



НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ  
АДВОКАТІВ УКРАЇНИ

**ДАЙДЖЕСТ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ**  
**ОГЛЯД ПРАКТИКИ**  
**ВЕРХОВНОГО СУДУ**

ЗА I КВАРТАЛ 2026 РОКУ



Комітет НААУ з питань аграрного, земельного та довкілевого права

**2026**

# ЗМІСТ

<a href="#"><u>ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВП ВС</u></a> .....	<a href="#"><u>3</u></a>
<a href="#"><u>ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ КЦС ВС</u></a> .....	<a href="#"><u>4</u></a>
<a href="#"><u>ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ КГС ВС</u></a> .....	<a href="#"><u>6</u></a>
<a href="#"><u>ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ КАС ВС</u></a> .....	<a href="#"><u>12</u></a>

### 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 належать до земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, за правилами 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 висувала, 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](#).

### 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 у 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 у батька. Також зазначав, що ні батько за життя, ні він як спадкоємець коштів за договором емфітевзису не отримували 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, яким 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](#).

### 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.

#### ОЦІНКА СУДУ

КГС ВС зазначив, що відповідно до статті 83 ЗК України землі загального користування населених пунктів не можуть передаватися у приватну власність. Судами попередніх інстанцій встановлено, 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 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 скаржника про відшкодування шкоди, заподіяної порушенням законодавства про охорону навколишнього природного середовища.

Позовні вимоги обґрунтовані 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, їх характеристик і 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 особи, 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.

### ОЦІНКА 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 лісогосподарського підприємства. Важливим є те, що зазначені документи складено за участю представників ДП та підписано 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](#).

### **3. 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.

### ОЦІНКА 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 відведеній 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](#).

#### **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 виндикаційні 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 учасі.

### ОЦІНКА 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 і 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 негаторних), 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 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-IX, 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 позов 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, і 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.

### **ОЦІНКА СУДУ**

У матеріалах справи встановлено, що сільська рада затвердила детальний план території та надала дозвіл на підготовку проекту 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 нормативну грошову оцінку ділянки не було проведено 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. 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 урахувувати 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 при його укладенні, 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 при його укладенні.

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

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

## ПРАВОВІ 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.

### ОБСТАВИНИ СПРАВИ

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 затвердженим 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 вимогам 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, в 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.

### ОЦІНКА СУДУ

Положеннями 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, у тому числі 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 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 під час розроблення 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 із 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>