



НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ  
АДВОКАТІВ УКРАЇНИ

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

ЗА II ПІВРІЧЧЯ 2025 РОКУ



Комітет НААУ з питань аграрного, земельного та довкілевого права

**2026**

# ЗМІСТ

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕЛИКОЇ ПАЛАТИ ВЕРХОВНОГО СУДУ</b> .....  | <b>5</b>  |
| 1. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 02.07.2025 у справі №902/122/24 про те, що земельні ділянки в межах прикордонної смуги, що використовуються для потреб ДПСУ, є землями оборони, які можуть перебувати виключно у державній власності та не підлягають відчуженню до комунальної чи приватної власності.....   | <b>5</b>  |
| 2. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 16.07.2025 у справі №910/2389/23 про те, що належним способом захисту прав власника земельної ділянки після закінчення строку оренди є вимога про зобов'язання орендаря повернути земельну ділянку, а не оскарження правочинів чи реєстраційних дій.....  | <b>5</b>  |
| 3. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 03.09.2025 у справі №911/906/23 про ефективні способи захисту порушених прав законного власника земельної ділянки, яка була об'єднана з іншими земельними ділянками, внаслідок чого була сформована нова земельна ділянка.....  | <b>6</b>  |
| 4. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 15.10.2025 у справі №907/882/22 про те, що зміна умов договору оренди землі, укладеного після 01.01.2013, за загальним правилом набирає чинності для сторін з моменту підписання додаткової угоди, а не з дати її державної реєстрації, оскільки закон пов'язує з реєстрацією виникнення речового права, а не чинність змін до зобов'язання.....  | <b>6</b>  |
| 5. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 05.02.2025 у справі №925/457/23 про те, що зміна умов договору оренди землі, укладеного після 01.01.2013, за загальним правилом набирає чинності для сторін з моменту підписання додаткової угоди, а не з дати її державної реєстрації, оскільки закон пов'язує з реєстрацією виникнення речового права, а не чинність змін до зобов'язання.....  | <b>7</b>  |
| <b>2. ПОЗИЦІЇ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ ВЕРХОВНОГО СУДУ</b> .....   | <b>8</b>  |
| 1. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 12.11.2025 у справі №932/4904/20 про те, що будівництво, здійснене без належного відведення земельної ділянки та без отримання передбачених законом дозвільних документів, є самочинним незалежно від подальшої державної реєстрації прав чи укладених правочинів щодо такого майна; воно не породжує права власності та підлягає усуненню, у тому числі шляхом знесення, для відновлення порушених прав власника або користувача земельної ділянки..... | <b>8</b>  |
| 2. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 02.07.2025 у справі №569/13445/20 про те, що громадяни, які мали в користуванні земельні ділянки, надані їм до введення в дію Земельного кодексу УРСР 1990 року, зберігають права на користування такими ділянками до оформлення ними у встановленому порядку прав власності на землю або землекористування.....   | <b>9</b>  |
| 3. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 16.07.2025 у справі №317/1921/22 про те, що у спорах про повернення з незаконного володіння земельних ділянок лісового фонду належним способом захисту прав держави є віндикаційний позов, а не негаторний. Якщо держава не є фактичним володільцем земельної ділянки лісового фонду, право власності на яку зареєстроване за іншою особою, то вона має право на витребування такої ділянки з чужого незаконного володіння.....                          | <b>10</b> |

# ЗМІСТ

- 4.** Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 23.10.2025 у справі №161/8859/23 про те, що для поновлення договору оренди землі орендар зобов'язаний до закінчення строку дії договору повідомити орендодавця про намір його поновити та надати проект додаткової угоди.....[11](#)
- 5.** Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 20.10.2025 у справі №559/2900/23 про те, що договір оренди земельної ділянки, укладений іноземцем у межах річного строку для її відчуження після отримання у спадщину, не порушує публічний порядок і не є нікчемним.....[12](#)
- 6.** Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 03.09.2025 у справі №752/5279/20 про те, що належним способом захисту прав особи, яка вважає, що зареєстроване право користування земельною ділянкою відповідача відсутнє, є вимога про визнання відсутнім права користування.....[13](#)
- 7.** Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 15.10.2025 у справі №386/987/19 про те, що за наявності декількох претендентів на отримання земельної ділянки державної чи комунальної власності у власність при безоплатній передачі першочергове право на таке отримання має особа, на підставі проекту землеустрою якої була сформована відповідна земельна ділянка, а не особа, яка першою подала заяву про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою.....[14](#)
- 8.** Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 15.10.2025 у справі №205/1871/23 про те, що право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом. Наявність двох наказів з однаковими реквізитами, але різним змістом, які стосуються різних земельних ділянок і різних осіб, без належних доказів підроблення документів не може бути підставою для визнання недійсним права власності особи на земельну ділянку та її витребування.....[15](#)
- 9.** Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 22.10.2025 у справі №243/2721/22 про те, що земельну ділянку, що вибула з володіння держави на підставі незаконного рішення компетентного органу внаслідок повторного використання особою права на безоплатне отримання земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства, може бути витребувано в останнього набувача.....[16](#)
- 10.** Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 19.11.2025 у справі №179/272/24 про те, що паспорт громадянина України є достатнім документом для підтвердження особи та громадянства при участі в земельних торгах щодо продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення.....[17](#)
- 11.** Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 19.11.2025 у справі №607/9519/24 про те, що земельні ділянки для поховання є спеціально відведеними земельними ділянками, які не можуть використовуватися для інших цілей.....[19](#)
- 12.** Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 26.11.2025 у справі №185/6481/24 про те, що скасування державної реєстрації права власності на нерухоме майно сусіднього землевласника не є належним способом захисту порушеного права власності на земельну ділянку у випадку наявності спору щодо накладання меж земельних ділянок.....[20](#)

# ЗМІСТ

**13.** Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 11.12.2025 у справі №482/1545/21 про те, що передача у приватну власність земельних ділянок, які повністю або частково розташовані в межах розвіданих родовищ корисних копалин, що обліковані в Державному фонді родовищ корисних копалин, без отримання спеціального дозволу на користування надрами чи гірничого відводу є незаконною.....[21](#)

**14.** Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 17.12.2025 у справі №370/702/21 про те, що землі водного фонду не можуть передаватись у приватну власність громадян.....[22](#)

## **3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРЬСЬКОГО СУДУ ВЕРХОВНОГО СУДУ.....[23](#)**

**1.** Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду від 18.11.2025 у справі №902/181/22 про розірвання договору оренди землі та повернення земельної ділянки в межах справи про банкрутство.....[23](#)

**2.** Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду від 19.11.2025 у справі №902/1257/24 про те, що земельну ділянку, що вибула з володіння держави на підставі незаконного рішення компетентного органу внаслідок повторного використання особою права на безоплатне отримання земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства, може бути витребувано в останнього набувача.....[25](#)

**3.** Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду від 15.12.2025 у справі №925/1692/20 щодо можливості застосування ч. 5 ст. 47 Закону України «Про виконавче провадження» у випадках, коли стягувач є одночасно боржником в іншому виконавчому провадженні.....[26](#)

**4.** Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду від 30.09.2025 у справі №917/233/19 щодо порядку передачі в оренду земельних ділянок, які були виключені із площ земель колективного сільськогосподарського підприємства, що підлягали поділу (паюванню).....[28](#)

**5.** Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду від 01.07.2025 у справі №918/1131/22 щодо позаконкурсного отримання земельної ділянки комунальної власності для будівництва і обслуговування розміщеної на ній споруди (автостоянки), що вимагає проведення земельних торгів.....[28](#)

### 1. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ ВЕЛИКОЇ ПАЛАТИ ВЕРХОВНОГО СУДУ

#### 1. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 02.07.2025 у справі №902/122/24 про те, що земельні ділянки в межах прикордонної смуги, що використовуються для потреб ДПСУ, є землями оборони, які можуть перебувати виключно у державній власності та не підлягають відчуженню до комунальної чи приватної власності

Законодавець визначив як правовий режим земельних ділянок у межах прикордонної смуги, так і спеціальний правовий режим земельних ділянок у межах прикордонної смуги шириною 30 – 50 метрів уздовж лінії державного кордону для будівництва, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій тощо.

Помістивши відповідні правила про земельні ділянки в межах прикордонної смуги шириною 30 – 50 метрів уздовж лінії державного кордону в статтю 77 «Землі оборони» ЗК України, встановивши мету виокремлення такої категорії земель – для забезпечення національної безпеки та оборони, дотримання режиму державного кордону, законодавець відніс ці земельні ділянки в межах прикордонної смуги до категорії земель оборони, для яких передбачено особливий режим використання.

Отже, землі прикордонної смуги шириною 30 – 50 метрів уздовж лінії державного кордону належать до земель оборони і використовуються для забезпечення діяльності ДПС України, зокрема для облаштування та утримання інженерно-технічних споруд, прикордонних знаків, просік, комунікацій та інших об'єктів. Ці землі мають особливий правовий режим, запроваджений у законодавстві, і використовуються з обмеженнями, передбаченими для забезпечення національної безпеки та оборони держави на кордоні.

Інші земельні ділянки в межах прикордонної смуги, які не використовуються для розташування прикордонної інженерної інфраструктури та не підлягають обов'язковому відведенню в постійне користування військовим частинам ДПС України, тобто мають інший правовий режим і не належать до земель оборони, можуть перебувати в комунальній та приватній власності.

Таким чином, Велика Палата ВС дійшла висновку, що у цій справі прокурор має довести, яка саме площа земельних ділянок, у яких межах накладається на 50-метрову смугу вздовж кордону. Захистити право без з'ясування повних відомостей про спірні земельні ділянки та їх ідентифікації неможливо.

З огляду на викладене Велика Палата ВС конкретизувала висновки КГС ВС, викладені у постановах від 12 лютого 2025 року у справі №902/71/24, від 04 вересня 2024 року у справі №922/4669/23, від 02 жовтня 2024 року у справі №444/1011/20, від 15 січня 2025 року у справах №903/1311/23 та №903/1324/23 та висновок КЦС ВС, викладений у постанові від 06 листопада 2019 року у справі №163/2369/16-ц про те, що земельні ділянки у межах прикордонної смуги, встановленої вздовж державного кордону України, належать до земель оборони, щодо яких встановлено спеціальний режим їх використання та які можуть перебувати лише у державній власності, тому не підлягають передачі до комунальної чи приватної власності.

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

#### 2. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 16.07.2025 у справі №910/2389/23 про те, що належним способом захисту прав власника земельної ділянки після закінчення строку оренди є вимога про зобов'язання орендаря повернути земельну ділянку, а не оскарження правочинів чи реєстраційних дій.

Наявність зобов'язальних (договірних) правовідносин щодо спірної земельної ділянки унеможлиблює її повернення із застосуванням положень статті 391 ЦК України (шляхом пред'явлення негативного позову до суду).

У разі закінчення строку договору оренди, на який його було укладено, та невиконання орендарем свого обов'язку з повернення земельної ділянки, належним та ефективним способом захисту порушених прав орендодавця відповідно до пункту 4 частини 2 статті 16 ЦК України є зобов'язання орендаря повернути земельну ділянку, яка була предметом цього договору.

У цій справі, встановивши, що позов прокурора спрямований на повернення спірної земельної ділянки за наслідком закінчення строку дії договору оренди територіальній громаді, Велика Палата ВС розглянула вимогу позову прокурора про зобов'язання відповідача повернути, а міську раду – прийняти спірну земельну ділянку як вимогу про повернення цієї земельної ділянки територіальній громаді за правилами статті 785 ЦК України та статті 34 Закону України «Про оренду землі» (як правовий наслідок припинення договору оренди землі).

Водночас інші позовні вимоги прокурора були визнані неналежними та неефективними. Зокрема, оспорюване рішення міської ради вичерпало свою дію виконанням і його скасування не відновить порушене право. Щодо позовних вимог про визнання недійсним договору, який припинився внаслідок закінчення строку дії, то прокурор не обґрунтував, яким чином їх задоволення за одночасного заявлення вимоги про зобов'язання ТОВ повернути земельну ділянку впливає на відновлення порушеного права.

З огляду на викладене Велика Палата ВС скасувала рішення судів попередніх інстанцій в частині відмови в задоволенні позову про зобов'язання ТОВ повернути спірну земельну ділянку та ухвалила нове – про їх задоволення. У частині відмови в задоволенні решти позовних вимог змінила оскаржувані судові рішення, виклавши їх мотивувальні частини в редакції цієї постанови.

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

**3. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 03.09.2025 у справі №911/906/23 про ефективні способи захисту порушених прав законного власника земельної ділянки, яка була об'єднана з іншими земельними ділянками, внаслідок чого було сформовано нову земельну ділянку.**

ВП ВС конкретизувала власний правовий висновок та відступила від висновків КГС ВС щодо ефективних способів захисту у разі об'єднання земельних ділянок, визначивши, що ефективними способами захисту порушених прав законного власника земельної ділянки, яка була об'єднана з іншими земельними ділянками, внаслідок чого було сформовано нову земельну ділянку, яка включає як земельні ділянки, що належать позивачу, так і земельні ділянки, що належать відповідачу, є вимоги позову про припинення речових прав на новоутворену (об'єднану) земельну ділянку, скасування її державної реєстрації та витребування спірних земельних ділянок у координатах, межах та конфігурації, що були передані попереднім власникам.

Припинення права власності відповідача на новоутворену (об'єднану) земельну ділянку, скасування її державної реєстрації та прав на неї не позбавляє відповідача можливості зареєструвати нову земельну ділянку, щодо якої немає спору, тобто ділянку за винятком спірних ділянок.

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

**4. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 15.10.2025 у справі №907/882/22 про те, що зміна умов договору оренди землі, укладеного після 01.01.2013, за загальним правилом набирає чинності для сторін з моменту підписання додаткової угоди, а не з дати її державної реєстрації, оскільки закон пов'язує з реєстрацією виникнення речового права, а не чинність змін до зобов'язання.**

Зміна умов договору оренди землі, укладеного з 01.01.2013, за загальним правилом здійснюється за взаємною згодою сторін у письмовій формі, а їх права і обов'язки у зобов'язальних правовідносинах змінюються з моменту досягнення ними такої домовленості та підписання відповідного документа (зазвичай додаткової угоди).

## ОГЛЯД ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ (ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ) ЗА II ПІВРІЧЧЯ 2025 РОКУ

Водночас державній реєстрації на підставі вказаного вище правочину підлягає речове право оренди земельної ділянки (відповідні відомості про нього), а не умови договору оренди землі, зокрема розмір орендної плати. Державна реєстрація речового права оренди землі на підставі договору оренди землі, укладеного з 01.01.2013, не визначає момент виникнення та зміни у його сторін прав і обов'язків у зобов'язальних правовідносинах.

Суди не встановлювали, а учасники справи, зокрема відповідачка, не стверджували про наявність обставин, які давали б підстави для висновку, що у додатковій угоді чи договорі був встановлений інший момент, з якого зобов'язання за ним змінюватимуться, аніж момент досягнення між сторонами відповідної домовленості.

Отже, зобов'язання за договором, зокрема щодо встановлення ставки орендної плати у розмірі 3% від нормативної грошової оцінки земельної ділянки, змінилися для сторін з моменту досягнення ними такої домовленості та підписання додаткової угоди.

Також Велика Палата ВС розмежувала випадки, у яких можливий відступ від висновку про застосування норми права, і випадки, коли певний висновок може бути кваліфікований як зроблений *per incuriam* (з лат. «через недогляд»). Так, Велика Палата ВС звернула увагу, що висновки КАС ВС, зроблені у постановках від 19.01.2023 у справі №803/806/17 та від 28.03.2024 у справі №160/240/23, щодо необхідності державної реєстрації додаткової угоди до договору оренди землі, зроблені *per incuriam* (внаслідок застосування статей 18 та 20 Закону України «Про оренду землі» про обов'язковість державної реєстрації договорів оренди землі, які з 01.01.2013 було виключено) і за наявності висновку Великої Палати ВС щодо застосування норм права у подібних правовідносинах не підлягають врахуванню в наступних справах і не потребують відступу.

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

**5. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 05.02.2025 у справі №925/457/23 про те, що зміна умов договору оренди землі, укладеного після 01.01.2013, за загальним правилом набирає чинності для сторін з моменту підписання додаткової угоди, а не з дати її державної реєстрації, оскільки закон пов'язує з реєстрацією виникнення речового права, а не чинність змін до зобов'язання.**

Додаткова угода до договору оренди землі, підписана сторонами до 01 січня 2013 року (до внесення законодавчих змін щодо скасування необхідності реєстрації самого договору оренди), набирає чинності для сторін договору не раніше здійснення її державної реєстрації, якщо сторони в тексті додаткової угоди не пов'язуватимуть момент набрання її чинності з подією, яка настане пізніше.

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

### 2. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ ВЕРХОВНОГО СУДУ

**1. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 12.11.2025 у справі №932/4904/20 про те, що будівництво, здійснене без належного відведення земельної ділянки та без отримання передбачених законом дозвільних документів, є самочинним незалежно від подальшої державної реєстрації прав чи укладених правочинів щодо такого майна; воно не породжує права власності та підлягає усуненню, у тому числі шляхом знесення, для відновлення порушених прав власника або користувача земельної ділянки.**

12 листопада 2025 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу Дніпровської міської ради у справі за позовом Дніпровської міської ради до ОСОБА\_1, ТОВ «ВЕЗЕН», ТОВ «БМТ ЕСТЕЙТ ПЛЮС», ТОВ «БМТ ЕСТЕЙТ», треті особи: Департамент адміністративних послуг та дозвільних процедур Дніпровської міської ради, приватний нотаріус Дніпровського міського нотаріального округу Деллалов А. О., приватний нотаріус Дніпровського міського нотаріального округу Кохан Г. Л., про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою шляхом зобов'язання знести самочинно збудовані споруди, припинення права власності та скасування державної реєстрації права власності.

На обґрунтування заявлених вимог позивач посилався на те, що ОСОБА\_1 не набув права власності на автозаправний газовий пункт, оскільки декларація про готовність об'єкта до експлуатації від 26.09.2011 не була зареєстрована ДАБІ, а земельна ділянка належить міській раді і не передавалася під будівництво. Міська рада вважала декларацію підробленою. У зв'язку із цим передача об'єкта в іпотеку ТОВ «ВЕЗЕН» та подальше включення до статутного капіталу ТОВ «БМТ ЕСТЕЙТ ПЛЮС» є недійсними, оскільки ОСОБА\_1 не мав права розпоряджатися цим майном, і право власності у ТОВ «ВЕЗЕН» не виникло.

Суд першої інстанції позов задовольнив частково, усунув перешкоди в користуванні земельною ділянкою, зобов'язав ТОВ «БМТ ЕСТЕЙТ» за власний рахунок привести ділянку у належний стан та знести самочинно збудований автозаправний газовий пункт, припинив право власності на зазначений об'єкт та скасував всі записи про державну реєстрацію права власності за відповідачами із закриттям відповідного розділу в реєстрі. Рішення суду мотивовано тим, що ОСОБА\_1 не був замовником будівництва АЗП, не замовляв та не отримував дозвільні документи на будівництво та введення об'єкта в експлуатацію. Відповідачі не набули права власності на самочинно збудований об'єкт у встановленому законом порядку. Незаконна державна реєстрація права власності на автозаправний комплекс порушила право власності міської ради на земельну ділянку.

Апеляційний суд рішення суду першої інстанції скасував, ухвалив нове рішення, яким у задоволенні позову відмовив, мотивуючи своє рішення тим, що право власності ТОВ «ВЕЗЕН» на автозаправний газовий пункт виникло на підставі іпотеки та було зареєстроване правомірно, без будь-яких обмежень чи арештів. Передача цього майна до статутного капіталу ТОВ «БМТ ЕСТЕЙТ ПЛЮС» здійснена законно. Доказів самовільного зайняття земельної ділянки не встановлено. Зобов'язання про знесення споруди порушує право власності ТОВ «БМТ ЕСТЕЙТ», гарантоване у ст. 41 Конституції України

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

У положеннях ст. 376 ЦК України визначено самочинним будівництвом нерухомість, зведену на не відведеній для цього земельній ділянці, без дозвільних документів, проекту або з істотними порушеннями будівельних норм. Особа, яка її збудувала, не набуває права власності, а за наявності заперечень власника землі чи порушення прав інших осіб об'єкт підлягає знесенню за її рахунок. Державна реєстрація лише фіксує момент виникнення права за умови наявності всіх необхідних юридичних фактів і не змінює правовий режим самочинного будівництва.

Суд першої інстанції встановив, що декларація про готовність об'єкта до експлуатації від 26.09.2011 не була зареєстрована. Дніпровська міська рада не уклала договір щодо користування земельною ділянкою, де було зведено АЗП, ця ділянка не передавалася у власність, а сама адреса жодному об'єкту в місті не присвоювалася. У кримінальному провадженні повідомлено про підозру щодо підроблення та використання документів на ім'я ОСОБА\_1, який не був замовником будівництва, не отримував дозвільних документів і не укладав жодних договорів; усі документи були оформлені іншими особами з використанням підроблених даних.

Верховний Суд виснував, що АЗП є самочинним будівництвом, зведеним невстановленими особами на не відведеній земельній ділянці, без дозволів і без зареєстрованої документації. На підставі підроблених документів було укладено нікчемний договір іпотеки (ст. 228 ЦК України). Реєстрація права власності за ТОВ «ВЕЗЕН», ТОВ «БМТ ЕСТЕЙТ ПЛЮС» та ТОВ «БМТ ЕСТЕЙТ» не спростовує факту самочинності будівництва й не позбавляє міську раду права на захист земельної ділянки відповідно до ч. 4 ст. 376 ЦК України.

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

### **2. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 02.07.2025 у справі №569/13445/20 про те, що громадяни, які мали в користуванні земельні ділянки, надані їм до введення в дію Земельного кодексу УРСР 1990 року, зберігають права на користування такими ділянками до оформлення ними у встановленому порядку прав власності на землю або землекористування.**

02 липня 2025 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу ОСОБА\_1, ОСОБА\_2 у справі за позовом ОСОБА\_1, ОСОБА\_2 до Рівненської міської ради, ОСОБА\_3, ОСОБА\_9 про визнання недійсним державного акта про право власності на землю, визнання недійсним договору дарування земельної ділянки, скасування рішень та витребування земельної ділянки.

На обґрунтування позову позивачі вказували, що у власності відповідача перебуває земельна ділянка площею 0, 1038 га, яка сформована за рахунок присадибної земельної ділянки, що перебувала у користуванні їх родини з 1955 року та яка після смерті голови колгоспного двору залишилася у користуванні позивачів та міською радою не вилучалася.

Позивачі вважали, що протиправність відведення рішенням міської ради відповідачу земельної ділянки, яка сформована в межах площі належної їм на праві користування присадибної земельної ділянки, зумовлює протиправність рішення міської ради про передачу земельної ділянки у власність відповідача та недійсність державного акта на право власності останнього на землю та недійсність договору дарування відповідачем спірної земельної ділянки.

Суд першої інстанції, з висновками якого погодився суд апеляційної інстанції, відмовив у задоволенні позову, посилаючись на те, що позивачами не підтверджено належними та допустимими доказами факту оформлення в установленому законом порядку членами колишнього колгоспного двору права власності чи права користування на земельну ділянку, не надано доказів, які б доводили, що спірна земельна ділянка входила до спадкової маси.

Верховний Суд погодився з висновками судів попередніх інстанцій, зазначивши, що у п. 5 постанови Верховної Ради Української РСР від 18 грудня 1990 року «Про порядок введення в дію Земельного кодексу Української РСР» передбачається, що громадяни, які мають в користуванні земельні ділянки, надані їм до введення в дію цього Кодексу, зберігають свої права на користування до оформлення ними у встановленому порядку прав власності на землю або землекористування.

У пункті 7 Прикінцевих та перехідних положень ЗК України передбачено, що громадяни та юридичні особи, що одержали у власність, у тимчасове користування, у тому числі на умовах оренди, земельні ділянки у розмірах, що були передбачені у раніше чинному законодавстві, зберігають права на ці земельні ділянки.

Зі змісту наведених норм вбачається, що громадяни, які мали в користуванні земельні ділянки, надані їм за раніше чинним законодавством, зберігали свої права на користування до оформлення ними у встановленому порядку прав власності на землю або землекористування.

Верховний Суд виснував, що відсутні правові підстави для визнання недійсними рішень органу місцевого самоврядування про відведення та передачу у власність відповідача земельної ділянки, оскільки позивачами не доведено факту оформлення права власності чи користування на спірну земельну ділянку, не надано доказів, що ділянка була об'єктом спадкування, та не доведено незаконність набуття відповідачем права власності на таку ділянку.

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

**3. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 16.07.2025 у справі №317/1921/22 про те, що у спорах про повернення з незаконного володіння земельних ділянок лісового фонду належним способом захисту прав держави є ввіндоваційний позов, а не негаторний. Якщо держава не є фактичним володільцем земельної ділянки лісового фонду, право власності на яку зареєстроване за іншою особою, то вона має право на витребування такої ділянки з чужого незаконного володіння.**

16 липня 2025 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 заступника керівника Дніпровської окружної прокуратури міста Запоріжжя Запорізької області в інтересах держави в особі Запорізької обласної державної адміністрації до ОСОБА\_1, ОСОБА\_2, третя особа – ДП «Пологівське лісомисливське господарство», про визнання недійсним договору купівлі продажу земельної ділянки, зобов'язання повернути земельну ділянку.

На обґрунтування позову прокурор вказував, що право власності на спірну земельну ділянку зареєстровано за ОСОБА\_1 на підставі договору купівлі-продажу від 07 листопада 2017 року, укладеного між ОСОБА\_1 (покупець) та ОСОБА\_2 (продавець). Відповідно до п. 1.2 цього договору спірна земельна ділянка належала продавцю на підставі державного акта на право власності на земельну ділянку, виданого на підставі рішення сільської ради від 05 квітня 2004 року, хоча вона в порядку, встановленому у законі, у власність не виділялася та належить до земель лісогосподарського призначення, що перебувають у постійному користуванні ДП «Пологівське лісомисливське господарство» (до складу якого увійшло ДП «Запорізьке лісомисливське господарство»).

Суд першої інстанції, з висновками якого погодився суд апеляційної інстанції, позов задовольнив, мотивуючи свої рішення тим, що спірна земельна ділянка належить до земель лісогосподарського призначення, що перебувають у постійному користуванні ДП «Пологівське лісомисливське господарство», тому не могла бути передана у приватну власність без її вилучення у постійного землекористувача у порядку, визначеному у ст. 149 ЗК України.

Верховний Суд не погодився з висновками судів попередніх інстанцій, скасував судові рішення та ухвалив нове рішення, яким відмовив у задоволенні позову, з огляду на таке.

Заволодіння земельними ділянками є неможливим лише в разі, якщо на такі ділянки в принципі, за жодних умов не може виникнути право власності. Якщо ж закон допускає набуття права власності на земельні ділянки, але обмежує їх використання лише з певною метою, то передання ділянок з порушенням такого обмеження може свідчити про те, що право власності порушника на земельну ділянку не виникло, але не свідчить про неможливість заволодіння (зокрема неправомірного) земельною ділянкою.

Тобто визначальним критерієм для розмежування ввіндоваційного та негаторного позовів є відсутність або наявність у позивача володіння майном.

У цій справі право власності на спірну земельну ділянку лісового фонду було зареєстровано за третіми особами, у зв'язку із чим ефективним способом захисту прав власника такого майна, у якого відсутнє реєстраційне підтвердження володіння ним, є пред'явлення віндикаційного позову.

У разі задоволення вимог про витребування земельної ділянки (а не усунення власнику перешкод у здійсненні права власності, як помилково визначив прокурор) на користь власника спірна земельна ділянка лісового фонду підлягає поверненню у володіння особі, яка стверджує про порушення своїх прав.

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

#### **4. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 23.10.2025 у справі №161/8859/23 про те, що для поновлення договору оренди землі орендар зобов'язаний до закінчення строку дії договору повідомити орендодавця про намір його поновити та надати проект додаткової угоди.**

23 липня 2025 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу заступника керівника Волинської обласної прокуратури у справі за позовом заступника керівника Луцької окружної прокуратури Волинської області, діючого в інтересах держави в особі Боратинської сільської ради Луцького району Волинської області, Головного управління Держгеокадастру у Волинській області до ОСОБА\_1 про визнання недійсною додаткової угоди до договору оренди, зобов'язання повернути в комунальну власність земельну ділянку.

На обґрунтування заявлених вимог позивач зазначав, що у березні 2007 року Боратинська сільська рада на підставі договору оренди водних об'єктів та земель водного фонду передала відповідачу в оренду земельну ділянку, у тому числі під водою та прибережною смугою, строком на 10 років.

У травні 2020 року між сільською радою та відповідачем укладено додаткову угоду до договору оренди, на підставі якої відповідачу продовжено оренду спірної земельної ділянки строком на 10 років, до травня 2026 року, а також змінено розмір орендної плати. Однак ця додаткова угода до договору оренди укладена з порушенням порядку, визначеного у ст. 33 Закону України «Про оренду землі», а її п. 2 порушує вимоги ст. 288 ПК України.

Суд першої інстанції, з висновками якого погодився суд апеляційної інстанції, відмовив у задоволенні позову. Судові рішення мотивовано тим, що саме собою недотримання строку укладення додаткової угоди до договору оренди, без доведення фактів порушення прав, свобод чи інтересів фізичних осіб, прав та інтересів юридичних осіб, інтересів держави, не може бути підставою для втручання держави у право відповідача на мирне володіння майном.

Верховний Суд не погодився з висновками судів попередніх інстанцій, рішення скасував, ухвалив нове рішення, яким позов задовольнив, з огляду на таке.

У нормах частин 1 – 5 ст. 33 Закону України «Про оренду землі» (у редакції, яка була чинною на час виникнення спірних правовідносин) передбачено, що по закінченню строку, на який було укладено договір оренди землі, орендар, який належно виконував обов'язки за умовами договору, має переважне право перед іншими особами на укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі).

Орендар, який має намір скористатися переважним правом на укладення договору оренди землі на новий строк, зобов'язаний повідомити про це орендодавця до спливу строку договору оренди землі у строк, установлений у цьому договорі, але не пізніше ніж за місяць до спливу строку договору оренди землі.

Додаткова угода до договору оренди землі про його поновлення має бути укладена сторонами у місячний строк в обов'язковому порядку.

Оскільки строк дії договору оренди землі сплив і орендар до закінчення строку його дії не звернувся до орендодавця з листом-повідомленням про намір продовжити орендні правовідносини на певних умовах, а додаткова угода укладена більш ніж через два роки після закінчення дії договору оренди, Верховний Суд дійшов висновку про наявність правових підстав для задоволення позову.

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

### **5. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 20.10.2025 у справі №559/2900/23 про те, що договір оренди земельної ділянки, укладений іноземцем у межах річного строку для її відчуження після отримання у спадщину, не порушує публічний порядок і не є нікчемним.**

20 жовтня 2025 року Верховний Суд у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження без повідомлення учасників справи касаційні скарги СТОВ «ДАК» та першого заступника керівника Рівненської обласної прокуратури у справі за позовом керівника Дубенської окружної прокуратури Рівненської області в інтересах держави в особі ГУ Держгеокадастру у Рівненській області до ОСОБА\_1 та СТОВ «ДАК», третя особа – Тараканівська сільська рада Дубенського району Рівненської області, про припинення права власності на земельні ділянки шляхом їх конфіскації та продажу на земельних торгах, припинення дії договору оренди земельної ділянки та права її оренди.

На обґрунтування заявлених вимог прокурор зазначав, що іноземець успадкував дві земельні ділянки сільськогосподарського призначення, але протягом року їх не відчужив, як того вимагають ч. 4 ст. 81 та ч. 1 ст. 145 ЗК 14 Огляд судової практики КЦС ВС України. Одну з ділянок він передав в оренду сільськогосподарському товариству. Прокурор просив припинити право власності іноземця шляхом конфіскації ділянок на користь держави з подальшим продажем на торгах, а також припинити дію договору оренди та право оренди товариства.

Суд першої інстанції задовольнив позов, вказавши, що відповідач, будучи іноземцем, не відчужив земельні ділянки у встановлений строк, тому вони підлягають конфіскації, а договір оренди сільськогосподарського товариства – припиненню.

Апеляційний суд скасував рішення суду першої інстанції в частині задоволення вимог про припинення дії договору оренди землі та права оренди земельної ділянки та відмовив у задоволенні цих вимог прокурора, вважаючи, що іноземець не мав права укласти договір оренди земель сільськогосподарського призначення, оскільки не є громадянином України. На думку суду, такий договір порушує публічний порядок і є нікчемним, адже стосується земель сільськогосподарського призначення – категорії, що перебуває під особливою охороною держави як складової національного багатства.

ВС у складі ОП КЦС з висновками апеляційного суду у скасованій частині не погодився, скасував постанову апеляційного суду в цій частині та залишив у силі рішення суду першої інстанції, наголосивши, що договір оренди земельної ділянки, укладений її власником, хоча і іноземцем, право власності якого підтверджується свідоцтвом про право на спадщину, протягом року з моменту набуття права власності у порядку спадкування, не може вважатися таким, що суперечить публічному порядку, а отже, не є нікчемним.

Водночас ВС у складі ОП КЦС підкреслив, що землі сільськогосподарського призначення дійсно є особливо цінною категорією, національним багатством і перебувають під особливою охороною закону. Саме тому вони можуть підлягати конфіскації у визначених у законі випадках, що і є проявом публічного інтересу.

Невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений ЗК України строк є підставою для припинення права власності на земельну ділянку в судовому порядку, а не автоматично.

Крім того, ВС у складі ОП КЦС зазначив, що застосування конфіскації зумовлює настання таких правових наслідків, як припинення інших (аніж право власності) цивільних прав. Оскільки конфіскація є примусовою підставою припинення права власності на майно і переходу цього права до держави, вона не залежить від волі попереднього власника, а тому всі інші права (речові чи зобов'язальні) пов'язані з конфіскованим майном, повинні припинятися внаслідок припинення права власності.

Таким чином, припинення права власності іноземця на земельну ділянку шляхом її конфіскації тягне за собою припинення і права оренди цієї землі.

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

### **6. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 03.09.2025 у справі №752/5279/20 про те, що належним способом захисту прав особи, яка вважає, що зареєстроване право користування земельною ділянкою відповідача відсутнє, є вимога про визнання відсутнім права користування.**

03 вересня 2025 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку письмового провадження касаційні скарги ОСОБА\_1, ПрАТ «Марс» у справі за позовом ОСОБА\_1 до ПрАТ «МАРС», треті особи: Київська міська рада, Департамент земельних ресурсів виконавчого органу Київської міської ради (Київської міської державної адміністрації), про визнання протиправним та скасування рішення, припинення права користування та визнання права користування.

На обґрунтування заявлених вимог позивач вказував на те, що він як власник об'єктів нерухомості на підставі договору купівлі-продажу від 08.09.2016, які розташовані на спірній земельній ділянці, набув право користування цією ділянкою відповідно до статей 377 ЦК України, 120 ЗК України. 24.10.2018 держреєстратор зареєстрував за ПАТ «МАРС» право постійного користування на цю ж земельну ділянку, що позивач вважає незаконним.

На думку позивача, реєстрація здійснена на підставі акта 1998 року, виданого АТВТ «МАРС» на земельну ділянку площею 4,1794 га, яка охоплює спірну ділянку. Оскільки підприємство було приватизоване та реорганізоване, право постійного користування підлягало припиненню, а конфігурація ділянки була змінена. Позивач вважав, що реєстрація права постійного користування спірною земельною ділянкою за відповідачем порушує його право користування нею як власника нерухомості.

Суд першої інстанції, з висновками якого погодився суд апеляційної інстанції, відмовив у задоволенні позову, посилаючись на те, що позивач не довів порушення його права.

Верховний Суд погодився з відсутністю правових підстав для задоволення позову, проте не погодився з мотивами відмови в задоволенні заявлених вимог з огляду на таке. Належним способом захисту цивільних прав особи, яка у спірних правовідносинах вважає, що зареєстроване право користування земельною ділянкою відповідача відсутнє, є його вимога до особи, за якою зареєстроване таке право, про визнання відсутнім права користування. Таке судові рішення є підставою для державної реєстрації припинення права користування.

Належним способом захисту права може бути також вимога про визнання цивільних прав, яким не є вимога про визнання «права на оформлення» таких прав, зокрема, у разі коли позивач набув право власності на об'єкт нерухомого майна, ефективним способом захисту порушеного права позивача є визнання права на земельну ділянку, зокрема, що необхідна для обслуговування об'єкта нерухомості, у порядку ст. 377 ЦК України та ст. 120 ЗК України.

За вимогою про визнання права на земельну ділянку державної або комунальної власності належним відповідачем є також відповідний орган державної влади або місцевого самоврядування, який наділений правомочностями передавати земельну ділянку у користування іншим особам (є розпорядником спірної земельної ділянки), а не лише інший користувач. Незалучення у такому спорі співвідповідачем відповідного органу державної влади або місцевого самоврядування є самостійною підставою для відмови у позові.

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

**7. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 15.10.2025 у справі №386/987/19 про те, що за наявності декількох претендентів на отримання земельної ділянки державної чи комунальної власності у власність при безоплатній передачі першочергове право на таке отримання має особа, на підставі проекту землеустрою якої було сформовано відповідну земельну ділянку, а не особа, яка першою подала заяву про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою.**

15 жовтня 2025 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку письмового провадження касаційну скаргу ОСОБА\_2 у справі за позовом ОСОБА\_1 до ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області, ОСОБА\_2 про визнання недійсним наказу, скасування державної реєстрації земельних ділянок та зобов'язання вчинити певні дії.

На обґрунтування позову позивач вказувала, що 03 травня 2018 року вона звернулася до ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області із заявою про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення у власність земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства. Зазначала, що замовила відповідний проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність та звернулася до державного кадастрового реєстратора із заявою про державну реєстрацію земельної ділянки. Однак рішенням від 14 серпня 2019 року їй відмовлено у внесенні відомостей до Державного земельного кадастру у зв'язку з перетином ділянки з іншою ділянкою. Також вказувала, що згідно з інформацією з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно на земельну ділянку, яку вона оформляла під час розроблення проекту землеустрою, 23 серпня 2019 року ОСОБА\_2 зареєстрував право власності на підставі наказу ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області від 09 серпня 2018 року про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність та надання ОСОБА\_2 у власність земельної ділянки.

Суд першої інстанції відмовив у задоволенні позову, зазначивши, що набуття ОСОБА\_2 права власності на земельну ділянку є правомірним, оскільки ним, як і позивачем, також розроблено проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, який він раніше ніж позивач подав на затвердження.

Апеляційний суд скасував рішення суду першої інстанції та ухвалив нове рішення, яким позов задовольнив, керуючись тим, що проект землеустрою позивача щодо відведення земельної ділянки у її власність затверджений ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області 03 травня 2019 року, тобто раніше ніж ОСОБА\_2 – 09 серпня 2019 року, отже, ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області фактично надав необґрунтовану перевагу у відведенні земельної ділянки іншій особі, заява якої була зареєстрована пізніше за заяву позивача. Надання дозволу на розроблення проекту землеустрою двом громадянам щодо однієї земельної ділянки є таким, що суперечить нормам землеустрою та зумовлює позбавлення одного з них можливості завершити розпочату ним відповідно до законодавства процедуру отримання у власність земельної ділянки.

Верховний Суд не погодився з постановою апеляційного суду, скасував її, зазначивши, що суд першої інстанції дійшов обґрунтованого висновку про відмову в позові, проте помилився щодо мотивів такої відмови, у зв'язку із чим його рішення належить змінити з огляду на таке.

За змістом ст. 79-1 ЗК України формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Формування земельних ділянок здійснюється, зокрема, у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності.

Встановивши, що формування земельної ділянки з конкретно визначеними межами здійснено саме на підставі проекту землеустрою ОСОБА\_2 (ст. 79-1 ЗК України, ст. 50 ЗУ «Про землеустрій»), ГУ Держгеокадастру у Кіровоградській області відповідно до наданих йому повноважень видало наказ про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність ОСОБА\_2 для ведення особистого селянського господарства.

Отже, у позивача відсутнє право на захист її очікувань щодо оформлення права власності саме на спірну земельну ділянку, оскільки ОСОБА\_2 раніше за позивача вчинив юридично значущі дії щодо вирішення питання про отримання у майбутньому права власності на це майно: раніше закінчив розроблення проекту землеустрою спірної земельної ділянки, за його заявою раніше сформовано земельну ділянку та, як наслідок, ухвалено рішення про затвердження проекту землеустрою за ним.

Верховний Суд виснував, що за наявності двох або більше охочих отримати земельну ділянку державної чи комунальної власності у власність при безоплатній передачі земельних ділянок у межах встановлених норм (ст. 121 ЗК України), першочергове право на таке отримання має особа, на підставі проекту землеустрою якої сформовано відповідну ділянку.

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

**8. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 15.10.2025 у справі №205/1871/23 про те, що право власності вважається набутих правомірно, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом. Наявність двох наказів з однаковими реквізитами, але різним змістом, які стосуються різних земельних ділянок і різних осіб, без належних доказів підроблення документів не може бути підставою для визнання недійсним права власності особи на земельну ділянку та її витребування.**

15 жовтня 2025 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження

касаційну скаргу заступника керівника Донецької обласної прокуратури у справі за позовом першого заступника керівника Маріупольської окружної прокуратури в інтересах держави в особі Мангушської селищної ради 12 Огляд судової практики КЦС ВС до ОСОБА\_1, ДП «Ілліч-Агро Донбас» про витребування земельної ділянки та скасування рішення про державну реєстрацію права оренди.

На обґрунтування позову прокурор вказував, що ОСОБА\_1 неправомірно отримала право власності на спірну земельну ділянку, оскільки наказ ГУ Держгеокадастру у Донецькій області «Про затвердження документації із землеустрою та надання земельної ділянки у власність без зміни цільового призначення» від 02 березня 2020 року є підробним. Рішення про передання ОСОБА\_1 цієї земельної ділянки не приймалося, а наказом з аналогічними реквізитами (номером та датою прийняття) «Про відмову у затвердженні документації із землеустрою та наданні у власність земельної ділянки» іншій особі – ОСОБА\_2 було відмовлено у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, розташованої на території Миколаївської сільської ради Костянтинівського району Донецької обл., та наданні земельної ділянки у власність.

Суд першої інстанції, з висновками якого погодився суд апеляційної інстанції, відмовив у задоволенні позову про витребування земельної ділянки, мотивуючи своє рішення тим, що прокурор не довів незаконності вибуття спірної земельної ділянки із державної власності, право власності на яку зареєстровано за ОСОБА\_1, а також не встановлено факту відсутності законних підстав для реєстрації за ОСОБА\_1 права власності на цю ділянку. Наявність двох наказів під одним номером, але з різними текстами, зокрема, про відмову у затвердженні проекту землеустрою ОСОБА\_2 та про затвердження документації із землеустрою та надання земельної ділянки у власність без зміни цільового призначення ОСОБА\_1 різних земельних ділянок, які територіально розташовані в різних районах, мають різне цільове призначення, не доводить недійсності якогось із цих документів та незаконності набуття вказаними особами права власності на земельні ділянки.

## ОГЛЯД ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ (ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ) ЗА II ПІВРІЧЧЯ 2025 РОКУ

Верховний Суд погодився з висновками судів попередніх інстанцій в частині позовних вимог до ОСОБА\_1 з огляду на таке.

Під час створення ідентичних за документарною інформацією та реквізитами документів в електронній та паперовій формі кожен з документів є оригіналом і має однакову юридичну силу.

У разі виявлення розбіжностей між відомостями на електронних та паперових носіях пріоритет мають відомості на паперових носіях.

Подання електронного доказу в паперовій копії саме собою не робить такий доказ недопустимим. Суд може не взяти до уваги копію (паперову копію) електронного доказу у випадку, якщо оригінал електронного доказу не поданий, а учасник справи або суд ставить під сумнів відповідність поданої копії (паперової копії) оригіналу.

Суди встановили, що розроблення проектно-технічної документації, державна реєстрація земельної ділянки у Державному земельному кадастрі здійснювалися за ініціативою ОСОБА\_1, у справі наявна відповідна копія наказу ГУ Держгеокадастру у Донецькій області від 02 березня 2020 року, який був наданий державному реєстратору для реєстрації права власності відповідачки, а прокурором не доведено належними та допустимими доказами підроблення документів, на підставі яких ОСОБА\_1 передано у власність спірну земельну ділянку.

Прокурор підтвердив факт відсутності оригіналів наявних у матеріалах справи копій наказів ГУ Держгеокадастру у Донецькій області від 02 березня 2020 року.

Верховний Суд виснував, що право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом. Наявність двох наказів з однаковими реквізитами але різним змістом, які стосуються різних земельних ділянок та різних осіб, без належних доказів підроблення документів не може бути підставою для визнання недійсним права власності особи на земельну ділянку та її витребування. Паперова копія електронного документа не може бути належним доказом недійсності іншого документа з такими ж реквізитами.

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

**9. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 22.10.2025 у справі №243/2721/22 про те, що земельну ділянку, що вибула з володіння держави на підставі незаконного рішення компетентного органу внаслідок повторного використання особою права на безоплатне отримання земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства, може бути витребувано в останнього набувача.**

22 жовтня 2025 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу ОСОБА\_2 у справі за позовом керівника Слов'янської окружної прокуратури, який діє в інтересах Миколаївської міської ради Краматорського району Донецької області до Головного управління Держгеокадастру у Донецькій області, ОСОБА\_1, ОСОБА\_2 про визнання недійсним наказу та витребування земельної ділянки.

На обґрунтування заявлених вимог позивач зазначав, що на час отримання у власність спірної земельної ділянки ОСОБА\_1 використала своє право на безоплатне отримання у власність земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства в межах норм безоплатної передачі земельних ділянок для такого виду використання. Такі дії призвели до вибуття з державної власності земельної ділянки.

Суд першої інстанції, з висновками якого погодився суд апеляційної інстанції, частково задовольнив позов. Судові рішення мотивовано тим, що, отримавши земельну ділянку на підставі завідомо неправдивих відомостей, ОСОБА\_1 не набула права власності у передбаченому у законі порядку, а тому не набув цього права і ОСОБА\_2 як покупець, отже, існують підстави для витребування земельної ділянки на підставі ч. 1 ст. 388 ЦК України.

Верховний Суд не погодився з висновками апеляційного суду у частині позовних вимог про витребування земельної ділянки, скасував рішення та передав справу в цій частині на новий розгляд до суду апеляційної інстанції з огляду на таке.

У пункті «в» ч. 3, ч. 4 ст. 116 ЗК України передбачено, що безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян провадиться у разі одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених у цьому Кодексі. Передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених у цьому Кодексі, провадиться один раз по кожному виду використання.

За змістом пункту «б» ч. 1 ст. 121 ЗК України громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення особистого селянського господарства в розмірі не більше 2,0 гектара.

У цій справі встановлено, що наказом ГУ Держгеокадастру у Донецькій області ОСОБА\_1 незаконно надано земельну ділянку, площею 2,0 га, оскільки вона надала недостовірну інформацію та повторно отримала земельну ділянку для безоплатної приватизації, яку потім відчужила ОСОБА\_3 на підставі договору купівлі-продажу земельної ділянки, а ОСОБА\_3 надалі відчужив спірну земельну ділянку ОСОБА\_2 на підставі договору купівлі-продажу.

Суди попередніх інстанцій вказали на обґрунтованість позовних вимог прокурора в частині витребування спірної земельної ділянки з володіння ОСОБА\_2 та на те, що втручання держави у його право власності в цьому випадку є виправданим, оскільки порушення визначеного у законодавстві порядку надання земельних ділянок порушує суспільний інтерес на законний обіг землі як національного багатства, та положення законодавства України про зобов'язання органів влади діяти в межах своїх повноважень та у порядку, передбаченому у законі. Недотримання такого порядку тягне за собою свавілля державних органів та знищення правового порядку у державі. На цій підставі суди дійшли висновків, що оскільки обраний позивачем спосіб захисту порушеного права відповідає правовій природі спірних правовідносин та не вбачається перешкодою для застосування механізму, передбаченого у ст. 388 ЦК України, позов у частині витребування земельної ділянки у ОСОБА\_2 підлягає задоволенню.

Зміна першого та подальших набувачів не змінює порядку обчислення та перебігу граничного строку для витребування майна, передбаченого у цій частині.

Спірна земельна ділянка вибула з володіння держави на підставі наказу ГУ Держгеокадастру у Донецькій області від 06 вересня 2018 року, за яким ОСОБА\_1 надано земельну ділянку площею, 2,0 гектара. Однак вказаний наказ прийнято із порушенням вимог статей 116, 118, 121 ЗК України, оскільки ОСОБА\_1 уже використала своє право на безоплатне отримання у власність земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства в межах норм безоплатної передачі земельних ділянок для такого виду використання.

Враховуючи викладене, Верховний Суд констатував, що спірна земельна ділянка вибула з володіння держави поза її волею, на підставі незаконного рішення компетентного державного органу, при цьому право на безоплатне отримання земельної ділянки державної або комунальної власності одного виду громадянин може використати один раз, тому відповідно до ч. 1 ст. 388 ЦК України майно може бути витребувано в останнього набувача, однак з дотриманням його прав у випадку встановлення добросовісності.

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

### **10. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 19.11.2025 у справі №179/272/24 про те, що паспорт громадянина України є достатнім документом для підтвердження особи та громадянства при участі в земельних торгах щодо продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення.**

19 листопада 2025 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу Самарівського відділу державної виконавчої служби у Самарівському районі Дніпропетровської області Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) у справі за позовом ОСОБА\_1 до Новомосковського ВДВС у Новомосковському районі Дніпропетровської області Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса) (нині – Самарівський ВДВС у Самарівському районі Дніпропетровської області Південного міжрегіонального управління Міністерства юстиції (м. Одеса)),

## ОГЛЯД ПРАКТИКИ ВЕРХОВНОГО СУДУ (ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ) ЗА II ПІВРІЧЧЯ 2025 РОКУ

треті особи: ТОВ «Тендер Хаб», ОСОБА\_2, про визнання земельних торгів такими, що відбулися, визнання недійсним рішення про відмову у підписанні протоколу про результати земельних торгів, зобов'язання вчинити певні дії.

На обґрунтування позову позивач вказував, що він як орендар земельної ділянки площею 5,66 га строком на 49 років отримав повідомлення про переважне право на придбання цієї ділянки, що виставляється на електронний аукціон, за ціною не нижче нормативної грошової оцінки. 24.01.2024 він подав заяву до оператора електронного майданчика ТОВ «Укрінвестенергоконсалт» на участь у торгах, сплатив реєстраційний і гарантійний внески та надав необхідні документи. 29.01.2024 позивача визначено переможцем аукціону з найвищою ціновою пропозицією. 31.01.2024 автоматично сформовано протокол торгів, однак державний виконавець відмовив у його підписанні, дискваліфікувавши позивача через нібито неподання документів, що підтверджують громадянство. Нового переможця не визначено, земельну ділянку не відчужено. Позивач наголошував, що при поданні документів він належно підтвердив громадянство України, тому дії відповідача вважав протиправними.

Суд першої інстанції, з висновками якого погодився апеляційний суд, позов задовольнив частково, визнав недійсним і скасував рішення державного виконавця про відмову у підписанні протоколу земельних торгів та зобов'язав ВДВС підписати цей протокол із визначенням позивача переможцем, мотивуючи тим, що організатор земельних торгів безпідставно прийняв рішення про відмову у підписанні протоколу про результати земельних торгів. З метою захисту порушеного права позивача, якого було визначено переможцем земельних торгів, суд також вважав за необхідне зобов'язати відповідача як організатора земельних торгів підписати протокол про результати земельних торгів з визначенням переможця земельних торгів позивача.

Верховний Суд погодився з висновками судів з огляду на таке.

У законодавстві визначено, що паспорт громадянина України, зокрема у формі картки з безконтактним електронним носієм, є документом, що підтверджує громадянство України, посвідчує особу власника та є достатнім для підтвердження факту громадянства при участі в земельних торгах.

Вимоги організатора торгів щодо подання учасником – фізичною особою додаткових документів для підтвердження громадянства України (зокрема, довідки з Державної міграційної служби) не відповідають чинному законодавству, оскільки норми ст. 137 ЗК України та Вимог щодо підготовки до проведення та проведення земельних торгів для продажу земельних ділянок та набуття прав користування ними (оренди, суборенди, суперфіцію, емфітевзису), затверджених постановою КМУ від 22.09.2021 №1013, не містять положень щодо необхідності надання таких додаткових документів.

У цій справі встановлено, що позивач подав заяву на участь у земельних торгах, сплатив внески та був визначений переможцем аукціону. Державний виконавець відмовив у підписанні протоколу торгів, пославшись на ненадання документів про громадянство. Однак позивач для участі у земельних торгах надав електронну копію виданого на його ім'я паспорта громадянина України у формі картки, що містить безконтактний електронний носій.

Таким чином, паспорт громадянина України є достатнім підтвердженням громадянства, і для підтвердження факту громадянства не потрібно надання додаткових документів.

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

### 11. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 19.11.2025 у справі №607/9519/24 про те, що земельні ділянки для поховання є спеціально відведеними земельними ділянками, які не можуть використовуватися для інших цілей.

19 листопада 2025 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку письмового провадження касаційну скаргу ОСОБА\_2, яка підписана представником ОСОБА\_10, у справі за позовом ОСОБА\_1 до спеціалізованого комунального підприємства «Ритуальна служба» Тернопільської міської ради (далі – СКП «Ритуальна служба»), треті особи: виконавчий комітет Тернопільської міської 16 Огляд судової практики КЦС ВС ради, ОСОБА\_3, ОСОБА\_4, ОСОБА\_5, ОСОБА\_6, ОСОБА\_7, ОСОБА\_8, ОСОБА\_9, про визнання дій незаконними та зобов'язання вчинити дії.

На обґрунтування заявлених вимог позивач посилався на те, що його син проходив військову службу в ЗСУ та загинув при виконанні бойового завдання. Його поховано на Микулинецькому кладовищі у Тернополі. Позивачу видано свідоцтво про поховання, однак без зазначення ділянки, ряду та місця поховання. Свідоцтво містить положення про право родичів на встановлення надмогильної споруди відповідно до ст. 25 ЗУ «Про поховання та похоронну справу». Виконавчий комітет Тернопільської міської ради затвердив Положення про Пантеон Героїв у Тернополі (далі – Положення), за яким витрати на поховання та пам'ятники здійснюються за кошти місцевого бюджету, пам'ятники мають єдиний зразок та виготовляються з природного каменю. Спочатку родині було представлено зразки пам'ятників із граніту, але пізніше повідомлено, що вони виготовлятимуться з пісковика, на що родина не погоджувалася. Мати загиблого звернулася за дозволом на індивідуальний пам'ятник, однак отримала відповідь, що такі роботи будуть виконані лише у 2024 році. Позивач вважав, що Положення суперечить Закону, має зворотну дію в часі, не визначає конкретне місце Пантеону та не передбачає документального відведення земельної ділянки для нового будівництва. Крім того, вимоги до споруд та розмірів могил не відповідають державним нормам.

Також заборона самовстановлення індивідуальних пам'ятників порушує ст. 25 ЗУ «Про поховання та похоронну справу». Зазначав, що поховання воїнів здійснюється з порушенням санітарних норм та вимог щодо розмірів місця поховання й проходів між могилами.

Суд першої інстанції, з висновками якого погодився апеляційний суд, відмовив у задоволенні позову, зазначивши, що позивач не надав доказів, що він або члени його родини зверталися до відповідача чи виконкому міської ради із заявою та необхідними додатками. Заява дружини позивача від 25.09.2023 без додатків не є зверненням у розумінні законодавства. Позивач не обґрунтував свої дії щодо встановлення намогильної споруди та дії відповідача, які йому перешкоджали. Вимоги про зобов'язання відповідача не встановлювати споруд без згоди позивача та не чинити перешкод щодо встановлення споруд є похідними від первісних вимог про визнання дій незаконними. Оскільки первісні вимоги судом відхилено, похідні також задоволенню не підлягають.

Верховний Суд, змінюючи мотивувальну частину рішень судів попередніх інстанцій щодо відмови в задоволенні позовних вимог про визнання незаконними дій СКП «Ритуальна служба» щодо визначення розміру земельної ділянки, встановлення намогильних споруд на земельній ділянці без згоди близьких родичів загиблого, вчинення перешкод позивачу та членам його сім'ї щодо встановлення намогильних споруд на цій земельній ділянці, зазначив, що спір виник щодо здійснення позивачем прав користувача місця поховання, зокрема на встановлення намогильної споруди, а позовні вимоги про визнання незаконними дій не є належним способом захисту, оскільки не забезпечують відновлення порушених прав позивача. Верховний Суд не погодився з висновками судів, судові рішення скасував у частині відмови в задоволенні позовних вимог про зобов'язання не встановлювати намогильних споруд на земельній ділянці без згоди близьких родичів та не чинити перешкоди у встановленні намогильної споруди індивідуального замовлення на могилі загиблого, справу в цій частині передав на новий розгляд до суду першої інстанції, виснувавши, що суди не з'ясували правовий режим земельної ділянки для поховання

(зокрема, чи належить до місця почесних поховань), чи порушено права позивача на використання місця поховання встановленням особливих умов використання частини земельної ділянки, відведеної під «Микулинецьке кладовище», не врахували, що такі умови встановлюються виконавчим комітетом Тернопільської міської ради, та питання про визначення належного відповідача (СКП «Ритуальна служба» та/або виконавчий комітет Тернопільської міської ради) у взаємозв'язку з оцінкою наявних в матеріалах доказів суди не здійснили, у зв'язку із чим по суті позов у цій частині не розглянули.

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

### **12. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 26.11.2025 у справі №185/6481/24 про те, що скасування державної реєстрації права власності на нерухоме майно сусіднього землевласника не є належним способом захисту порушеного права власності на земельну ділянку у випадку наявності спору щодо накладання меж земельних ділянок.**

26 листопада 2025 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу ОСОБА\_1, в інтересах якого діяв адвокат Патокін М. Б., у справі за позовом ОСОБА\_1 до ОСОБА\_2, треті особи: Богданівська сільська рада Павлоградського району Дніпропетровської області, Друга Павлоградська державна нотаріальна контора Дніпропетровської області, державний реєстратор Глеуватської сільської ради Дніпропетровської області, про визнання незаконними та скасування рішень про державну реєстрацію права власності, визнання недійсним свідоцтва про право на спадщину за законом.

На обґрунтування заявлених вимог позивач зазначав, що він успадкував після смерті батька земельну ділянку, а відповідач успадкувала житловий будинок по сусідству та звернулася до суду з позовом

(справа №185/9703/23) до нього про скасування рішень сільської ради щодо відведення земельної ділянки його батьку та скасування запису про його право власності, мотивуючи тим, що частину її спадкового домоволодіння (зокрема елементи огорожі) розташовано на цій ділянці. Позивач зазначав, що через реєстрацію права власності на житловий будинок та видачу відповідачу свідоцтва про спадщину оспорується його право на успадковану ним земельну ділянку. Вважав, що право попереднього власника на житловий будинок набуто незаконно.

Суд першої інстанції у задоволенні позову відмовив, мотивуючи своє рішення тим, що під час здійснення державної реєстрації права власності ОСОБА\_4 на житловий будинок державним реєстратором були порушені вимоги ч. 3 ст. 10 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Однак фактично між сторонами існує спір щодо меж земельних ділянок, тому скасування рішення державного реєстратора, визнання недійсним свідоцтва про право на спадщину та скасування державної реєстрації права власності не відновить порушеного права позивача. Позивач обрав спосіб захисту права, який не відповідає змісту відповідного права чи інтересу, характеру його порушення та спричиненим цими діями наслідкам.

Апеляційний суд погодився з висновками суду першої інстанції щодо відсутності правових підстав для задоволення позовних вимог з огляду на обрання позивачем неналежного способу захисту його прав.

Верховний Суд погодився з висновками судів, зазначивши, що скасування державної реєстрації права власності на зазначений житловий будинок за спадкодавцем відповідача та за нею самою не приведе до захисту порушених, невизнаних чи оспоруваних прав позивача.

Верховний Суд зауважив, що між сторонами фактично існує спір щодо меж сусідніх земельних ділянок, зокрема в частині площі їх накладення. Жодна зі сторін не оспорує наявність в іншій права на відповідні об'єкти як такі. Водночас земельна ділянка, якою користується відповідач, не сформована та не виділена їй у власність у встановленому у законі порядку.

Належним способом захисту прав позивача на належну йому на праві власності земельну ділянку є усунення перешкод у користуванні нею, у разі вчинення сусіднім землекористувачем таких дій на спірній частині земельної ділянки, належній позивачу.

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

### **13. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 11.12.2025 у справі №482/1545/21 про те, що передача у приватну власність земельних ділянок, які повністю або частково розташовані в межах розвіданих родовищ корисних копалин, що обліковані в Державному фонді родовищ корисних копалин, без отримання спеціального дозволу на користування надрами чи гірничого відводу є незаконною.**

17 грудня 2025 року Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу Миколаївської обласної прокуратури у справі за позовом заступника керівника Миколаївської окружної прокуратури Миколаївської області в інтересах держави в особі Костянтинівської сільської ради Миколаївського району Миколаївської області, Державної служби геології та надр України до Головного управління Держгеокадастру у Миколаївській області, ОСОБА\_1 про визнання незаконним та скасування наказу, зобов'язання повернути земельну ділянку.

На обґрунтування позову позивач вказував, що у власність ОСОБА\_1 передано земельну ділянку, частина якої накладається на родовище корисних копалин державної власності – піску, внаслідок чого земельна ділянка, площею 2 га, незаконно вибула із земель державної власності.

Суд першої інстанції, з висновками якого погодився апеляційний суд, відмовив у задоволенні позову, зазначивши, що, вирішуючи питання про правомірність прийняття рішення ГУ Держгеокадастру про передання ОСОБА\_1 у власність спірної земельної ділянки,

слід враховувати, що своїм рішенням ГУ Держгеокадастру передавало у власність земельну ділянку саме сільськогосподарського призначення, а не частину земної кори, що розташована під її поверхнею і простягається до глибин, доступних для геологічного вивчення та освоєння. Крім того, спірна земельна ділянка, що надана у власність ОСОБА\_1, належить до категорії земель сільськогосподарського призначення, зміну цільового призначення спірної земельної ділянки з метою використання її для розроблення надр власник не здійснював.

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

У порядку спеціального використання природних ресурсів громадянам, підприємствам, установам і організаціям надаються у володіння, користування або оренду природні ресурси на підставі спеціальних дозволів, зареєстрованих у встановленому порядку, за плату для здійснення виробничої та іншої діяльності, а у випадках, передбачених у законодавстві України, – на пільгових умовах.

Особа вправі розраховувати на набуття у користування земельної ділянки з надрами, навіть якщо така ділянка належить до земель сільськогосподарського призначення, у тому разі, коли оформила право користування надрами, зокрема отримала спеціальний дозвіл на користування ними.

Доказів того, що ОСОБА\_1 має спеціальний дозвіл на користування надрами, матеріали справи не містять.

ВС виснував, що суди попередніх інстанцій зробили передчасні висновки про відмову в задоволенні позовних вимог, оскільки належна ОСОБА\_1 земельна ділянка накладається на родовище піску Баловне на площу 0,4614 га та ОСОБА\_1 не має спеціального дозволу на користування надрами, що свідчить про порушення законодавства при прийнятті спірного наказу.

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

### 14. Постанова Касаційного цивільного суду Верховного Суду від 17.12.2025 у справі №370/702/21 про те, що землі водного фонду не можуть передаватися у приватну власність громадян.

17 грудня 2025 року Верховний Суд у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду розглянув у порядку спрощеного позовного провадження касаційну скаргу ОСОБА\_1, ОСОБА\_2, ОСОБА\_4 у справі за позовом керівника Києво-Святошинської окружної прокуратури Київської області в інтересах держави в особі Макарівської селищної ради Бучанського району Київської області до Бучанської районної державної адміністрації Київської області, ОСОБА\_1, ОСОБА\_2, ОСОБА\_3, ОСОБА\_4 про визнання недійсними розпорядження, державних актів на земельні ділянки та витребування земельних ділянок з чужого незаконного володіння.

На обґрунтування позову прокурор вказував, що земельні ділянки, які отримали ОСОБА\_1, ОСОБА\_2, ОСОБА\_3, ОСОБА\_4 фактично розташовані в межах прибережної захисної смуги струмка Сильня та належать до водних об'єктів загальнодержавного значення, а відтак належать до категорії земель водного фонду і не можуть бути передані у приватну власність громадян.

Суд першої інстанції відмовляючи у задоволенні позову зазначив, що прокурор не надав суду належних і допустимих доказів на підтвердження накладення спірних земельних ділянок на прибережну захисну смугу струмка Сильня, що підтверджується, зокрема, висновком експерта, наявним у матеріалах справи.

Суд апеляційної інстанції не погодився з висновками суду першої інстанції, рішення скасував, ухвалив нове рішення, яким задовольнив позов. Рішення суду мотивував тим, що наявна у матеріалах справи інформація, надана ЦГО імені Б. Срезневського, є належним і допустимим доказом на підтвердження факту знаходження природного водного об'єкта – струмка Сильня, поряд зі спірними земельними ділянками та, як наслідок, спірні земельні ділянки належать до водних об'єктів загальнодержавного значення та до категорії земель водного фонду, а відтак не можуть бути передані у приватну власність громадян.

ВС погодився з висновками апеляційного суду з огляду на таке.

Землі під водними об'єктами загальнодержавного значення, зокрема зайняті поверхневими водами: водотоками (річки, струмки), штучними водоймами (водосховища, ставки) і каналами; іншими водними об'єктами; підземними водами та джерелами; внутрішніми морськими водами та територіальним морем, як землі, зайняті водним фондом України, а також прибережні захисні смуги вздовж річок (у тому числі струмків та потічків), морів і навколо озер, водосховищ та інших водойм не можуть передаватись у власність громадян, оскільки є землями водного фонду України.

Під час розгляду справ про повернення земельних ділянок водного фонду першочергово підлягають встановленню обставини накладення таких земельних ділянок на землі водного фонду на час їх виділення у власність громадян, а у цій справі – на прибережну захисну смугу струмка Сильня.

Отже, зайняття земельної ділянки водного фонду з порушенням ЗК України та ВК України треба розглядати як таке, що не пов'язане з позбавленням володіння, порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади. У такому разі позовну вимогу про зобов'язання повернути земельну ділянку потрібно розглядати як негаторний позов, який можна заявити впродовж усього часу, допоки триватиме порушення прав законного володільця відповідної земельної ділянки водного фонду.

Кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений свого майна інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених у законі і загальних принципах міжнародного права. Проте попередні положення жодним чином не обмежують право держави вводити в дію такі закони, які вона вважає за необхідне, щоб здійснювати контроль за користуванням майном відповідно до загальних інтересів або для забезпечення сплати податків чи інших зборів або штрафів (стаття 1 Першого протоколу до Конвенції).

ВС виснував, що позов прокурора спрямований на захист суспільного інтересу та відновлення становища, яке існувало до порушення права держави на землю, яка лежить у межах прибережної захисної смуги струмка Сильня, тобто належить до земель водного фонду і не могла бути передана у приватну власність відповідно до вимог чинного законодавства України.

Повернення державі земельної ділянки, незаконно відчуженої фізичній особі органом місцевого самоврядування, своєю чергою, переслідує легітимну мету контролю за використанням майна відповідно до загальних інтересів у тому, щоб таке використання відбувалося за цільовим призначенням. Важливість цих інтересів зумовлюється, зокрема, особливим статусом земельної ділянки – належністю її до земель водного фонду.

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

### 3. ПРАВОВІ ПОЗИЦІЇ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ ВЕРХОВНОГО СУДУ

#### 1. Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду від 18.11.2025 у справі №902/181/22 про розірвання договору оренди землі та повернення земельної ділянки в межах справи про банкрутство.

Звернення з позовом до суду про розірвання договору оренди та повернення земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, належні на праві власності орендарю (боржнику), за обставин здійснення щодо нього процедури ліквідації у справі про банкрутство, одночасно із неперед'явленням позивачем кредиторських вимог до боржника, необхідності відчуження нерухомого майна боржника та неможливості використання такого майна за його призначенням без відповідних земельних ділянок (після розірвання договору оренди), не відповідає цілям та завданням провадження у справі про банкрутство.

У провадженні Господарського суду Вінницької області на стадії ліквідаційної процедури перебуває справа про банкрутство ТОВ «Кристал» (боржник).

У межах цієї справи прокурор в інтересах держави в особі Жмеринської міської ради звернувся з позовом про розірвання договору оренди та повернення земельної ділянки через систематичну несплату боржником орендних платежів. На спірній земельній ділянці розташований майновий комплекс нерухомого майна, належний на праві власності боржнику.

Місцевий господарський суд позов задовольнив, вказавши на наявність заборгованості та невикористання спірної земельної ділянки за призначенням (обслуговування очисних споруд кисневої станції). Заразом суд зазначив, що право оренди земельної ділянки не входить до ліквідаційної маси, а новий власник проданого майна боржника зможе самостійно укласти договір оренди землі з громадою.

Суд апеляційної інстанції зазначене рішення скасував та ухвалив нове рішення про відмову у задоволенні позовних вимог, встановивши фактичну наявність на земельній ділянці очисних споруд як невід'ємної частини майнового комплексу цукрового заводу боржника. Суд констатував, що розірвання договору оренди та повернення землі поза межами конкурсної процедури суперечить меті банкрутства, оскільки це призведе до втрати майна та порушить права кредиторів на отримання виплат від його продажу. Заборгованість з орендної плати не була предметом розгляду як грошових вимог кредитора безпосередньо у справі про банкрутство ТОВ «Кристал». Вимоги про розірвання договору оренди та повернення земельної ділянки заявлені без вимог про стягнення заборгованості з орендної плати. Отже, захист інтересів громади щодо заборгованості має відбуватися виключно в межах спеціальних норм КУЗПБ, які мають пріоритет у цьому спорі.

### ОЦІНКА СУДУ

З моменту відкриття справи про банкрутство боржник перебуває в особливому правовому режимі, де спеціальні норми КУЗПБ мають пріоритет заради балансу інтересів усіх учасників провадження. Специфіка банкрутства як судового провадження не може ігноруватися та залишатися поза увагою під час розгляду в межах цієї справи позовів за участю боржника.

КГС ВС зазначив, що максимальне задоволення вимог кредиторів перебуває у прямій залежності з відчуженням майнових активів боржника за найвищою ціною, яка може бути гарантована лише за умови забезпечення та урахування усіх необхідних умов для реалізації зазначеної мети. Провадження у справі про банкрутство об'єктивно формується на засадах конкурсу. У матеріалах справи зафіксовано наголошення арбітражного керуючого на тому, що втрата права оренди землі унеможливить ефективний продаж нерухомості боржника через нерозривний зв'язок між цими об'єктами.

Аналізуючи обставини справи, КГС ВС відзначив неврахування місцевим судом факту розгляду позову прокурора у відокремленому провадженні в межах справи про банкрутство, а не як самостійного спору.

Разом з тим суд апеляційної інстанції врахував зазначене та, зваживши на обставини невиконання відповідачем умов договору оренди й систематичної несплати ним орендної плати, дійшов правильного висновку про передчасність розірвання оспорюваного договору оренди землі та повернення земельних ділянок орендодавцю, оскільки втрата права на землю знизить вартість нерухомості боржника та завадить максимальному задоволенню вимог кредиторів. Це доводить необхідність пріоритетного врахування цілей банкрутства у розгляді позовів прокурора.

З огляду на викладене звернення з позовом до суду про розірвання договору оренди та повернення земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, належні на праві власності боржнику (орендарю), за обставин здійснення щодо нього процедури ліквідації у справі про банкрутство одночасно із непред'явленням позивачем кредиторських вимог до боржника, необхідності відчуження нерухомого майна боржника та неможливості використання такого майна за його призначенням без відповідних земельних ділянок (після розірвання договору оренди) не відповідає цілям та завданням провадження у справі про банкрутство.

За результатами розгляду касаційної скарги КГС ВС залишив без змін постанову суду апеляційної інстанції.

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

**2. Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду від 19.11.2025 у справі №902/1257/24 про те, що земельну ділянку, що вибула з володіння держави на підставі незаконного рішення компетентного органу внаслідок повторного використання особою права на безоплатне отримання земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства, може бути втребовано в останнього набувача.**

Оскільки сервітут – це право обмеженого користування чужим майном (земельною ділянкою), то потреба у встановленні сервітуту виникає у тих випадках, коли особа не може задовольнити своїх потреб будь-яким іншим способом. Договір про встановлення сервітуту має бути направлений на реалізацію зазначеної потреби і слугувати цілі, за якої нормальне використання своєї власності неможливе без обтяження сервітутом чужої земельної ділянки. Отже, потреби, які можуть бути задоволені за рахунок користування чужим майном шляхом встановлення сервітуту, повинні мати характер вимушених та/або неминучих.

КГС ВС розглянув касаційну скаргу ТОВ за позовом скаржника до міської ради про встановлення сервітуту.

ТОВ як надрокористувач на підставі спеціального дозволу на користування надрами звернулося до міської ради з клопотанням про встановлення строкового платного земельного сервітуту на частини земельних ділянок комунальної власності з метою видобування піску. У зв'язку зі зняттям з розгляду на пленарному засіданні чергової сесії цього питання ТОВ звернулося до суду.

Позов обґрунтовано тим, що позивачеві надано спеціальний дозвіл на користування надрами (далі – спецдозвіл), що надає право видобування піску на ділянці Лукашівського родовища, частина якої розташована в межах земельних ділянок комунальної власності, у зв'язку із чим позивач ініціював встановлення земельного сервітуту.

Господарський суд рішенням позов задовольнив. Постановою апеляційний суд рішення скасував та ухвалив нове, яким у задоволенні позову відмовив. Апеляційний суд зазначив, що позивач не довів обґрунтованості площі та меж земельних ділянок, на які просить встановити сервітут, не надав проекту дослідно-промислової розробки родовища та іншої технічної документації, необхідної для перевірки співмірності заявленого сервітуту потребам надрокористування.

### ОЦІНКА СУДУ

КГС ВС зазначив, що за ст. 98 ЗК України право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Земельні сервітути можуть бути постійними і строковими. Встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею. Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

КГС ВС зауважив, що сервітут встановлюється лише коли користування чужою ділянкою є вимушеним та неминучим, а потреба не може бути задоволена іншим способом.

Перед встановленням сервітуту суд має перевірити: чи дійсно відсутній будь-який інший спосіб користування майном позивача; чи пропорційним є втручання в право власності відповідача; чи відповідає сервітут меті «необхідності», а не зручності.

Водночас колегія суддів зазначила, що обов'язковими передумовами є звернення до власника з пропозицією, що збігається із заявленим у позові, та наявність обставин, що унеможливають користування майном іншим способом.

КГС ВС виснував, що суд апеляційної інстанції не врахував, що дозвіл на користування надрами, як і положення законодавства щодо встановлення земельного сервітуту не містять обов'язку користувача щодо його встановлення стосовно всієї раніше сформованої земельної ділянки.

Суд також підкреслив, що право на сервітут не звільняє позивача від обов'язку довести площу ділянки допустимими доказами, а відповідач має право доводити інші умови, зокрема розмір плати, види діяльності та площу земель. До того ж плата за сервітут не є аналогом орендної плати, як помилково виснував суд першої інстанції, може варіюватися залежно від різних чинників, доведення яких здійснюють сторони з урахуванням положень ГПК України щодо доказів та доказування.

Колегія суддів зазначила, що зобов'язати юридичну особу як власника спецдозволу користуватися площею земельних ділянок більшою ніж межі дозволу і більшою ніж вона просить законодавчо не передбачено, а встановлення сервітуту лише на окремі межі земельних ділянок, де діє спецдозвіл, і відповідає принципу найменшого обтяження для власника земельної ділянки. Адже в силу приписів ч. 3 ст. 98 ЗК України встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею, тому власник земельної ділянки не позбавлений правових титулів щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою й у разі, якщо в межах площі дії спеціального дозволу сервітут не оформлено. До того ж у розумінні ст. 98 ЗК України здійснення сервітуту у найменш обтяжливий спосіб для власника явно не кореспондується з необхідністю сервітутаря оплачувати право користування земельною ділянкою поза межами необхідності її використання, тобто поза межами дії спеціального дозволу.

За таких обставин висновки судів першої та апеляційної інстанцій є передчасними, оскільки ґрунтуються на неповному встановленні обставин справи та неналежному застосуванні норм законодавства, що стало підставою для направлення справи на новий розгляд.

За результатами розгляду касаційну скаргу задоволено частково, судові рішення скасовано, а справу передано на новий розгляд до суду першої інстанції.

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

### 3. Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду від 15.12.2025 у справі №925/1692/20 щодо можливості застосування ч. 5 ст. 47 Закону України «Про виконавче провадження» у випадках, коли стягувач є одночасно боржником в іншому виконавчому провадженні.

Кошти, стягнуті за рішенням суду про заборгованість з орендної плати за землю комунальної власності, можуть бути використані у межах зведеного виконавчого провадження для погашення зобов'язань стягувача, якщо він одночасно є боржником, на підставі ч. 5 ст. 47 Закону України «Про виконавче провадження». Зазначений правовий підхід підлягає застосуванню незалежно від того, що стягувачем є орган місцевого самоврядування, а кошти підлягають зарахуванню до місцевого бюджету, оскільки у виконавчому провадженні орган місцевого самоврядування та територіальна громада не розглядаються як різні суб'єкти, а стягувачем є саме той суб'єкт, який звернувся з позовом і на користь якого ухвалено судове рішення.

У випадку примусового виконання рішення суду про стягнення заборгованості з орендної плати за землю комунальної власності, що виникла внаслідок неналежного виконання умов договору оренди землі та додаткової угоди до нього, у спірних правовідносинах превалюють цивільні (господарські) відносини. За наявності зведеного виконавчого провадження та одночасного статусу органу місцевого самоврядування як стягувача у відповідному виконавчому провадженні і боржника в іншому виконавчому провадженні, державний виконавець правомірно застосовує положення абз. 2 ч. 5 ст. 47 Закону України «Про виконавче провадження», перераховуючи стягнуті грошові кошти на депозитний рахунок іншого органу державної виконавчої служби для виконання іншого судового рішення. Відсутність безпосереднього перерахування таких коштів на бюджетний рахунок територіальної громади не свідчить про невиконання судового рішення та не є підставою для визнання дій державного виконавця протиправними.

СП КГС ВС розглянула касаційну скаргу міської ради за позовом скаржника до ТОВ про стягнення орендної плати за землю на користь міського бюджету коштів, що були стягнуті з боржника та зараховані в погашення заборгованості

Між міською радою та ТОВ виник спір щодо заборгованості зі сплати орендної плати за користування земельною ділянкою комунальної власності. Надалі міська рада оскаржила дії державного виконавця, який закінчив виконавче провадження щодо стягнення з ТОВ заборгованості з орендної плати за землю, визнавши рішення суду фактично виконаним. Підставою для скарги стало те, що стягнуті кошти не були перераховані на бюджетний рахунок територіальної громади, а були зараховані в межах зведеного виконавчого провадження на погашення боргів самої міської ради.

Господарський суд ухвалою, залишеною без змін постановою апеляційного господарського суду, у задоволенні позову відмовив. Суди дійшли висновку, що після відкриття виконавчого провадження саме міська рада набула статусу стягувача, а тому за наявності іншого виконавчого провадження, у якому вона є боржником, державний виконавець мав право застосувати положення ч. 5 ст. 47 Закону України «Про виконавче провадження» та зарахувати стягнуті кошти в межах зведеного виконавчого провадження.

### ОЦІНКА СУДУ

У частині 5 ст. 47 Закону України «Про виконавче провадження» встановлюються загальні застереження та обмеження щодо здійснення перерахування коштів з рахунку органу державної виконавчої влади, рахунку приватного виконавця стягувачам (фізичній особі, юридичній особі, державному та місцевим бюджетам).

СП КГС ВС зазначає, що закон дозволяє у випадках, коли стягувач є одночасно боржником в іншому виконавчому провадженні, «використовувати стягнуті з боржників грошові суми, що підлягають виплаті стягувачам, (...) звертати на них стягнення для виплати іншим особам, які не є стягувачами за виконавчими документами, (...) і зазначена норма не вказує на виключення у випадку, зокрема, в процесі виконання судового рішення про стягнення коштів до місцевих бюджетів».

Крім цього, Інструкція з організації примусового виконання рішень, затверджена наказом Міністерства юстиції України 02.04.2012 №512/5, окремо не врегульовує питання, у якому порядку та з яких підстав стягнені на користь стягувача кошти перераховуються не стягувачу, а тому органу державної виконавчої служби (органу ДВС) чи приватному виконавцю, у якого перебуває виконавче провадження про стягнення зі стягувача на користь інших кредиторів.

Верховний Суд неодноразово вказував, що орендна плата за користування землею комунальної власності має «подвійну» правову природу як договірного платежу й обов'язкового платежу (постанова ВП ВС від 09.11.2021 у справі №635/4233/19). Отже, відносини щодо сплати орендної плати за користування землею комунальної власності є одночасно і публічними, і цивільними. Тому для правильного вибору законодавства необхідно встановити, яким є превалюючий характер відносин.

У справі, яка переглядається, позивач (стягувач) не виконує жодних публічно владних управлінських функцій стосовно відповідача (боржника), не може вказувати або забороняти йому певну поведінку, давати дозвіл на передбачену у законі діяльність тощо. Отже, у цій справі превалюють цивільні (господарські) відносини.

Судова палата звертає увагу на те, що оскільки несплата орендної плати є порушенням не публічних обов'язків, а господарського договору оренди, а в аспекті стягнення превалює цивільна (господарська) сторона відносин з боржником, тому слід застосовувати правила про виконавче провадження, відповідно, стягнуті на користь громади кошти можуть бути використані для цілей розрахунків з кредиторами громади.

КГС ВС погоджується з висновками судів попередніх інстанцій, які, відмовляючи у задоволенні скарги міської ради, виходили з того, що матеріали справи не містять доказів, що стягнуті у межах зведеного виконавчого провадження грошові кошти, перераховані на підставі згаданих розпоряджень, використані на цілі, не передбачені у ст. 47 Закону України «Про виконавче провадження».

Крім цього, оскільки позивач є одночасно боржником у зведеному виконавчому провадженні у ДВС, спірні виконавчі дії державний виконавець вчинив з дотриманням норм Закону України «Про виконавче провадження» та Інструкції з організації примусового виконання рішень.

Ураховавши встановлені судами попередніх інстанцій обставини справи щодо природи спірних платежів, судова палата дійшла висновку про необґрунтованість доводів скаржника про відсутність підстав для застосування ч. 5 ст. 47 Закону України «Про виконавче провадження» для винесення постанови про закінчення виконавчого провадження під час виконання судового рішення про стягнення заборгованості зі сплати орендної плати за землю. Водночас тих обставин, які б підтверджували доводи касаційної скарги щодо можливих порушень порядку здійснення черговості платежів, не наведено.

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

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

#### **4. Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду від 30.09.2025 у справі №917/233/19 щодо порядку передачі в оренду земельних ділянок, які були виключені із площ земель колективного сільськогосподарського підприємства, що підлягали поділу (паюванню).**

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення, виключені із площ земель, що підлягають розподілу (паюванню) та віднесені до земель загального користування (земель державної власності) відповідно до проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв), не можуть бути об'єктом розпорядження районної державної адміністрації в порядку, передбаченому у ст. 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» як нерозподілені (невитребувані) земельні ділянки.

Розпорядження такими земельними ділянками з порушенням встановленого порядку виходить за межі повноважень районної державної адміністрації, визначених у статтями 17, 122 ЗК України та ст. 21 Закону України «Про місцеві державні адміністрації», а укладені на підставі таких розпоряджень договори оренди землі є недійсними.

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

#### **5. Постанова Касаційного господарського суду Верховного Суду від 01.07.2025 у справі №918/1131/22 щодо позаконкурсного отримання земельної ділянки комунальної власності для будівництва і обслуговування розміщеної на ній споруди (автостоянки), що вимагає проведення земельних торгів.**

Отримання в оренду земельної ділянки комунальної власності для будівництва і обслуговування розміщеної на ній споруди (автостоянки) вимагає проведення земельних торгів у порядку, визначеному у законодавстві.

Незастосування конкурентної процедури у вигляді земельних торгів допускається виключно у випадку, коли земельна ділянка державної чи комунальної власності надається фізичним або юридичним особам у користування з метою обслуговування та експлуатації вже існуючих об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), розташованих на такій земельній ділянці, та які належать на праві власності зазначеним особам для їх використання надалі відповідно до того цільового та функціонального призначення, яке існувало на момент їх придбання.

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>