційну скаргу залишено без задоволення, а рішення судів попередніх інстанцій – без змін.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [посиланням](#).

10. Постанова КГС ВС від 03.06.2026 у справі №916/3317/23 щодо недостовірності інформації про об'єкт оренди державного майна та наслідків визнання договору оренди недійсним

Договір оренди державного майна підлягає визнанню недійсним як вчинений під впливом помилки щодо істотних властивостей майна (ст. 229 ЦК України), якщо орендодавець, порушивши ч. 5 ст. 2 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», не надав потенційному орендарю повної та достовірної інформації щодо фактичного стану об'єкта оренди, що безпосередньо впливає на можливість використання орендованого майна за цільовим призначенням відповідно до умов договору. Покладення на орендаря негативних наслідків, зумовлених неналежним виконанням орендодавцем обов'язку щодо розкриття такої інформації, не відповідає засадам добросовісності, розумності та справедливості, також правовій природі відповідної процедури передачі майна в оренду.

КГС ВС розглянув касаційну скаргу ДП та ТОВ за позовом ТОВ до регіонального відділення ФДМ України, ДП про визнання недійсним результату електронного аукціону, визнання недійсним договору оренди та стягнення сплачених коштів у процедурі торгів.

ТОВ взяло участь в електронному аукціоні з передачі в оренду державного нерухомого майна - складського майданчика з будівлями та спорудами, що перебувало на балансі ДП. За результатами аукціону позивача визначено переможцем, після чого він сплатив гарантійний та авансовий внески й уклав договір оренди з ФДМ України та балансоутримувачем.

Надалі позивач звернувся до суду з вимогами про визнання недійсними результатів електронного аукціону та договору оренди, а також про стягнення з державного бюджету сплачених коштів, позов мотивовано тим, що під час проведення електронного аукціону орендодавець оприлюднив недостовірну та неповну інформацію про фактичний стан об'єкта оренди, внаслідок чого після укладення договору з'ясувалося, що майно через наявність зсувних процесів не може використовуватися за цільовим призначенням без здійснення комплексу інженерних заходів.

Суди розглядали справу неодноразово. Після нового апеляційного розгляду апеляційний суд постановою змінив рішення суду першої інстанції про задоволення позову. Апеляційний суд повторно дослідив докази щодо достовірності інформації про об'єкт оренди, змінив мотиви задоволення позовних вимог про недійсність договору, залишивши відповідний висновок по суті без змін.

ВИСНОВОК СУДУ

Відповідно до ч. 5 ст. 2 Закону України «Про оренду державного і комунального майна» оренда здійснюється, зокрема, на основі принципу повного, своєчасного та достовірного інформування про об'єкти оренди і порядок передачі їх в оренду. Отже, наведена норма встановлює не лише загальну декларацію принципу прозорості орендних процедур, а й покладає на осіб, які забезпечують передачу майна в оренду, обов'язок надати таку інформацію про об'єкт, яка є істотною для ухвалення рішення про участь в аукціоні, укладення договору оренди та використання майна надалі відповідно до його цільового призначення.

КГСВ ВС зазначив, що сама собою обставина не підписання ТОВ акта приймання-передачі майна не може свідчити про недобросовісну поведінку позивача або про його ухилення від належного виконання договірних обов'язків.

Водночас з огляду на встановлені судами обставини поведінки ТОВ відповідає стандарту добросовісної та розумної поведінки учасника цивільного обороту, тоді як ненадання ФДМ України повної та достовірної інформації щодо фактичного стану об'єкта оренди мало істотний вплив на волевиявлення позивача та можливість використання орендованого майна за призначенням відповідно до умов договору оренди.

КГС ВС погодився з висновками судів попередніх інстанцій, що під час передачі державного майна в оренду орендодавець зобов'язаний забезпечити розкриття повної, достовірної та точної інформації про об'єкт оренди. Якщо в оголошенні про проведення електронного аукціону відсутні відомості про істотні характеристики майна, які впливають на можливість його використання за визначеним у договорі цільовим призначенням, негативні наслідки такого неналежного інформування не можуть покладатися на добросовісного учасника аукціону.

Колегія суддів зазначила, що апеляційний суд належним чином виконав вказівки, викладені у постанові Верховного Суду, повторно дослідив докази, надав оцінку технічному звіту та висновку судової земельно-технічної експертизи, а також обґрунтовано встановив, що саме висновок судової експертизи підтверджує неможливість використання орендованого майна за його цільовим призначенням без проведення комплексу заходів з інженерного захисту території.

Колегія суддів також відхилила доводи касаційної скарги щодо недопустимості висновку судової експертизи, зазначивши, що заперечення відповідачів ґрунтувалися переважно на складеному ними в односторонньому порядку акті, який не може вважатися достатнім та об'єктивним доказом для спростування висновків експерта.

Разом з тим КГС ВС виснував, що в межах цієї справи за умови сплати ТОВ гарантійного та авансового внесків ефективним способом захисту є визнання договору оренди недійсним із одночасним заявленням вимоги про стягнення сплачених сум відповідно до ст. 1212 ЦК України, а власне незазначення судами попередніх інстанцій вказаної статті під час правової кваліфікації спірних правовідносин не свідчить про неправильне вирішення спору по суті та не може бути самостійною підставою для скасування оскаржуваних судових рішень.

З огляду на викладене КГС ВС не вбачає підстав для формування правового висновку щодо застосування ч. 10 ст. 13 Закону України «Про оренду державного та комунального майна» та п. 110 Порядку передачі в оренду державного та комунального майна, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 03.06.2020 №483, у питанні повернення гарантійного та авансового внесків у випадку, коли учасник електронного аукціону набув статусу переможця, аукціон не визнано недійсним, договір оренди укладено, однак переможець відмовився від підписання акта приймання-передачі майна.

Таке питання не є визначальним для вирішення цього спору, оскільки суди попередніх інстанцій встановили недійсність договору оренди, а також обставини ненадання позивачу повної та достовірної інформації щодо об'єкта оренди.

Крім цього, недобросовісної поведінки ТОВ у зв'язку з не підписанням акта приймання-передачі суди не встановили.

За результатами розгляду КГС ВС залишив касаційну скаргу без задоволення, а постанову апеляційного суду – без змін та поновив її виконання.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [посиланням](#).

11. Постанова КГС ВС від 09.06.2026 у справі №917/1143/25 щодо правових наслідків відмови суміжного землекористувача від підписання акта погодження меж земельної ділянки

Погодження меж є виключно допоміжною стадією в процедурі приватизації земельної ділянки. До того ж у ст. 198 ЗК України лише зазначається про те, що складовою кадастрових зйомок є погодження меж земельної ділянки із суміжними власниками та землекористувачами. Із цього не випливає, що у випадку відмови суміжного землевласника або землекористувача від підписання відповідного документа – акта погодження меж слід вважати, що погодження меж не відбулося.

Підписання акта погодження меж самостійного значення не має, воно не призводить до виникнення, зміни або припинення прав на земельну ділянку, як і будь-яких інших прав. Непогодження меж земельної ділянки із суміжними власниками та землекористувачами не може слугувати підставою для відмови у затвердженні технічної документації за умови правомірних дій кожного із землекористувачів.

КГС ВС розглянув касаційну скаргу ПП за позовом скаржника до ТОВ про визнання протиправною відмови у погодженні проєкту розподілу території та визнання такого проєкту погодженим.

Позов мотивовано тим, що сторони є власниками окремих об'єктів нерухомого майна, розташованих на одній земельній ділянці.

На підставі акта розподілу нерухомого майна між співвласниками та акта приймання-передачі ПП набув право власності на окремі об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, щодо якої був розроблений проєкт розподілу території. На думку ПП, безпідставна відмова ТОВ погодити проєкт розподілу території унеможлиблює оформлення прав на земельну ділянку під належними йому об'єктами нерухомості, реалізацію переважного права на поновлення договору оренди земельної ділянки та порушує його майнові права й законні інтереси.

Господарський суд рішенням, залишеним без змін постановою апеляційного суду, відмовив у задоволенні позову. Суди дійшли висновку, що ПП не довело порушення його прав чи охоронюваних законом інтересів саме діями ТОВ, а також не підтвердило, що непогодження проєкту розподілу території унеможлиблює реалізацію його прав.

ВИСНОВОК СУДУ

Відповідно до приписів ст. 198 ЗК України погодження меж земельної ділянки із суміжними власниками та землекористувачами є складовою частиною кадастрових зйомок як комплексу робіт, що виконуються для визначення та відновлення меж земельних ділянок.

КГС ВС наголосив, що згідно з усталеною практикою Верховного Суду стадія погодження меж земельної ділянки під час виготовлення землевлпорядної документації є допоміжною.

Погодження меж полягає в тому, щоб суміжнику було запропоновано підписати відповідний акт. Якщо він відмовляється це робити, відповідний орган, уповноважений вирішувати такі питання по суті, повинен виходити не із самого факту відмови від підписання акта, а з мотивів відмови. Якщо такими мотивами є виключно неприязні стосунки, то правового значення вони не мають. Підписання акта погодження меж самостійного значення не має, воно не призводить до виникнення, зміни або припинення прав на земельну ділянку.

Непогодження меж земельної ділянки із суміжними власниками та землекористувачами не може слугувати підставою для відмови в затвердженні технічної документації за умови правомірних дій кожного із землекористувачів.

Наведеним спростовуються доводи скаржника про те, що господарські суди попередніх інстанцій фактично надали суміжному землекористувачу (ТОВ) дискреційне право вирішального впливу на погодження проєкту розподілу території, яке, по суті, трансформувалося у «право вето» на реалізацію позивачем процедури формування земельної ділянки.

Тому колегія суддів визнає необґрунтованим доводи ПП про те, що непогодження ТОВ розподілу території є порушенням положень ст. 41 Конституції України, ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, ст. 13 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.

За таких обставин КГС ВС погоджується з висновками господарських судів попередніх інстанцій про те, що ПП не довело порушення його прав чи охоронюваних законом інтересів відповідачем.

Водночас КГС ВС визнав помилковим висновок апеляційного суду щодо «недобросовісності» позивача через повторне надсилання ним проєкту розподілу без урахування зауважень щодо сервіту (оскільки земельний сервітут є похідним правом і реєструється щодо вже сформованої ділянки), проте зазначив, що ця помилка не призвела до неправильного вирішення спору по суті.

За результатами розгляду касаційну скаргу залишено без задоволення, судові рішення попередніх інстанцій – без змін.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [посиланням](#).

12. Постанова КГС ВС від 17.06.2026 у справі №916/938/22 щодо наслідків укладення договору оренди пам'ятки культурної спадщини без погодження органу охорони культурної спадщини

Набуття особою права користування об'єктом, до складу якого входить пам'ятка культурної спадщини, пов'язане з обов'язком проявити розумну обачність та з'ясувати спеціальний правовий режим майна, якщо його зовнішні й архітектурні ознаки є помітними та доступними для сприйняття за звичайних умов.

Укладення договору оренди щодо пам'ятки місцевого значення без попереднього погодження уповноваженого органу охорони культурної спадщини є порушенням імперативних вимог закону (ст. 18 ЗУ «Про охорону культурної спадщини»). У такому випадку ризик процедурних порушень орендодавця не може покладатися виключно на державу, оскільки недобросовісна та необачна поведінка орендаря виключає наявність у нього легітимних очікувань на збереження права користування та спростовує тезу про «надмірний індивідуальний тягар» у розумінні ст. 1 Першого протоколу до Конвенції.

КГС ВС розглянув касаційну скаргу прокурора за позовом скаржника в інтересах держави в особі міської ради та в особі Департаменту комунальної власності міської ради до ГО про визнання недійсним договору оренди нежитлового приміщення та зобов'язання повернути майно.

Позов обґрунтовано тим, що спірний договір оренди між Департаментом комунальної власності та ГО на громадський будинок з господарськими будівлями та спорудами укладений з порушенням Закону України «Про охорону культурної спадщини», а саме без отримання попереднього погодження з боку органу культурної спадщини та без включення до нього істотної умови щодо забезпечення орендарем збереження пам'ятки відповідно до охоронного договору, який взагалі не був укладений на той момент.

Справу суди розглядали неодноразово. За наслідками нового розгляду господарський суд рішенням, залишеним без змін постановою апеляційного суду, у задоволенні позову відмовив.

Суди виходили з того, що обов'язок стосовно отримання погоджень покладалася саме на орендодавця (орган місцевого самоврядування), а тому негативні наслідки процедурних помилок влади не можуть покладатися на орендаря, чия поведінка була добросовісною. Крім того, суди зазначили, що позбавлення ГО права оренди становитиме непропорційне втручання у його майнові права та порушуватиме гарантії, передбачені у ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод.

ВИСНОВОК СУДУ

Колегія суддів зазначає, що за своєю правовою природою спірний договір оренди є договором найму (оренди) комунального майна, у складі якого у тимчасове платне користування відповідачеві передано внутрішньодворову окремо розташовану двоповерхову будівлю, що належить до об'єктів культурної спадщини – житловий будинок, побудований у 1870 році та який узятий під охорону держави як пам'ятка містобудування та архітектури місцевого значення розпорядженням Представника Президента України №197/93 від 08.04.1993.

КГС ВС звертає увагу, що, як встановили суди та не заперечують сторони, що доведеним порушенням вимог Закону України «Про охорону культурної спадщини» під час укладення оспорюваного договору оренди є саме відсутність попереднього погодження уповноваженого органу охорони культурної спадщини на передачу пам'ятки в оренду.

Згідно з усталеною практикою Верховного Суду ризик помилки саме органу місцевого самоврядування дійсно не може виправлятися за рахунок осіб, яких така помилка стосується. Водночас застосування цієї концепції можливе лише за умови доведення добросовісності поведінки відповідної особи.

КГС ВС зазначив, що особа, проявляючи розумну обачність та зацікавленість у укладенні договору оренди відповідно до вимог законодавства, не могла не знати про те, що об'єкт оренди є пам'яткою архітектури та містобудування місцевого значення, а тому мала враховувати необхідність дотримання спеціального правового режиму у сфері охорони культурної спадщини.

Колегія суддів зазначає, що спеціальний статус майна як об'єкта культурної спадщини не може розглядатися як обставина, про яку добросовісний учасник цивільних правовідносин не мав реальної можливості дізнатися. З огляду на зовнішні ознаки такого об'єкта, його історичну, архітектурну або культурну цінність, а також відкритість відповідних реєстрів і переліків, особа, яка діє добросовісно та проявляє розумну обачність, має можливість і повинна з'ясувати, чи поширюється на відповідне майно спеціальний режим охорони культурної спадщини.

Натомість суди попередніх інстанцій, фактично обмежившись посиланням на те, що обов'язок отримання відповідного погодження покладено на власника майна або уповноважений ним орган, не надали належної оцінки тому, чи міг і чи повинен був відповідач, діючи добросовісно, розумно та обачно, з'ясувати спеціальний правовий статус об'єкта оренди.

Так, спірний об'єкт є окремо розташованою завершеною двоповерховою будівлею 1870 року будівництва, розміщеною у внутрішньому дворі нерухомого майна, переданого у користування ГО. За своїми зовнішніми характеристиками, композиційним вирішенням, архітектурним стилем, конструктивними елементами та загальним виглядом цей об'єкт має самостійні індивідуалізовані ознаки, які дозволяють відокремити його від іншого майна, що було предметом користування за договором. Такі особливості об'єкта свідчать про те, що він не є звичайною складовою комплексу переданого майна, а має окреме архітектурне та функціональне значення.

Відповідно, добросовісний і обачний користувач маючи намір узяти таке майно в користування, мав звернути увагу на його самостійний характер, зовнішню виразність та можливу історичну чи архітектурну цінність, а отже, перевірити його правовий режим, зокрема, щодо можливого поширення на нього спеціального режиму охорони культурної спадщини.

Тому встановлення такого статусу не потребувало надмірних зусиль чи спеціальних знань, а могло бути здійснене шляхом звичайної перевірки доступних відомостей та документів щодо об'єкта.

У такий спосіб ГО, набуваючи право користування відповідним об'єктом, мав не лише можливість, а й обов'язок перевірити правовий режим спірного майна, зокрема з'ясувати, чи поширюється на нього спеціальний режим охорони культурної спадщини.

Така перевірка є складовою належної обачності особи, яка вступає у правовідносини щодо користування нерухомим майном, особливо коли фактичні ознаки об'єкта очевидно свідчать про його історичне, архітектурне або культурне значення.

КГС ВС дійшов висновку, що ГО, проявляючи розумну обачність та зацікавленість в укладенні договору оренди саме відповідно до вимог законодавства, усвідомлюючи фактичний предмет такого договору, не могла не знати про те, що відповідний об'єкт є нерухомим об'єктом культурної спадщини. Відповідно, вона мала враховувати, що набуття речових чи зобов'язальних прав щодо такого майна пов'язане з дотриманням спеціальних вимог, обмежень та процедур, установлених у законодавстві у сфері охорони культурної спадщини.

За таких обставин право користування спірним майном, набуто на підставі договору оренди, укладеного з порушенням імперативних вимог ч. 1 ст. 18 Закону України «Про охорону культурної спадщини», зокрема, без погодження відповідного органу охорони культурної спадщини, не могло сформувати у ГО легітимного очікування на збереження такого права всупереч вимогам спеціального законодавства.

Колегія суддів звернула увагу, що сам договір оренди містив умову про обов'язок орендаря укласти охоронний договір у разі, якщо будинок є пам'яткою культурної спадщини, що свідчить про усвідомлення сторонами можливості застосування такого спеціального режиму. Крім того, надалі звернення орендаря до адміністративного суду з позовом про скасування акта, згідно з яким будинок включено до переліку пам'яток, підтверджує його обізнаність щодо правового статусу спірного майна.

За таких обставин Верховний Суд визнав помилковими висновки судів попередніх інстанцій про добросовісність поведінки відповідача та дійшов висновку, що встановлені обставини виключають можливість застосування підходу, за яким негативні наслідки недотримання передбачених у законі процедур можуть бути покладені виключно на орендодавця.

За результатами розгляду касаційну скаргу задоволено, скасовано рішення судів попередніх інстанцій та ухвалено нове рішення про повне задоволення позову.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [посиланням](#).

ПРОВОВІ ПОЗИЦІЇ КАС ВС

1. Постанова КАС ВС від 17.02.2026 у справі №380/873/22 про обов'язковість погодження детального плану території, що охоплює історичний ареал, та його відповідність генеральному плану населеного пункту

Детальний план території, який охоплює землі історичного ареалу населеного пункту, належить до актів містобудівної документації, які передбачають містобудівні перетворення у розумінні статті 32 Закону України від 08 червня 2000 року №1805-III «Про охорону культурної спадщини», а тому потребує обов'язкового погодження з відповідним органом охорони культурної спадщини до його затвердження органом місцевого самоврядування, а також його положення повинні узгоджуватися з генеральним планом населеного пункту, деталізувати положення останнього та не суперечити йому

17 лютого 2026 року Верховний Суд у складі судової палати з розгляду справ щодо захисту соціальних прав Касаційного адміністративного суду розглянув касаційну скаргу першого заступника керівника Львівської обласної прокуратури на рішення Львівського окружного адміністративного суду від 10 вересня 2024 року та постанову Восьмого апеляційного адміністративного суду від 30 січня 2025 року у справі №380/873/22 за позовом керівника Галицької окружної прокуратури міста Львова до Львівської міської ради, третя особа, яка не заявляє самостійних вимог щодо предмета спору, на стороні відповідача – Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку «Грушевський», про визнання протиправною та скасування ухвали.

Позов прокурора обґрунтований тим, що ухвала Львівської міської ради від 25 лютого 2021 року №123 «Про затвердження детального плану території у районі вул. Л.Мартовича, вул. І. Григоровича, вул. Дж. Дудаєва» прийнята з порушенням законодавства про охорону культурної спадщини та містобудівних норм.

Прокурор наголошував на тому, що затвердженням детальним планом території запроектовано будівництво нового п'ятиповерхового будинку, що не узгоджується з Генеральним планом міста Львова, відповідно до якого зазначена територія призначена для малоповерхової житлової забудови (2 – 4 поверхи) та буде порушувати архітектурно-просторову організацію історичного ареалу міста Львова. Крім того, зазначений детальний план, яким передбачено зведення нової споруди в межах історичного ареалу міста Львова, всупереч вимог законодавства про охорону культурної спадщини не був погоджений з відповідним органом охорони культурної спадщини.

Львівський окружний адміністративний суд рішенням, залишеним без змін постановою Восьмого апеляційного адміністративного суду, у задоволенні позову відмовив. Суди виходили з того, що спірна ухвала є законною, оскільки вона була прийнята з дотриманням встановленого порядку оприлюднення актів містобудівної документації, а також з виконанням вимог щодо проведення громадських слухань, з дотриманням відповідачем встановленого порядку розроблення детального плану території і зазначений детальний план території відповідає Генеральному плану міста Львова.

Верховний Суд касаційну скаргу прокурора задовольнив, рішення судів першої та апеляційної інстанцій скасував і прийняв нове рішення про задоволення позову.

ВИСНОВОК СУДУ

У положеннях Закону України від 08 червня 2000 року №1805-III «Про охорону культурної спадщини» (далі – Закон №1805-III) визначено обов'язковість погодження та отримання дозволів органу охорони культурної спадщини на здійснення будь-яких містобудівних, архітектурних, ландшафтних чи інших робіт у межах пам'яток національного значення, їх територій, історико-культурних заповідників, зон охорони та історичних ареалів населених місць. Таке погодження є обов'язковим елементом встановленого державою правового режиму охорони історичного середовища і має на меті гарантувати її збереження, забезпечити сталий розвиток територій із урахуванням історико-культурної цінності середовища.

Отже, в зонах охорони пам'яток, історичних ареалів населених місць, занесених до Списку історичних населених місць України, встановлено особливий режим регулювання забудови, зокрема, у таких зонах забороняється здійснення будь-яких містобудівних перетворень, зокрема, і планування таких перетворень без попереднього отримання погодження відповідного органу охорони культурної спадщини.

Поняттям «містобудівні перетворення» у розумінні статті 32 Закону №1805-III охоплюється діяльність, яка пов'язана як із безпосереднім будівництвом, реконструкцією, реставрацією, земляними роботами або ландшафтними змінами, так і з планувальними діями, які визначають просторову організацію території, передбачають можливість таких перетворень і можуть впливати на історико-культурну цінність середовища. Водночас обов'язкове погодження детального плану території, яка охоплює історичний ареал населеного пункту, із відповідним органом охорони культурної спадщини не є формальністю, а правовим механізмом, необхідним для реалізації конституційного обов'язку держави забезпечувати охорону культурної спадщини, та покликане гарантувати збереження історико-культурного середовища, запобігти його руйнуванню чи спотворенню в процесі містобудівної діяльності.

Крім того, на основі та відповідно до генерального плану населеного пункту, який є основним видом містобудівної документації на місцевому рівні, розробляються інші види містобудівної документації, зокрема детальний план території, положення якого мають узгоджуватися з генеральним планом населеного пункту, деталізувати положення останнього та не суперечити йому. Генеральний план населеного пункту має обов'язковий характер для всіх суб'єктів містобудівної діяльності, а його вимоги підлягають не довільному тлумаченню, а неухильному дотриманню при розробленні містобудівної документації нижчого рівня, зокрема, детальних планів територій.

З огляду на зазначене судова палата констатувала, що детальний план території, розташованої в межах історичного ареалу міста Львова, який був затверджений спірною в цій справі ухвалою Львівської міської ради, за своїм змістом є тим різновидом містобудівної документації, яка передбачає можливість архітектурних і планувальних змін, що матимуть вплив на історико-культурне середовище зазначеної території, у зв'язку з чим затвердження такого детального плану території без попереднього погодження з відповідним органом охорони культурної спадщини суперечить вимогам частини четвертої статті 32 Закону №1805-III. Також детальний план, положення якого змінюють встановлені у Генеральному плані параметри забудови, вказує на те, що орган місцевого самоврядування не діяв на підставі та у спосіб, що визначені у Конституції та законах України, що також є свідченням протиправності спірної в цій справі ухвали Львівської міської ради.

Детально із судовим рішенням можна ознайомитися за [посиланням](#).

Ми дуже цінуємо ваш час, тому хочемо поінформувати про телеграм канал НААУ, на якому лише актуальні новини та заплановані заходи — <https://t.me/InfoUNBA>



Також у вас є можливість першими дізнаватися про всі акредитовані навчальні заходи, цікаві статті колег та огляд правових позицій ВС за допомогою телеграм каналу Вищої школи адвокатури НААУ — <https://t.me/hsaorgua>