



НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ  
АДВОКАТІВ УКРАЇНИ

# ОГЛЯД ПРАКТИКИ (ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ)

ЗА I ПІВРІЧЧЯ 2025 РОКУ



Комітет НААУ з питань аграрного, земельного та довкілевого права

**2025**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. ПОСТАНОВИ ВЕЛИКОЇ ПАЛАТИ ВЕРХОВНОГО СУДУ</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <b>9</b>  |
| <b>1.1.</b> Постанова ВП ВС від 22 січня 2025 року у справі №446/478/19 (пред'явлення позову до власників земельних ділянок про визнання недійсними рішення органу місцевого самоврядування та державного акта є неефективним способом захисту)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>9</b>  |
| <b>1.2.</b> Постанова ВП ВС від 05 лютого 2025 року у справі №925/457/23 (щодо застосування статей 18, 20 Закону №161-XIV (у редакції до 01 січня 2013 року) до додаткових угод, підписаних до зазначеної дати)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b>10</b> |
| <b>1.3.</b> Постанова ВП ВС від 09 квітня 2025 року у справі №723/3691/13-ц (щодо наявності підстав для перегляду судових рішень за виключними обставинами, якими є рішення ЄСПЛ від 24.10.2024 у справі "Дроздик та Мікула проти України")                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>11</b> |
| <b>1.4.</b> Постанова ВП ВС від 23 квітня 2025 року у справі №357/3145/20 (поділ майна та виділ частки зі спільної власності мають різну процедуру та наслідки для колишніх співвласників цього майна)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b>13</b> |
| <b>1.5.</b> Постанова ВП ВС від 07 травня 2025 року у справі №902/111/24 (позовна вимога про розірвання договору довгострокового тимчасового користування лісами є належним та ефективним способом захисту)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>14</b> |
| <b>1.6.</b> Постанова ВП ВС від 14 травня 2025 року у справі №466/2086/14-ц (щодо наявності підстав для перегляду судових рішень за виключними обставинами, якими є рішення ЄСПЛ від 24.10.2024 у справі "Дроздик та Мікула проти України")                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>14</b> |
| <b>2. СПРАВИ, ПЕРЕДАНІ НА РОЗГЛЯД ВП ВС</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>16</b> |
| <b>2.1.</b> Ухвала ВС КГС від 15 січня 2025 року у справі №910/2389/23 (щодо можливості прокурора як самостійного позивача, який не брав участі у судових справах, у яких вирішувалося питання про визнання права оренди відповідача, визнання укладеним і продовженим договору оренди, заявляти вимогу про визнання його недійсним, а також у загальному порядку спростовувати обставини, встановлені відповідними рішеннями судів стосовно учасників справи) – пропонується вирішення виключної правової проблеми                                                                                                      | <b>16</b> |
| <b>2.2.</b> Ухвала ВС КГС від 25 лютого 2025 року у справі №902/122/24 (щодо визначення правового статусу земельних ділянок, які розміщені в межах прикордонної смуги) - пропонується вирішення виключної правової проблеми                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <b>17</b> |
| <b>2.3.</b> Ухвала ВС КГС від 19 березня 2025 року у справі №907/882/22 (щодо необхідності державної реєстрації додаткової угоди до договору оренди землі) – пропонується відступ від попередніх висновків ВС                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b>18</b> |
| <b>2.4.</b> Ухвала ВС КГС від 16 квітня 2025 року у справі №925/632/19 (проведення державної реєстрації речового права оренди земельної ділянки на підставі договору оренди землі, підписаного сторонами до 01.01.2013, хоч не може підмінити державну реєстрацію самого договору, проте подальша реєстрації права оренди за цим договором та виконання сторонами такого незареєстрованого договору протягом тривалого періоду є офіційним визнанням і підтвердженням державою факту набуття речового права оренди у сторони такого договору на земельну ділянку) – пропонується відступ від попереднього висновку ВП ВС | <b>19</b> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>2.5.</b> Ухвала ВС КГС від 29 квітня 2025 року у справі №922/264/24 (щодо застосування судами касаційної інстанції норм матеріального права в частині необхідності державної реєстрації додаткової угоди до договору оренди) – пропонується відступ від попередніх висновків ВС..... | <b><u>21</u></b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|

### **3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ.....22**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>3.1.</b> Постанова ВС КГС 14 січня 2025 року у справі №925/1225/20 (факт перевищення площі відведеної земельної ділянки над площею, займаною об'єктом нерухомості та необхідною для його обслуговування, не може бути самостійною підставою для визнання такої передачі землі незаконною)..... | <b><u>22</u></b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>3.2.</b> Постанова ВС КГС від 14 січня 2025 року у справі №902/924/23 (у разі втрати відповідною організацією статусу релігійної через невиконання приписів статті 12 Закону України «Про свободу совісті та релігійні організації» остання втрачає статус суб'єкта права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності)..... | <b><u>22</u></b> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                     |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>3.3.</b> Постанова ВС КГС від 29 січня 2025 року у справі №904/8306/21 (фруктовий сад (багаторічні насадження) не може бути предметом купівлі-продажу окремо від земельної ділянки, що вказує на нікчемність договору купівлі-продажу саду)..... | <b><u>23</u></b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>3.4.</b> Постанова ВС КГС від 30 січня 2025 року у справі №922/618/22 (такий доказ, як акт перевірки, сам собою не може бути єдиним чи вичерпним доказом підтвердження правопорушення природоохоронного законодавства)..... | <b><u>24</u></b> |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                     |                  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>3.5.</b> Постанова ВС КГС від 04 лютого 2025 року у справі №910/19615/23 (відсутність державного акта на право постійного користування землями лісгосподарського призначення не може свідчити про відсутність такого права)..... | <b><u>24</u></b> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>3.6.</b> Постанова ВС КГС від 05 лютого 2025 року у справі №914/3323/23 (у разі втрати відповідною організацією статусу релігійної через невиконання приписів статті 12 Закону України «Про свободу совісті та релігійні організації» остання втрачає статус суб'єкта права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності)..... | <b><u>25</u></b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>3.7.</b> Постанова ВС КГС від 05 лютого 2025 року у справі №917/1476/23 (відсутність в орендаря та, зі свого боку, у суборендаря правових підстав для користування земельною ділянкою (користування землею на підставі нікчемного договору) свідчить про те, що останні використовують її незаконно, і власник має право вимагати усунення перешкод у користуванні та розпорядженні таким майном)..... | <b><u>25</u></b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                  |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>3.8.</b> Постанова ВС КГС від 11 лютого 2025 року у справі №906/456/22 (оскільки право на позов, спрямований на захист володіння держави, належить саме державі, то суб'єкт права постійного користування не має права звертатися до суду з таким позовом від власного імені)..... | <b><u>26</u></b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                  |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>3.9.</b> Постанова ВС КГС від 13 лютого 2025 року у справі №920/715/23 (задоволення позовної вимоги про визнання незаконним та скасування рішення сільради вже після його виконання (реалізації), а саме після укладення на його підставі договорів оренди, не може призвести до захисту / поновлення прав на земельні ділянки, тобто такі позовні вимоги не є ефективним способом захисту права)..... | <b><u>27</u></b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|
| <b>3.10.</b> Постанова ВС КГС від 17 лютого 2025 року у справі №904/1615/22 (щодо зняття обмеження оборотоздатності майнових прав (оренди) для користувача земельної ділянки).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b><u>28</u></b> |
| <b>3.11.</b> Постанова ВС КГС від 25 лютого 2025 року у справі №908/929/24 (щодо зняття обмеження оборотоздатності майнових прав (оренди) для користувача земельної ділянки).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b><u>29</u></b> |
| <b>3.12.</b> Постанова ВС КГС від 04 березня 2025 року у справі №922/1097/24 (за наявності двох або більше бажаючих отримати земельну ділянку державної чи комунальної власності в оренду право оренди такої земельної ділянки підлягає продажу на конкурентних засадах (земельних торгах)).....                                                                                                                                                                                                             | <b><u>30</u></b> |
| <b>3.13.</b> Постанова ВС КГС від 05 березня 2025 року у справі №926/927/24 (щодо права співвласників багатоквартирного будинку на отримання у власність чи у користування земельної ділянки, необхідної для обслуговування багатоквартирного будинку, як прибудинкової території).....                                                                                                                                                                                                                      | <b><u>31</u></b> |
| <b>3.14.</b> Постанова ВС КГС від 06 березня 2025 року у справі №910/21682/15 (910/10924/22) (неналежне оформлення договору оренди земельної ділянки і є тим способом, за допомогою якого досягається прихована мета передачі земельної ділянки у користування).....                                                                                                                                                                                                                                         | <b><u>32</u></b> |
| <b>3.15.</b> Постанова ВС КГС від 17 квітня 2025 року у справі №904/186/23 (належною та ефективною позовною вимогою, а також такою, у разі задоволення якої досягається мета звернення прокурора з позовною вимогою, обґрунтованою саме порушенням порядку визначення та зміни цільового призначення земель у рішеннях органів державної влади чи місцевого самоврядування та договорах оренди землі державної чи комунальної власності, є визнання недійсним і скасування пункту рішення міської ради)..... | <b><u>33</u></b> |
| <b>3.16.</b> Постанова ВС КГС 22 квітня 2025 року у справі №918/1332/23 (належним способом захисту права особи, яка позбавлена володіння земельною ділянкою, є віндикаційний позов).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b><u>34</u></b> |
| <b>3.17.</b> Постанова ВС КГС 06 травня 2025 року у справі №922/639/23 (не будь-яке, а лише істотне порушення умов договору може бути підставою для вимоги про його розірвання або зміну).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b><u>35</u></b> |
| <b>3.18.</b> Постанова ВС КГС 24 червня 2025 року у справі №927/786/24 (коли право власності на земельну ділянку зареєстроване за іншою особою, то належному способу захисту права відповідає вимога про витребування від цієї особи (стягнення з неї) нерухомого майна).....                                                                                                                                                                                                                                | <b><u>37</u></b> |
| <b>4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ</b> .....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b><u>38</u></b> |
| <b>4.1.</b> Постанова ВС КЦС від 08 січня 2025 року у справі №369/2862/21 (щодо звернення прокурора до суду з позовом в інтересах держави, представляючи орган державної влади, який не здійснює належного захисту прав та інтересів держави).....                                                                                                                                                                                                                                                           | <b><u>38</u></b> |
| <b>4.2.</b> Постанова ВС КЦС від 08 січня 2025 року у справі №689/1207/21 (у разі якщо договір оренди земельної ділянки виконувався обома сторонами, то кваліфікація договору як неукладеного виключається).....                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <b><u>39</u></b> |



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>4.3.</b> Постанова ВС ОП КЦС від 20 січня 2025 року у справі №390/25/22 (щодо застосування положень частини другої статті 651 ЦК України у справах про розірвання договору про право користування земельною ділянкою).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | <b><a href="#">40</a></b> |
| <b>4.4.</b> ВС КЦС від 04 лютого 2025 року у справі №681/1215/22 (у разі якщо договір оренди земельної ділянки виконувався обома сторонами, то кваліфікація договору як неукладеного виключається).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | <b><a href="#">41</a></b> |
| <b>4.5.</b> ВС КЦС від 12 лютого 2025 року у справі №207/4312/21 (щодо відсутності правових підстав для проведення обов'язкової реструктуризації кредитних зобов'язань за кредитним договором, який забезпечено іпотекою у вигляді земельної ділянки з цільовим призначенням для ведення садівництва позивача).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <b><a href="#">42</a></b> |
| <b>4.6.</b> ВС КЦС від 19 лютого 2025 року у справі №761/17817/19 (у період часу з 08 лютого 2011 року до 12 червня 2012 року включно земельна ділянка, набута внаслідок безоплатної передачі її одному з подружжя із земель державної або комунальної власності, у тому числі приватизації, визнавалася спільною сумісною власністю подружжя; до 08 лютого 2011 року та після 12 червня 2012 року така земельна ділянка належала до особистої приватної власності чоловіка або дружини, яка використала своє право на безоплатне отримання частини земельного фонду).....                                                                                        | <b><a href="#">43</a></b> |
| <b>4.7.</b> Постанова ВС КЦС від 05 березня 2025 року у справі №554/11260/21 (правочин, який не вчинено (договір, який не укладено), не може бути визнаний недійсним; у випадку оспорування самого факту укладення правочину такий факт може бути спростований не шляхом подання окремого позову про недійсність правочину, а під час вирішення спору про захист права, яке позивач вважає порушеним шляхом викладення відповідного висновку про неукладеність договору у мотивувальній частині судового рішення; належним способом захисту спадкоємця, який вважає договір позики неукладеним, є визнання обов'язку боржника за договором позики відсутнім)..... | <b><a href="#">44</a></b> |
| <b>4.8.</b> Постанова ВС КЦС від 05 березня 2025 року у справі №291/255/23 (власником гідротехнічної споруди може виступати лише особа, яка є власником земельної ділянки, на якій розташований водний об'єкт з гідротехнічною спорудою; оскільки гідротехнічна споруда нерозривно пов'язана з водним об'єктом, не може бути відокремлена від нього без втрати цільового призначення, відповідно не може перебувати у власності фізичних осіб, крім випадків, визначених законом).....                                                                                                                                                                            | <b><a href="#">45</a></b> |
| <b>4.9.</b> Постанова ВС КЦС від 05 березня 2025 року у справі №686/814/22 (ведення особистого селянського господарства на землях природно-заповідного фонду суперечитиме статусу і завданням дендрологічного парку місцевого значення, оскільки перешкоджатиме збереженню і вивченню у спеціально створених умовах різноманітних видів дерев і чагарників та їх композицій для найбільш ефективного наукового, культурного, рекреаційного та іншого використання).....                                                                                                                                                                                           | <b><a href="#">45</a></b> |
| <b>4.10.</b> Постанова ВС КЦС від 12 березня 2025 року у справі №466/12740/21 (правомірним та ефективним способом захисту порушених прав держави на землі лісгосподарського призначення є саме віндикаційний позов).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b><a href="#">46</a></b> |
| <b>4.11.</b> Постанова ВС КЦС від 12 березня 2025 року у справі №568/823/23 (орендодавцем земельної ділянки як фізичною особою може бути виключно громадянин України, однак оскільки відповідачка є громадянкою російської федерації, вона не наділена повноваженнями укладати правочини щодо оренди землі сільськогосподарського призначення)...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b><a href="#">47</a></b> |

- 4.12.** Постанова ВС КЦС від 12 березня 2025 року у справі №465/6631/20 (у разі якщо встановлення земельного сервітуту призводить до неможливості використання земельної ділянки (її частини), власник чи користувач земельної ділянки має право вимагати вилучення (викупу) земельної ділянки (її частини) для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності; у разі вилучення (викупу) земельних ділянок, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності збитки відшкодовують власникам землі і землекористувачам, у тому числі орендарям, відповідні органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування, які прийняли рішення про вилучення (викуп) земельних ділянок).....[49](#)
- 4.13.** Постанова ВС КЦС від 12 березня 2025 року у справі №676/76/22 (надання земельної ділянки у приватну власність для садівництва на землях природно-заповідного фонду суперечить закону; будівництво на земельній ділянці, яка набута у незаконний спосіб, садового будинку не може слугувати підставою для відмови в позові про її повернення, оскільки особа не позбавлена права просити про відшкодування завданої шкоди (сума, сплачена за договором купівлі-продажу) у разі заподіяння такої).....[50](#)
- 4.14.** Постанова ВС КЦС від 19 березня 2025 року у справі №464/5445/23 (спір між міською радою та фізичною особою – підприємцем про усунення перешкод і знесення кіоску, який використовується відповідачкою в підприємницькій діяльності, має розглядатися в порядку господарського судочинства).....[52](#)
- 4.15.** Постанова ВС КЦС від 26 березня 2025 року у справі №372/4262/21 (щодо підстав для застосування превентивного способу захисту права чи інтересу позивача для убезпечення його від майбутнього можливого аварійного випадку, пов'язаного з імовірним порушенням відповідачем під час будівництва охоронної зони ліній електропередачі).....[53](#)
- 4.16.** Постанова ВС КЦС від 02 квітня 2025 року у справі №462/3416/20 (якщо судовим рішенням у спорі між співвласниками визначено порядок володіння та користування земельною ділянкою, на якій розміщено їх спільну власність, відповідно до їх часток у праві власності, то таке судове рішення є обов'язковим і для особи, яка є правонаступником співвласника).....[54](#)
- 4.17.** Постанова ВС КЦС від 30 квітня 2025 року у справі №361/3406/18 (зادля встановлення належності земельної ділянки до земель водного фонду необхідним є вирішення питань, до якого виду водних об'єктів належать водні об'єкти, поруч з якими розташована земельна ділянка, та чи перебуває земельна ділянка з урахуванням виду водного об'єкта в межах прибережної захисної смуги та, відповідно, чи належить вона до земель водного фонду).....[54](#)
- 4.18.** Постанова ВС КЦС від 05 травня 2025 року у справі №732/668/24 (у зв'язку з наданням законодавцем права користувачу земельної ділянки відчужувати право оренди без погодження з власником земельної ділянки, до ліквідаційної маси боржника можуть бути включені і майнові права, що належать боржнику та які міг відчужити сам боржник, оскільки кошти, виручені від їх продажу, можуть спрямовуватися на задоволення вимог кредиторів, які пред'явлені до боржника; позовні вимоги про розірвання договору оренди землі та припинення права оренди земельної ділянки у разі їх задоволення вплинуть та змінять розмір ліквідаційної маси боржника, у тому числі й обсяг грошових зобов'язань боржника, у зв'язку з чим підлягають розгляду у порядку господарського судочинства).....[55](#)

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |           |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>4.19.</b> Постанова ВС ОП КЦС від 05 травня 2025 року у справі №199/9897/22 (у разі виявлення розбіжностей між відомостями на електронних та паперових носіях, які створюються під час ведення Державного земельного кадастру, пріоритет мають відомості на паперових носіях).....                                                                                                                              | <b>57</b> |
| <b>4.20.</b> Постанова ВС КЦС від 13 травня 2025 року у справі №560/17526/23 (за наслідками розгляду відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою обов'язковим є прийняття рішення про надання дозволу або вмотивовану відмову у його наданні з наведенням усіх підстав такої відмови).....                         | <b>59</b> |
| <b>4.21.</b> Постанова ВС КЦС від 28 травня 2025 року у справі №369/870/21 (посилання прокурора виключно на один лист як доказ належності земельної ділянки до земель водного фонду, який суд визнав неналежним і недопустимим, разом із його запереченням проти призначення експертизи та бездіяльністю щодо ініціювання такої експертизи в судах обох інстанцій, свідчить про недоведеність позовних вимог)..... | <b>60</b> |
| <b>4.22.</b> Постанова ВС ОП КЦС від 02 червня 2025 року у справі №192/553/21 (для захисту переважного права наймача (орендаря), який належним чином виконує свої обов'язки відповідно до умов договору та закону, у разі продажу речі, переданої у найм (оренду), належним способом захисту є переведення на наймача (орендаря) прав та обов'язків покупця за договором купівлі-продажу).....                     | <b>62</b> |
| <b>5. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ.....</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <b>62</b> |
| <b>5.1.</b> Постанова ВС КАС від 18 лютого 2025 року у справі №380/10564/22 (щодо заборони безоплатної передачі земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації у період дії воєнного стану).....                                                                     | <b>62</b> |
| <b>5.2.</b> Постанова ВС КАС 05 березня 2025 року у справі №120/13166/21-а (суд може відмовити в задоволенні позову про знесення самочинно побудованого об'єкта та зобов'язати сторони здійснити перебудову, якщо це технічно можливо і не суперечить суспільним інтересам).....                                                                                                                                   | <b>63</b> |
| <b>5.3.</b> Постанова ВС КАС від 07 березня 2025 року у справі №440/2696/23 (знесення самочинного будівництва за рішенням суду буде ефективним способом захисту, якщо буде доведено, що відповідний об'єкт має ознаки самочинного).....                                                                                                                                                                            | <b>64</b> |
| <b>5.4.</b> Постанова ВС КАС від 10 березня 2025 року у справі №320/10183/22 (витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки не є самостійним юридичним документом, який містить нову інформацію або створює її. Його функція полягає лише у фіксації та наданні інформації – у контексті спірних правовідносин – з відповідного рішення органу місцевого самоврядування).....     | <b>65</b> |
| <b>5.5.</b> Постанова ВС КАС від 18 березня 2025 року у справі №300/461/22 (орган місцевого самоврядування в разі прийняття рішення про відмову в погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки повинен вказати конкретну підставу, передбачену чинним земельним законодавством).....                                                                                                           | <b>66</b> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------|
| <b>5.6.</b> Постанова ВС КАС від 19 березня 2025 року у справі №852/2а-6/24 (щодо підстав для примусового відчуження земельної ділянки, що перебуває у приватній власності, з мотивів суспільної необхідності).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b><a href="#">67</a></b> |
| <b>5.7.</b> Постанова ВС КАС від 27 березня 2025 року у справі №480/5652/24 (відносини між органом місцевого самоврядування та заявником щодо передачі в оренду земельних ділянок комунальної власності є публічно-правовими і регулюються Законом України №2073-ІХ, а спори, що виникають у таких відносинах, належать до компетенції адміністративних судів).....                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b><a href="#">68</a></b> |
| <b>5.8.</b> Постанова ВС КАС від 30 квітня 2025 року у справі №523/10906/17 (оскільки володіння та порядок користування земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, у тому числі тією, на якій розташовані належні співвласникам житловий будинок, господарські будівлі та споруди, визначається насамперед їхньою угодою залежно від розміру їхніх часток у спільній власності на будинок, то при застосуванні статті 88 ЗК України при вирішенні спорів як між ними самими, так і за участю осіб, котрі пізніше придбали відповідну частку у спільній власності на землю або житловий будинок, слід брати до уваги цю угоду)..... | <b><a href="#">68</a></b> |
| <b>5.9.</b> Постанова ВС КАС від 01 травня 2025 року у справі №380/5886/22 (режим забудови територій визначається в генеральних планах населених пунктів, зокрема, у планах зонування та детальних планах територій, які є основними видами містобудівної документації на місцевому рівні).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b><a href="#">69</a></b> |
| <b>5.10.</b> Постанова ВС КАС від 07 травня 2025 року у справі №520/9626/24 (акт віднесення земельної ділянки до певної категорії не можна кваліфікувати як "встановлення пільги"; судові рішення, яке зобов'язує «повторно розглянути заяву», не захищає права і свободи та не привносить правової визначеності).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | <b><a href="#">70</a></b> |
| <b>5.11.</b> Постанова ВС КАС від 08 травня 2025 року у справі №520/21190/24 (достатньою підставою для застосування податкової пільги є ідентифікація конкретних земельних ділянок із зазначенням періоду пільгового оподаткування у відповідному рішенні органу місцевого самоврядування).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <b><a href="#">70</a></b> |
| <b>5.12.</b> Постанова ВС КАС від 21 травня 2025 року у справі №420/22829/21 (здійснення оцінки впливу на довкілля є обов'язковим при прийнятті рішення про провадження планованої діяльності згідно із затвердженим законом переліком, а також при розширенні та зміні діяльності).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | <b><a href="#">72</a></b> |
| <b>5.13.</b> Постанова ВС КАС від 22 травня 2025 року у справі №227/2346/23 (власник може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння останнього набувача).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <b><a href="#">73</a></b> |
| <b>5.14.</b> Постанова ВС КАС від 30 червня 2025 року у справі №420/4475/24 (щодо віднесення рішення міськради до регуляторних актів у розумінні Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» й порядку його розроблення, розгляду, прийняття та оприлюднення).....                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | <b><a href="#">73</a></b> |

## **1. ПОСТАНОВИ ВЕЛИКОЇ ПАЛАТИ ВЕРХОВНОГО СУДУ**

### **1.1. Постанова ВП ВС від 22 січня 2025 року у справі №446/478/19 (пред'явлення позову до власників земельних ділянок про визнання недійсними рішення органу місцевого самоврядування та державного акта є неефективним способом захисту)**

Щодо визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування та державного акта на право власності на земельну ділянку

Усталеною є практика Великої Палати Верховного Суду про неефективність такого способу захисту прав особи, як визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування, яке виконано на час звернення з позовом до суду. Зазначене рішення вичерпало свою дію виконанням (близькі за змістом висновки викладені в постановках Великої Палати Верховного Суду від 28.09.2022 у справі №483/448/20, пункт 9.67; від 05.07.2023 у справі №912/2797/21, пункт 8.13; від 12.09.2023 у справі №910/8413/21, пункт 180; від 11.06.2024 у справі №925/1133/18, пункт 143).

Оскаржуване рішення Кам'янка-Бузької міської ради від 28.01.2011 №10 вичерпало свою дію виконанням (на підставі рішення ради видано державний акт на право власності на земельну ділянку). Визнання цього рішення недійсним не поновить порушене право або законний інтерес позивача.

Крім того, рішення органу державної влади чи місцевого самоврядування за умови його невідповідності закону не тягне тих юридичних наслідків, на які воно спрямоване. Цей підхід у судовій практиці також є усталеним [див., наприклад, постанови Великої Палати Верховного Суду від 21.09.2019 у справі №911/3681/17 (пункт 39), від 15.10.2019 у справі №911/3749/17 (пункт 6.27), від 22.01.2020 у справі №910/1809/18 (пункт 35), від 01.02.2020 у справі №922/614/19 (пункт 52), від 15.09.2020 у справі №469/1044/17 (пункт 83), від 23.11.2021 у справі №359/3373/16-ц (пункт 109), від 08.08.2023 у справі №910/5880/21 (пункт 53)].

Тому під час розгляду справи, в якій на вирішення спору може вплинути оцінка рішення органу державної влади чи місцевого самоврядування як законного або протиправного (наприклад, у спорі за віндикаційним позовом), не допускається відмова у позові з тих мотивів, що рішення органу державної влади чи місцевого самоврядування не визнане судом недійсним, або що таке рішення не оскаржене, відповідна позовна вимога не пред'явлена. Під час розгляду такого спору слід виходити з принципу *jura novit curia* – "суд знає закони". Тому суд незалежно від того, оскаржене відповідне рішення чи ні, має самостійно дати правову оцінку рішення органу державної влади чи місцевого самоврядування та викласти її у мотивувальній частині судового рішення [постанови Великої Палати Верховного Суду від 23.11.2021 у справі №359/3373/16-ц (пункт 109), від 12.09.2023 у справі №910/8413/21 (пункт 181)].

Отже, у такій категорії спорів позивач може, зокрема, обґрунтовувати свій позов протиправністю рішення органу місцевого самоврядування, відповідно до якого відповідачу було передано частину земельної ділянки, яка накладається на смугу відведення залізниці. Натомість суд має надати оцінку відповідному рішення органу місцевого самоврядування в мотивувальній частині судового рішення.

Щодо вимоги про визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку, то у своїх висновках Велика Палата Верховного Суду неодноразово звертала увагу на те, що позивач з дотриманням правил статей 387 і 388 ЦК України може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння кінцевого набувача.

Для такого витребування не потрібно заявляти вимоги про визнання незаконними та недійсними рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, рішень, записів про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно за незаконним володільцем, самої державної реєстрації цього права, договорів, інших правочинів щодо спірного майна, у тому числі документів (свідоцтв, державних актів тощо), що посвідчують відповідне право.



Такі вимоги є неналежними, зокрема неефективними, способами захисту права власника. Їхнє задоволення не відновить володіння позивачем його майном. Тому не допускається відмова у віндикаційному позові, наприклад, з тих мотивів, що рішення органу влади, певний документ, рішення, відомості чи запис про державну реєстрацію права власності на нерухоме майно не визнані незаконними або що позивач їх не оскаржив [див. постанови Великої Палати Верховного Суду від 07.11.2018 у справі №488/5027/14-ц (пункти 99, 100), від 14.11.2018 у справі №183/1617/16 (пункти 86, 94, 147), від 05.12.2018 у справі №522/2202/15-ц (пункти 73-76), від 21.08.2019 у справі №911/3681/17 (пункти 38,39), від 22.01.2020 у справі №910/1809/18 (пункт 34), від 11.02.2020 у справі №922/614/19 (пункт 50), від 30.06.2020 у справі №19/028-10/13 (пункт 10.29), від 23.11.2021 у справі №359/3373/16-ц (пункти 148-151, 153, 154, 167, 168)].

Також потрібно врахувати, що до 01.01.2013 державна реєстрація земельних ділянок, які передавалися у власність із земель державної чи комунальної власності, здійснювалася з видачею державних актів на право власності на земельні ділянки.

З 01.01.2013 у зв'язку з набранням чинності Законом України від 07.07.2011 №3613-VI "Про Державний земельний кадастр" державні акти на право власності не видаються, а право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України від 01.07.2004 №1952-IV "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" шляхом внесення відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Відповідно до пункту 9 частини першої статті 29 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" (тут і далі, якщо не вказано зворотне, – у редакції, чинній на момент звернення позивача до суду) державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно.

У разі такого правового регулювання визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку не вирішить спір про право, так само не вирішить і питання про захист прав та інтересів позивача. Натомість внаслідок задоволення віндикаційного позову вирішується спір про право, рішення суду є підставою для внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

З огляду на викладене позовні вимоги про визнання недійсними рішення органу місцевого самоврядування та державного акта на право власності на земельну ділянку не приведуть до відновлення порушених прав та інтересів позивача.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

## **1.2. Постанова ВП ВС від 05 лютого 2025 року у справі №925/457/23 (щодо застосування статей 18, 20 Закону №161-XIV (у редакції до 01 січня 2013 року) до додаткових угод, підписаних до зазначеної дати)**

Щодо застосування статей 18, 20 Закону №161-XIV (у редакції до 01 січня 2013 року) до додаткових угод, підписаних до зазначеної дати

На законодавчому рівні закріплено дві форми правочину: усна і письмова (частина перша статті 205 ЦК України). Тому державна реєстрація не є різновидом форми правочину в її класичному розумінні. Водночас державна реєстрація договору є складовою та завершальним етапом процедури його укладання, що передуює набранню договором чинності. Лише після державної реєстрації договору (якщо така реєстрація передбачена законом чи самим договором) сторони набувають прав і обов'язків за ним. Тож державна реєстрація договору нарівні з його формою є одним із тих елементів, який обов'язково має бути збережений сторонами правочину при внесенні змін до нього.

Такий підхід Великої Палати Верховного Суду ґрунтується на тому, що додаткова угода за своєю юридичною природою є правочином, який вносить зміни до вже існуючого договору.

За допомогою такого юридичного інструменту сторони можуть змінити свої попередні домовленості, які виражені й зафіксовані в істотних умовах основного договору. Тому з огляду на те, що договір оренди землі відповідно до закону підлягав укладенню в письмовій формі з обов'язковим проведенням його державної реєстрації, то й додаткова угода, якою вносяться зміни до істотних умов такого договору, за аналогією закону (статті 18, 20 Закону №161-XIV) теж має бути укладена в письмовій формі й зареєстрована як правочин.

Чинний на момент підписання сторонами додаткової угоди Порядок передбачав обов'язкову державну реєстрацію змін з їх відображенням як у Записі 1, який ведеться щодо основного договору оренди землі, так і в Записі 2, у якому зазначаються всі зміни, що вносяться до нього. Відсутність у формах записів графи з назвою "Ставка орендної плати" не свідчить про те, що внесення змін до такої істотної умови договору, як його ціна, не реєструється, оскільки, як уже зазначалося, державній реєстрації підлягає не зміна до конкретної умови договору, а документ про внесення змін до договору оренди землі (додаткова угода) як правочин незалежно від того, до якої умови сторони вирішили внести зміни.

У договорі оренди землі та, безумовно, в додатковій угоді до такого договору сторони мають право зазначати про момент початку перебігу та припинення його дії. Однак така домовленість сторін може встановлювати лише додаткові (більш жорсткі) вимоги до моменту набрання правочином чинності порівняно із загальними правилами, передбаченими Законом №161-XIV. Сторони не можуть відступити від обов'язкової вимоги щодо державної реєстрації правочину, якщо така вимога передбачена законом. Тобто додаткова угода до договору оренди землі, підписана сторонами до 01 січня 2013 року, 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.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

### 1.3. Постанова ВП ВС від 09 квітня 2025 року у справі №723/3691/13-ц (щодо наявності підстав для перегляду судових рішень за виключними обставинами, якими є рішення ЄСПЛ від 24.10.2024 у справі "Дроздик та Мікула проти України")

Направляючи справу на новий розгляд до суду першої інстанції, Велика Палата Верховного Суду звернула увагу на таке.

У рішенні від 24 жовтня 2024 року у справі "Дроздик та Мікула проти України" (Case of Drozdyk and Mikula v. Ukraine), яке набуло статусу остаточного 24 січня 2025 року, ухваленому за результатами розгляду заяв №№27849/15 та 33358/15, ЄСПЛ встановив порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції.

Такий висновок ЄСПЛ зробив, оцінивши, чи було втручання у право власності, зокрема ОСОБА\_1, законним, чи переслідувало воно загальний інтерес і чи було воно пропорційним.

Оцінюючи законність втручання, ЄСПЛ звернув увагу на те, що різні підходи національних судів у їхніх рішеннях зумовлені відсутністю чіткості та ясності у відповідному національному законодавстві.

Щодо того, чи переслідує втручання у право власності ОСОБА\_1 суспільний інтерес, то ЄСПЛ урахував, що існує загальний інтерес у збереженні охоронних зон уздовж залізничних колій, оскільки вони є заходом безпеки, спрямованим на забезпечення безпечної та ефективної роботи залізничного транспорту та захисту населення. Однак спірні земельні ділянки розташовані у безпосередній близькості до залізничних колій протягом десятиліть, земля була виділена чоловіку ОСОБА\_1 після того, як була побудована залізнична колія, і очевидним є те, що ОСОБА\_1 та її чоловікові ніколи не чинилися перешкоди в користуванні цією землею до 2014 року.

Також у цьому аспекті ЄСПЛ урахував, що з моменту визнання недійсним права власності ОСОБА\_1 на земельну ділянку у 2014 році Залізниця, очевидно, не вжила жодних заходів щодо реєстрації свого права власності на неї або будь-яких інших дій, пов'язаних із земельною ділянкою, у будь-який спосіб не обмежувала її використання ОСОБА\_1,



що може свідчити про те, що насправді не було нагальної потреби у визнанні недійсним її права власності, у зв'язку із чим у ЄСПЛ виникло питання, чи могли бути застосовані у цій справі інші заходи, крім позбавлення права власності заявниці.

В оцінці пропорційності втручання ЄСПЛ дійшов висновку, що втручання у право власності ОСОБА\_1, крім того, що викликає серйозні сумніви щодо його законності та відповідності загальним інтересам, поклато на неї непропорційний тягар, оскільки заявниці не було запропоновано жодної компенсації за вилучені в неї земельні ділянки.

З урахуванням своїх висновків у цій справі ЄСПЛ констатував, що мало місце порушення статті 1 Першого протоколу, та вважав, що ОСОБА\_1 потрібно відновити настільки, наскільки це можливо, попереднє правове становище, яке вона мала до порушення. Тож держава-відповідач повинна забезпечити за допомогою належних засобів і протягом розумного строку повне відновлення прав заявниці на рекультивовану землю (у тому числі шляхом поновлення національного провадження, де це може бути застосовано), або надання грошової компенсації (розрахованої відповідно до національних вимог щодо оцінки майна та практики суду), або надання рівнозначного майна.

Перевіряючи встановлені ЄСПЛ порушення за матеріалами справи, Велика Палата Верховного Суду врахувала, що предметом спору є визнання незаконним рішення органу місцевого самоврядування про передачу у власність ОСОБА\_1 земельних ділянок та визнання недійсними державних актів.

Суд першої інстанції задовольнив позов частково, суд апеляційної інстанції ухвалив нове рішення про відмову в позові, а Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ скасував рішення суду апеляційної інстанції та залишив у силі рішення суду першої інстанції про часткове задоволення позову.

Земельні ділянки, про які йдеться в цій справі, є "майном" для цілей статті 1 Першого протоколу до Конвенції.

Відповідно до практики ЄСПЛ ретроспективне скасування дійсного права власності становить позбавлення майна у розумінні цього положення Конвенції (рішення від 16 лютого 2017 року у справі "Кривенький проти України" (*Kryvenkyu v. Ukraine*), №43768/07, § 40, 41; від 13 грудня 2007 року у справі "Гаші проти Хорватії" (*Gashi v. Croatia*), №3257/05, § 27-40; від 12 листопада 2013 року у справі "Пирантиєне проти Литви" (*Pyrantiene v. Lithuania*), №45092/07, § 42; від 31 травня 2016 року у справі "Вукушич проти Хорватії" (*Vukusic v. Croatia*), №69735/11, § 50).

За практикою ЄСПЛ визнання права власності недійсним як таке не суперечить положенням статті 1 Першого протоколу, водночас воно повинно бути не лише передбачене законом і мати законну мету, але й відповідати вимозі пропорційності. Потрібно встановити справедливий баланс між загальним інтересом суспільства та вимогами щодо захисту основоположних прав людини; пошук цього балансу притаманний Конвенції загалом. Цей обов'язковий баланс неможливо встановити, якщо зацікавлена особа несе надмірний індивідуальний тягар (рішення від 12 червня 2018 року у справі "Бейнарович та інші проти Литви" (*Beinarovic and Others v. Lithuania*), №70520/10, 21920/10, 41876/11, § 138).

У справі, що переглядається, суди вирішили спір, який стосувався втручання у право власності ОСОБА\_1 на спірні земельні ділянки, проте жодна національна судова інстанція не аналізувала питання щодо пропорційності втручання у право ОСОБА\_1 на мирне володіння майном та співвідношення такого втручання із суспільними інтересами, що й призвело до встановлення ЄСПЛ порушень міжнародних зобов'язань під час вирішення цієї справи національними судами, а саме порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції.

Характер установлених ЄСПЛ порушень, допущених національними судами під час розгляду цієї справи, які й лягли в основу його висновку про порушення Україною статті 1 Першого протоколу до Конвенції, ставить під сумнів результат такого судового розгляду.

З наведених підстав Велика Палата Верховного Суду визнає обґрунтованою заяву ОСОБА\_1 про перегляд судових рішень за виключними обставинами, якими є рішення ЄСПЛ від 24 жовтня 2024 року у справі "Дроздик та Мікула проти України" (Case of Drozdyk and Mikula v. Ukraine), заяви №27849/15, 33358/15, яке набуло статусу остаточного 24 січня 2025 року та у якому наголошено на обов'язку держави України забезпечити належними засобами та в розумні строки повне відновлення прав заявників на рекультивовану землю, зокрема, шляхом поновлення національного провадження.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

### **1.4. Постанова ВП ВС від 23 квітня 2025 року у справі №357/3145/20 (поділ майна та виділ частки зі спільної власності мають різну процедуру та наслідки для колишніх співвласників цього майна)**

Велика Палата Верховного Суду у розділі 6 цієї постанови виснувала, що поділ майна та виділ частки зі спільної власності мають різну процедуру та наслідки для колишніх співвласників цього майна, зокрема й щодо підстав припинення права спільної власності, а також щодо випадків виділення колишнім співвласникам окремих приміщень.

Ураховуючи наведене, Велика Палата Верховного Суду вважає доводи колегії суддів Касаційного цивільного суду достатньо обґрунтованими та такими, що дозволяють конкретизувати висновок, викладений у постанові Великої Палати Верховного Суду від 20 листопада 2019 року у справі №344/8200/14-ц, з урахуванням правового висновку, викладеного в розділі 6 цієї постанови, який полягає у тому, що:

- у результаті поділу нерухомого майна, що є у спільній частковій власності, кожному зі співвласників потрібно визначити окрему площу, яка має складати окремий об'єкт нерухомого майна в розумінні статті 181 ЦК України, а щодо житлових приміщень – також з урахуванням вимог частини першої статті 379 ЦК України, частини першої статті 50 Житлового кодексу України;

- поділ спільного майна відрізняється від виділу частки співвласника або припинення його права на частку в спільному майні тим, що в разі поділу майна кожному співвласнику виділяється майно в натурі і право спільної власності припиняється. Натомість у разі виділу частки зі спільного майна право спільної часткової власності припиняється лише для того учасника, якому ця частка виділяється в натурі, а для інших співвласників режим спільної часткової власності на решту майна зберігається;

- за наявності лише двох співвласників майна між ними проводиться поділ, оскільки при визначенні частки одного зі співвласників у натурі частка іншого визначається також і зміні надалі не підлягає. У такому випадку суд має зазначити розмір виокремлених частин колишнього спільного майна для обох сторін та визначити конкретні окремі об'єкти нерухомого майна, що утворилися у результаті його поділу та належать позивачеві та відповідачеві;

- за наявності трьох і більше співвласників майна при визначенні в судовому порядку частки в натурі одного з них (виділ частки) розмір часток інших співвласників (відповідачів) не визначається. У цьому випадку суд, застосовуючи приписи статті 364 ЦК України, має виділити та зазначити у своєму рішенні індивідуально визначене майно (колишня частка у праві спільної власності) позивача та залишити решту майна у спільній власності інших відповідачів, які надалі за бажанням можуть поділити це майно добровільно на власний розсуд або в судовому порядку;

- винятком із цього правила є випадки, коли всі співвласники або всі, крім одного, бажають поділу майна. У такому випадку суд має визначити частки всіх співвласників та провести поділ майна із зазначенням у резолютивній частині рішення конкретних окремих об'єктів нерухомого майна, що утворилися у результаті його поділу та належать кожному з колишніх співвласників. У цьому разі право спільної власності припиняється.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

### **1.5. Постанова ВП ВС від 07 травня 2025 року у справі №902/111/24 (позовна вимога про розірвання договору довгострокового тимчасового користування лісами є належним та ефективним способом захисту)**

У цій справі питання про розірвання договору довгострокового тимчасового користування лісовою ділянкою безпосередньо стосуються прав та інтересів обласної державної (військової) адміністрації як розпорядника лісових земель державної форми власності, адже невиконання умов договору порушує права держави як власника.

Отже, обласна державна (військова) адміністрація має повноваження вимагати усунення будь-яких порушень прав на землю, які виникли з договору тимчасового довгострокового користування лісами, у тому числі вимагати припинення права тимчасового користування лісовою ділянкою шляхом розірвання договору в судовому порядку [...].

У зв'язку з наведеним під час звернення до суду з позовом про розірвання договору довгострокового тимчасового користування лісами від позивача не вимагається вчинення дій, що передбачені положеннями статті 376 ЦК України, та не є обов'язковим пред'явлення вимоги про знесення самочинного будівництва особою, яка його здійснила, або за її рахунок та/або визнання за власником (користувачем) земельної ділянки права власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб.

За таких обставин позовна вимога про розірвання договору довгострокового тимчасового користування лісами є належним та ефективним способом захисту.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

### **1.6. Постанова ВП ВС від 14 травня 2025 року у справі №466/2086/14-ц (щодо наявності підстав для перегляду судових рішень за виключними обставинами, якими є рішення ЄСПЛ від 24.10.2024 у справі "Дроздик та Мікула проти України")**

Як і в постанові Великої Палати Верховного Суду від 09 квітня 2025 року у справі №723/3691/13-ц, Велика Палата, направляючи справу на новий розгляд до суду апеляційної інстанції, зауважила на такому.

Лише в разі дотримання всіх критеріїв трискладового тесту можна визнати втручання держави у право власності пропорційним, а відтак правомірним, справедливим і виправданим. Суд повинен відповідно до принципу індивідуального підходу в кожному випадку вирішувати питання пропорційності з урахуванням фактичних обставин конкретної справи, оскільки в одному випадку обмеження буде пропорційним, а в іншому – те саме обмеження пропорційним не вважатиметься.

Перевіряючи встановлені ЄСПЛ порушення за матеріалами справи, Велика Палата Верховного Суду враховує, що предметом спору є визнання незаконним і скасування рішення органу місцевого самоврядування про передачу у власність ОСОБА\_1 земельної ділянки, лише частина якої накладається на смугу відведення залізниці, а також скасування державного акта про право власності на земельну ділянку, виданого на підставі цього рішення.

Земельна ділянка, про яку йдеться в цій справі, є "майном" для цілей статті 1 Першого протоколу до Конвенції.

Суд першої інстанції відмовив у задоволенні позову, посилаючись на недоведеність факту наявності у ДТГО "Львівська залізниця" права постійного користування земельною ділянкою смуги відведення залізниці, а також на те, що земельна ділянка ОСОБА\_1 межує із землями залізничного транспорту. Крім того, посилаючись на статтю 1 Першого протоколу до Конвенції, місцевий суд зауважив, що визнання недійсним правового акта органу місцевого самоврядування, згідно з яким особа набула право власності на майно та подальше позбавлення її цього майна на підставі того, що орган влади порушив закон, є неприпустимим, а тому позов є безпідставним та в його задоволенні слід відмовити.

Після оскарження цього рішення суд апеляційної інстанції ухвалив нове рішення про задоволення позову та дійшов висновку, що орган місцевого самоврядування не мав повноважень розпоряджатися відповідною земельною ділянкою без попереднього отримання згоди ДТГО "Львівська залізниця" і тому його рішення є незаконним. Хоча апеляційний суд і зазначив, що лише 0,0212 га ділянки ОСОБА\_1 накладалося на земельну ділянку ДТГО "Львівська залізниця", проте скасував право власності ОСОБА\_1 на земельну ділянку загалом. Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ відмовив у відкритті касаційного провадження, визнавши, що рішення апеляційного суду було законним і обґрунтованим, а доводи касаційної скарги ОСОБА\_1 не спростовують правильності висновків цього суду.

У справі, що переглядається, суди вирішили спір, який стосувався втручання у право власності ОСОБА\_1 на спірну земельну ділянку. Суд першої інстанції, крім інших висновків по суті спору, вважав неприпустимим позбавлення відповідача права власності на майно, отриманого на підставі рішення органу місцевого самоврядування, оскільки позбавлення його права власності лише з тих підстав, що цей орган порушив вимоги закону, буде суперечити статті 1 Першого протоколу до Конвенції. Проте, переглядаючи в апеляційному порядку рішення суду першої інстанції, апеляційний суд не аналізував питання щодо пропорційності втручання у право ОСОБА\_1 на мирне володіння майном та співвідношення такого втручання із суспільними інтересами. Таких обставин не перевіряв і суд касаційної інстанції. Зазначене й призвело до встановлення ЄСПЛ порушень міжнародних зобов'язань під час вирішення цієї справи національними судами, а саме порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції.

Характер установлених ЄСПЛ порушень, допущених національними судами під час розгляду цієї справи, які покладені в основу його висновку про порушення Україною статті 1 Першого протоколу до Конвенції, ставлять під сумнів результат такого судового розгляду.

Наведені обставини в розумінні пункту II Рекомендації №R (2000)2 є передумовою для повторного розгляду справи як найбільш ефективного засобу для відновлення попереднього правового становища, яке сторона мала до порушення Конвенції (*restitutio in integrum*).

Для ухвалення рішення у цій справі з урахуванням висновків ЄСПЛ, сформульованих у рішенні від 24 жовтня 2024 року у справі "Дроздик та Мікула проти України", визначальними є обставини законності та пропорційності втручання у право ОСОБА\_1 на мирне володіння майном і співвідношення такого втручання із суспільними інтересами, що у цій справі не було предметом дослідження і перевірки судом апеляційної інстанції.

Характер установлених у рішенні ЄСПЛ порушень дає підстави для висновків, що правильність вирішення справи потребує встановлення певних обставин і перевірки доказів, якими ці обставини підтверджуються, що перебуває поза межами повноважень Великої Палати Верховного Суду, яка як суд касаційної інстанції не може встановлювати або (та) вважати доведеними обставини, що не були встановлені в рішенні суду першої або апеляційної інстанції чи відкинуті ним, вирішувати питання про достовірність або недостовірність того чи іншого доказу, про перевагу одних доказів над іншими.

Установлення фактичних обставин справи та надання оцінки доказам належить до повноважень судів першої та апеляційної інстанцій як судів з'ясування фактів, тоді як до повноважень суду касаційної інстанції належить перевірка правильності застосування судами першої та апеляційної інстанцій норм права.

Оскільки метою позову є втручання у право власності ОСОБА\_1 на спірну земельну ділянку, проте апеляційний суд не перевіряв питання дотримання всіх критеріїв трискладового тесту згідно зі статтею 1 Першого протоколу до Конвенції, то порушення, констатовані ЄСПЛ, може виправити саме суд апеляційної інстанції в межах наданих йому повноважень через повторний розгляд справи.

ЄСПЛ як спосіб *restitutio in integrum* запропонував Україні забезпечити належними засобами та протягом розумного строку повне повернення заявниці права власності на відчужені земельні ділянки (у тому числі шляхом повторного відкриття провадження на національному рівні), або надання відшкодування у грошовій формі, або надання рівнозначного майна.

За обставинами цієї справи суд апеляційної інстанції з урахуванням позицій обох сторін спору має обрати найбільш прийнятний варіант *restitutio in integrum*.

Під час нового розгляду справи суд апеляційної інстанції має врахувати висновки ЄСПЛ, викладені у рішенні від 24 жовтня 2024 року у справі "Дроздик та Мікула проти України", і дослідити питання законності та пропорційності втручання у право ОСОБА\_1 на мирне володіння майном і співвідношення між таким втручанням і суспільними інтересами.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

## **2. СПРАВИ, ПЕРЕДАНІ НА РОЗГЛЯД ВП ВС**

### **2.1. Ухвала ВС КГС від 15 січня 2025 року у справі №910/2389/23 (щодо можливості прокурора як самостійного позивача, який не брав участі у судових справах, у яких вирішувалося питання про визнання права оренди відповідача, визнання укладеним і продовженням договору оренди, заявляти вимогу про визнання його недійсним, а також у загальному порядку спростовувати обставини, встановлені відповідними рішеннями судів стосовно учасників справи) – пропонується вирішення виключної правової проблеми**

Колегія суддів погоджується з доводами прокурора, що наразі відсутня усталена судова практика щодо порядку набрання чинності договором оренди земельної ділянки, який було визнано укладеним на підставі судового рішення, яке набрало законної сили, однак за відсутності надалі його державної реєстрації відповідно до закону. У цій справі порушене прокурором питання має значення у контексті правомірності вчинення відповідачами новації (договір оренди 2) у разі, якщо первісне зобов'язання не виникло у зв'язку із ненабранням чинності договором оренди 1.

Прокурор також зазначає, що цю справу необхідно передати на розгляд Великої Палати Верховного Суду для вирішення виключної правової проблеми щодо можливості припинення орендних правовідносин (визнання недійсним договору), які виникли на підставі договору, факт укладення якого визнано судовим рішенням.

[...] Заявник зазначає про те, що судова практика щодо можливості оскарження такого договору прокурором або державним органом, в інтересах якого діє прокурор, наразі відсутня.

Так, за результатами касаційного перегляду судових рішень у справі №910/2500/22 Верховний Суд погодився з висновками судів попередніх інстанцій про те, що, звертаючись до суду з позовом про визнання недійсним договору про внесення змін до договору оренди земельної ділянки від 04.10.2002, укладеного на підставі судових рішень у справі №910/11150/19, позивач фактично намагається переглянути вказане судові рішення. Зі свого боку положеннями ГПК України такий порядок перегляду відповідних судових рішень не передбачено (постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 09.05.2023 у справі №910/2500/22).

У наведеній вище справі містяться висновки щодо неможливості оскарження саме його стороною договору, який був визнаний укладеним судом за результатом вирішення переддоговірного спору та який набрав чинності з дати набрання законної сили відповідним судовим рішенням.

Водночас у клопотанні про передачу справи на розгляд Великої Палати Верховного Суду прокурор посилається на те, що ані він, ані уповноважені органи державної влади у сфері збереження культурної спадщини не брали участі у розгляді справи №44/748, а також не були залучені до розгляду судами справи №910/7795/16, отже, звертаючись із цією позовною заявою в інтересах держави, прокурор вважає, що має право у загальному порядку спростувати обставини, встановлені у зазначених судових справах.

До того ж заявник зазначає, що судовими рішеннями у справах №44/748 та 910/7795/16 не досліджувалися обставини щодо порушень у сфері охорони культурної спадщини, дотримання положень законодавства України про землеустрій та пам'яткоохоронного законодавства, не надано оцінки фактам перебування спірної земельної ділянки у межах охоронних зон пам'ятки та недотримання порядку зміни її цільового призначення.

Також під час розгляду вказаних справ суди були обмежені тими доводами та доказами, які були надані учасниками справ №44/748 та 910/7795/16 на підтвердження (товариство як позивач) позовних вимог та, відповідно, на заперечення (відповідач – Київська міська рада) щодо їх задоволення судом.

Натомість суди лише встановили факти бездіяльності Київської міської ради в частині недотримання строків розгляду заяви товариства про визнання укладеним договором оренди спірної земельної ділянки (у справі №44/748) та визнання укладеною додаткової угоди до нього про поновлення його дії на той самий строк і на тих самих умовах, що були передбачені договором (справа №910/7795/16).

Таким чином, зважаючи на наведені у клопотанні доводи, при вирішенні виключної правової проблеми, про яку зазначає прокурор, підлягають вирішенню, зокрема, такі питання, які стосуються можливості прокурора як самостійного позивача, який не брав участі у судових справах, у яких вирішувалося питання про визнання права оренди відповідача, визнання укладеним та продовженням договору оренди, заявляти вимогу про визнання його недійсним, а також у загальному порядку спростовувати обставини, встановлені відповідними рішеннями судів стосовно учасників справи.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).



**2.2. Ухвала ВС КГС від 25 лютого 2025 року у справі №902/122/24 (щодо визначення правового статусу земельних ділянок, які розміщені в межах прикордонної смуги) - пропонується вирішення виключної правової проблеми**

Колегія суддів Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду констатує, що за даним ЄДРСР на розгляді місцевих судів наразі перебувають десятки ініційованих прокурорами проваджень, предметом дослідження в яких є правова природа земель, розташованих у прикордонній смузі, встановленій вздовж державного кордону України (пошук здійснювався за ключовими словосполученнями "землі оборони", "прикордонна смуга", "прокурор", "державний кордон"). Велика кількість цих проваджень перебуває і в судах апеляційної інстанції. При цьому подібні спори виникають не тільки в господарській юрисдикції, а і в цивільній, позаяк володільцями спірних земельних ділянок часто є фізичні особи.

Зі змісту вже ухвалених рішень у подібних справах вбачається, що суди попередніх інстанцій по різному вирішують спірне питання: одні вважають, що розміщення спірних земельних ділянок (чи їх частин) у межах прикордонної смуги відносить їх до земель оборони автоматично і тим самим "консервує" власність держави на ці землі; інші вважають, що встановлення прикордонного режиму та прикордонної смуги не виключає можливості перебування таких земельних ділянок у комунальній власності. Також неоднозначно вирішується судами й питання доказування обставин перебування спірних земельних ділянок у прикордонній смузі.

Колегія суддів Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду з'ясувала, що Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду у постановях від 14.11.2018 у справі №297/1395/15-ц, від 26.10.2020 у справі №297/1408/15-ц (часто використовуються судами попередніх інстанцій) виснував про те, що при наданні земельної ділянки за відсутності проекту землеустрою зі встановлення прикордонної смуги необхідно виходити з її нормативних розмірів, встановлених статтею 22 Закону України "Про державний кордон України" та пунктом 1 постанови Кабінету Міністрів України від 27.07.1998 №1147 "Про прикордонний режим".

Відсутність окремого проекту землеустрою щодо встановлення прикордонної смуги не свідчить про її відсутність, оскільки її розміри встановлені законом та фактичним розташуванням прикордонних інженерних споруд.

Між тим висновків щодо категорії земель, які розташовані в прикордонній смузі, форми їх власності і т. п. Касаційний цивільний суд у складі Верховного Суду у вказаних постановях не надавав. Як не висловлювався він і щодо земельної документації, яка може підтверджувати факти накладення земельних ділянок.

Зі свого боку Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду у постанові від 04.09.2024 у справі №922/4669/23 дійшов висновку про те, що земельні ділянки у межах прикордонної смуги, яка встановлена вздовж державного кордону України, належать до земель оборони, щодо яких встановлений спеціальний режим їх використання та які можуть перебувати лише у державній власності, і не підлягають передачі до комунальної чи приватної власності.

Водночас вказаний висновок був сформований за обставин перебування на спірних земельних ділянках прикордонних інженерних споруд, а саме протитранспортного рову, валу, рокадної дороги та встановлених інформаційно-попереджувальних знаків.

Колегія суддів виходить з того, що під судовими рішеннями в подібних правовідносинах слід розуміти такі рішення, де є схожі предмет спору, підстави позову, зміст позовних вимог та встановлені фактичні обставини, а також має місце однакове матеріально-правове регулювання спірних правовідносин.

У постанові від 12.10.2021 у справі №233/2021/19 (провадження №14-166цс20) Велика Палата Верховного Суду конкретизувала визначення подібності правовідносин, згідно з яким на предмет подібності слід оцінювати саме ті правовідносини, які є спірними у порівнюваних ситуаціях, після чого застосувати змістовий критерій порівняння (оцінювання спірних правовідносин за характером урегульованих нормами права та договорами прав і обов'язків сторін спору), а за необхідності – також суб'єктний і об'єктний критерії, які матимуть значення у випадках, якщо для застосування норми права, яка поширюється на спірні правовідносини, необхідним є специфічний суб'єктний склад цих правовідносин або їх специфічний об'єкт.



З огляду на наведене Касаційний господарський суд у складі Верховного Суду констатує, що наразі висновок суду касаційної інстанції у подібних правовідносинах відсутній. Крім того, у правозастосуванні наявна виключна правова проблема визначення правового статусу земельних ділянок, які розміщені в межах прикордонної смуги, встановленої вздовж державного кордону з урахуванням положень пункту 27-1 Перехідних положень ЗК України, а саме щодо належності / неналежності їх до земель оборони в автоматичному порядку. При цьому від вирішення цього питання залежить встановлення дійсного власника вказаних земель, їх належного розпорядника, а відтак і можливість стверджувати про порушення інтересів держави у спірних правовідносинах.

Таким чином, вирішення Верховним Судом у справі №902/122/24 питання щодо визначення правового статусу земельних ділянок, які розміщені в межах прикордонної смуги, має істотне значення для формування єдиної правозастосовчої практики та забезпечення розвитку права.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

### **2.3. Ухвала ВС КГС від 19 березня 2025 року у справі №907/882/22 (щодо необхідності державної реєстрації додаткової угоди до договору оренди землі) – пропонується відступ від попередніх висновків ВС**

Колегія суддів звертає увагу на те, що з 01.01.2013 набрали чинності зміни, внесені Законом України від 11.02.2010 №1878-VI «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», яким з тексту статей 182, 640, 657, 732, 745 ЦК України виключено положення щодо державної реєстрації правочинів, а із Закону України «Про оренду землі» було виключено статті 18 та 20 про обов'язкову державну реєстрацію договорів оренди землі, а тому, починаючи з 01.01.2013, державній реєстрації підлягало саме право оренди, яке виникає на підставі договору оренди земельної ділянки, зареєстрованого належним чином.

Разом з тим Касаційний адміністративний суд у складі Верховного Суду у постанові від 28.03.2024 у справі №160/240/23, на яку посиляється скаржник як на підставу касаційного оскарження, передбачену пунктом 1 частини другої статті 287 ГПК України, вирішуючи питання щодо правомірності нарахування податкового зобов'язання з орендної плати за землю, з огляду на умови, визначені додатковою угодою від 17.01.2020 до договору оренди земельної ділянки від 02.09.2014, дійшов висновку, що додаткова угода до договору оренди підлягала державній реєстрації. У зв'язку зі встановленням у судовому процесі обставин відсутності факту державної реєстрації додаткової угоди до договору оренди земельної ділянки у сторін цієї додаткової угоди не виникли права та обов'язки, які обумовлені нею.

Аналогічна правова позиція викладена і в постанові Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду від 19.01.2023 у справі №803/806/17, на яку також посиляється скаржник як на підставу касаційного оскарження, передбачену пунктом 1 частини другої статті 287 ГПК України.

Зі свого боку Верховний Суд у складі палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду у постанові від 16.03.2020 у справі №922/1658/19 дійшов висновку, що державній реєстрації підлягає лише саме виникнення речового права – права оренди земельної ділянки та його строк, а не умови договору оренди землі, зокрема такі, як розмір орендної плати.

Отже, наведене вище переконливо свідчить про принципово різний підхід Касаційного адміністративного суду та Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду щодо застосування судами касаційної інстанції норм матеріального права в частині необхідності державної реєстрації додаткової угоди до договору оренди землі, укладеного після 01.01.2013, що, на переконання колегії суддів Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду, є неприпустимим.

У частині третій статті 302 ГПК України визначено, що суд, який розглядає справу в касаційному порядку у складі колегії суддів, палати або об'єднаної палати, передає справу на розгляд Великої Палати, якщо така колегія (палата, об'єднана палата) вважає за необхідне відступити від висновку щодо застосування норми права у подібних правовідносинах, викладеного в раніше ухваленому рішенні Верховного Суду у складі колегії суддів (палати, об'єднаної палати) іншого касаційного суду.

Питання про передачу справи на розгляд палати, об'єднаної палати або Великої Палати Верховного Суду може вирішуватися судом за власною ініціативою (частина перша статті 303 ГПК України).

Причинами для відступу можуть бути вади попереднього рішення чи групи рішень (їх неефективність, неясність, неузгодженість, необґрунтованість, незбалансованість, помилковість); зміни суспільного контексту.

З метою забезпечення єдності та сталості судової практики для відступу від висловлених раніше правових позицій Суд повинен мати ґрунтовні підстави: його попередні рішення мають бути помилковими, неефективними чи застосований у цих рішеннях підхід повинен очевидно застаріти внаслідок розвитку в певній сфері суспільних відносин або їх правового регулювання.

Так, відступленням від висновку треба розуміти або повну відмову Верховного Суду від свого попереднього висновку на користь іншого або ж конкретизацію попереднього висновку із застосуванням відповідних способів тлумачення юридичних норм (пункт 45 постанови Великої Палати Верховного Суду від 04.09.2018 у справі №823/2042/16).

З огляду на виконання функцій із забезпечення сталості та єдності судової практики справа №907/882/22 підлягає передачі на розгляд Великої Палати Верховного Суду, оскільки колегія суддів вважає за необхідне відступити від висновків Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду, які викладені у постановях 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, укладеного після 01.01.2013.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

**2.4. Ухвала ВС КГС від 16 квітня 2025 року у справі №925/632/19 (проведення державної реєстрації речового права оренди земельної ділянки на підставі договору оренди землі, підписаного сторонами до 01.01.2013, хоч не може підмінити державну реєстрацію самого договору, проте подальша реєстрації права оренди за цим договором та виконання сторонами такого незареєстрованого договору протягом тривалого періоду є офіційним визнанням і підтвердженням державою факту набуття речового права оренди у сторони такого договору на земельну ділянку) – пропонується відступ від попереднього висновку ВП ВС**

Згідно з пунктом 1 частини першої статті 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень (далі – державна реєстрація прав) – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Тобто вказаним Законом передбачено виключно державну реєстрацію права, а не державне реєстрацію правочинів, що діяла у цій сфері до 01.01.2013. Таким чином, законодавець пов'язує правове регулювання державної реєстрації з моментом виникнення прав оренди земельної ділянки.

Після скасування законодавчої вимоги про необхідність реєстрації договору оренди та введення вимоги реєструвати право оренди орендар відповідне право зареєстрував, тобто його право оренди визнано та підтверджено державою.

Поза тим Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» не містить підстав чи заборон для орендаря зареєструвати право оренди за незареєстрованим договором (з іншої сторони у разі наявності зареєстрованого договору орендар, вочевидь, не потребує повторної реєстрації права оренди разом із реєстрацією договору).

Таким чином, правовий висновок, викладений у постанові Великої Палати Верховного Суду від 23.06.2020 у справі №696/1693/15-ц, призводить до того, що, на відміну від ситуації, яка існувала у цій сфері до 01.01.2013, орендар взагалі позбавлений можливості вчинити дії, від яких залежить чинність договору оренди землі (незалежно від його добросовісної поведінки) і змушений повторно врегульовувати орендні відносини. Водночас його зареєстроване і підтверджене державою право оренди ставиться під сумнів за відсутності законодавчих заборон чи перешкод для такої реєстрації.

Слід зазначити, що за сталою та послідовною практикою Верховного Суду у разі, якщо договір виконувався обома сторонами (зокрема, орендар користувався майном і сплачував за нього, а орендодавець приймав платежі), то кваліфікація договору як неукладеного виключається, такий договір оренди вважається укладеним та може бути оспорюваним (за відсутності законодавчих застережень про інше).

Аналогічні правові висновки викладені у постанові Великої Палати Верховного Суду від 26.10.2022 у справі №227/3760/19-ц.

Велика Палата Верховного Суду у постанові від 23.06.2020 у справі №696/1693/15-ц зазначає, що суди мають керуватися вимогами пункту 6 частини першої статті 3 ЦК України та враховувати загальні засади цивільного законодавства, зокрема справедливості, добросовісності і розумності.

Верховний Суд у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду в постанові від 10.04.2019 у справі №390/34/17 надав таке тлумачення пункту 6 статті 3 ЦК України: «Добросовісність (пункт 6 статті 3 ЦК України) – це певний стандарт поведінки, що характеризується чесністю, відкритістю і повагою інтересів іншої сторони договору або відповідного правовідношення».

Тобто у схожій правовій ситуації Велика Палата Верховного Суду в постанові від 05.06.2018 у справі №338/180/17 по своїй суті застосувала доктрину *venire contra factum proprium* (заборони суперечливої поведінки), яка базується ще на римській максимі – «*non concedit venire contra factum proprium*» (ніхто не може діяти всупереч своїй попередній поведінці).

В основі доктрини *venire contra factum proprium* принцип добросовісності. Наприклад, у статті 1.-1:103 Принципів, визначень і модельних правил європейського приватного права вказується, що поведінкою, яка суперечить добросовісності та чесній діловій практиці, є, зокрема, поведінка, що не відповідає попереднім заявам або поведінці сторони, за умови, що інша сторона, яка діє собі на шкоду, розумно покладається на них.

Отже, на переконання колегиї суддів, орендар, який належним чином зареєстрував право оренди на земельну ділянку (після 2013 року) на підставі договору оренди (укладеного до 2013 року), користувався цією земельною ділянкою, сплачував за неї відповідну плату, мав правомірні очікування того, що право оренди на цю земельну ділянку все ж виникло.

Інший підхід створює правову невизначеність у контексті правовідносин, що виникають між сторонами такого договору, з одного боку, договір оренди виконується упродовж тривалого строку і це сторони це не заперечують, а з іншого – право оренди відсутнє.

У зв'язку з викладеним, на думку колегиї суддів, є необхідність відступити від висновку, викладеного у постанові Великої Палати Верховного Суду від 23.06.2020 у справі №696/1693/15-ц, зазначивши, що проведення державної реєстрації речового права оренди земельної ділянки на підставі договору оренди землі, підписаного сторонами до 01.01.2013, хоч не може підмінити державну реєстрацію самого договору (оскільки державна реєстрація речового права не є державною реєстрацією договору оренди землі), проте надалі реєстрація права оренди за цим договором та виконання сторонами такого незареєстрованого договору протягом тривалого періоду є офіційним визнанням і підтвердженням державою факту набуття речового права оренди у сторони такого договору на земельну ділянку.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

**2.5. Ухвала ВС КГС від 29 квітня 2025 року у справі №922/264/24 (щодо застосування судами касаційної інстанції норм матеріального права в частині необхідності державної реєстрації додаткової угоди до договору оренди) – пропонується відступ від попередніх висновків ВС**

Колегія суддів вважає, що у разі, коли публічний власник втратив як фізичне, так і юридичне володіння (інша особа зареєструвала на своє ім'я право в державному реєстрі прав на нерухомість), для захисту права власності має застосовуватися віндикаційний позов, тому задоволення вимоги про витребування земель історико-культурного значення, на яких розташовані пам'ятки археології, з незаконного володіння особи, за якою воно зареєстроване на праві власності, відповідає наведеним висновкам Великої Палати Верховного Суду, речово-правовому характеру віндикаційного позову та призводить до ефективного захисту прав власника, адже гарантуватиме особі повне відновлення порушеного права, відновить володіння позивачем його майном.

Задоволення віндикаційного позову щодо такого майна, тобто рішення суду про витребування нерухомого майна із чужого володіння, є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запису про державну реєстрацію за позивачем права власності на нерухоме майно, зареєстроване у цьому реєстрі за кінцевим набувачем, який є відповідачем (див., зокрема, постанови Великої Палати Верховного Суду від 07.11.2018 у справі №488/5027/14-ц (пункти 98, 123), від 14.11.2018 у справі №183/1617/16 (пункти 115, 116), від 19.05.2020 у справі №916/1608/18 (пункт 80), від 30.06.2020 у справі №19/028-10/13(пункт 10.29), від 22.06.2021 у справі №200/606/18 (пункти 63, 74), від 23.11.2021 у справі №359/3373/16-ц (пункт 146).

Висновки про те, що ефективним способом захисту права власності є вимога про витребування земельної ділянки, на якій розташовані пам'ятки археології, у порядку, передбаченому статтею 387 ЦК України, сформульовані також у постанові Верховного Суду від 25.01.2023 у справі №748/1536/20.

У зв'язку із цим колегія суддів вважає за необхідне відступити від висновків, викладених у постановках Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 05.10.2022 у справі №557/303/21, від 17.05.2023 у справі №748/1335/20, про те, що ефективним способом захисту права держави на земельну ділянку історико-культурного призначення, на якій розташована пам'ятка археології, є негативний позов.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

### **3. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ГОСПОДАРСЬКОГО СУДУ**

**3.1. Постанова ВС КГС 14 січня 2025 року у справі №925/1225/20 (факт перевищення площі відведеної земельної ділянки над площею, займаною об'єктом нерухомості та необхідною для його обслуговування, не може бути самостійною підставою для визнання такої передачі землі незаконною)**

Верховний Суд зауважує, що ключову роль у питанні раціонального (чи нераціонального) використання земельної ділянки відіграє проект землеустрою (технічна документація із землеустрою), за яким таку ділянку було відведено у користування, позаяк саме у ньому враховуються усі особливості формування ділянки. Так, з огляду на специфіку місцевості, вид господарської діяльності, логістичні параметри та багато інших чинників площа (та, зокрема, і "геометричні розміри") земельної ділянки може перевищувати площу нерухомості, яка на такій ділянці розташована. При поданні позову з підстав (надмірність площі земельної ділянки порівняно з площею розташованої на ній нежитлової будівлі), на що посилався у тому числі прокурор у цій справі, слід враховувати, що одним із можливих способів доказування, крім експертизи, є саме обставин наявності недоліків або неточностей у розробленому проекті землеустрою чи той факт, що проект землеустрою не відповідає вимогам закону або є необґрунтованим. Сама собою констатація факту того, що площа відведеної земельної ділянки є більшою у математичному порівнянні з площею нерухомості, без обґрунтування належними та допустимими доказами не може вважатися належним обґрунтуванням позову та не дає підстав для його задоволення (постанови Верховного Суду від 03.03.2021 у справі №910/12366/18, від 30.03.2021 у справі №922/1323/20, від 19.01.2022 у справі №922/461/21).

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

**3.2. Постанова ВС КГС від 14 січня 2025 року у справі №902/924/23 (у разі втрати відповідною організацією статусу релігійної через невиконання приписів статті 12 Закону України «Про свободу совісті та релігійні організації» остання втрачає статус суб'єкта права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності)**

Верховний Суд звертає увагу на те, що питання правомірності прийняття Радою рішень про припинення прав постійного користування земельними ділянками релігійних організацій за аналогічних підстав було предметом дослідження Верховного Суду у справах №№911/1476/23, 911/1474/23, 911/1472/23, 911/1406/23, 911/1477/23, 911/1473/23, 917/1061/23.

За результатами їх розгляду сформовано правову позицію щодо правомірності припинення органом місцевого самоврядування права постійного землекористування таких організацій через втрату ними статусу релігійної організації через невиконання приписів статті 12 Закону України "Про свободу совісті та релігійні організації", а саме:

з урахуванням системного аналізу змісту положень пункту 6 статті 3 та частин 1, 3 статті 90 Цивільного кодексу України, пункту "в" частини 2 статті 92 Земельного кодексу України, статей 12 – 14, 17 Закону України "Про свободу совісті та релігійні організації", пункту 4 розділу II "Перехідні та прикінцеві положення" Закону України "Про внесення зміни до статті 12 Закону України "Про свободу совісті та релігійні організації" та статей 9, 16, 28 Закону України "Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань", Верховний Суд дійшов висновку, що в разі очевидної недобросовісної поведінки позивача, яка полягає в порушенні релігійною організацією обов'язку, покладеного на неї Законом України "Про внесення зміни до статті 12 Закону України "Про свободу совісті та релігійні організації" (щодо внесення відповідних змін до статуту в установлений цим Законом строк), який визнано конституційним, право постійного землекористування такої організації може бути припинено органом місцевого самоврядування у зв'язку із втратою постійним землекористувачем статусу релігійної організації, який (статус) на підставі пункту "в" частини 2 статті 92



Земельного кодексу України надається виключно тим суб'єктам, чий статут (положення) зареєстровано у встановленому законом порядку, оскільки зумовлена невиконанням імперативних вимог Закону України "Про внесення зміни до статті 12 Закону України "Про свободу совісті та релігійні організації" втрата чинності статутом релігійної організації в частині, в якій визначається повна офіційна назва такої організації, призводить до припинення господарської та інших видів діяльності релігійної організації.

Отже, у разі порушення вимог спеціального закону, який безпосередньо регулює статус і діяльність релігійних організацій, відповідна релігійна організація в розумінні пункту "в" частини 2 статті 92 Земельного кодексу України не може вважатися такою, статут (положення) якої зареєстровано у встановленому законом порядку, тобто припиняє свою діяльність як учасник цивільних, господарських та інших відносин (без найменування юридична особа взагалі не може існувати як суб'єкт права), а тому втрачає як статус релігійної організації, так і статус суб'єкта права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

### **3.3. Постанова ВС КГС від 29 січня 2025 року у справі №904/8306/21 (фруктовий сад (багаторічні насадження) не може бути предметом купівлі-продажу окремо від земельної ділянки, що вказує на нікчемність договору купівлі-продажу саду)**

Суди встановили, що предметом обох договорів від 28.03.2011 та від 28.12.2020 було придбання того самого фруктового саду, який складався з яблуневих дерев.

Як було також встановлено судами, 28.11.2013 відділ Держземагентства у Криничанському районі Дніпропетровської області зареєстрував земельну ділянку з кадастровим номером 1222082000:01:001:0405, форма власності – державна, а 29.06.2021 було зареєстровано право власності на цю земельну ділянку за Затишнлянською сільською територіальною громадою в особі Затишнлянської сільської ради Криничанського району Дніпропетровської області.

Таким чином, станом на дату укладення договору купівлі-продажу від 28.03.2011 земельну ділянку, на якій розташований фруктовий сад, ще не було зареєстровано, а станом на дату укладення позивачем договору купівлі-продажу від 28.12.2020 власником земельної ділянки з кадастровим номером 1222082000:01:001:0405 була держава.

Продавець фруктового саду прав на землю під ним не оформлював, а тому разом із багаторічними насадженнями не міг продати відповідну земельну ділянку за жодним із договорів купівлі-продажу.

Багаторічні насадження – це різновид сільськогосподарських угідь, що належать до земель сільськогосподарського призначення.

Право власності на земельну ділянку поширюється, зокрема, на поверхневий (ґрунтовий) шар у межах цієї ділянки та багаторічні насадження, які на ній ростуть (частина третя статті 373 ЦК України та частина друга статті 79 ЗК України).

Верховний Суд України у постанові від 25.02.2015 у справі №6-14цс15 дійшов висновку, що багаторічні насадження не можуть розглядатися як окремий об'єкт права власності без земельної ділянки, на якій вони розташовані, оскільки є складовою частиною цієї земельної ділянки.

Отже, відповідно до зазначених вище норм законів та з урахуванням висновку Верховного Суду України фруктовий сад (багаторічні насадження) не міг бути предметом купівлі-продажу окремо від земельної ділянки, що вказує на нікчемність не тільки другого договору купівлі-продажу саду від 28.12.2020, але також і першого від 28.03.2011.

Нікчемний договір не породжує тих прав і обов'язків, настання яких бажали сторони, і визнання такого договору недійсним судом не вимагається. Подібні правові висновки викладені в постановах Верховного Суду України від 19 жовтня 2016 року у справі №6-1551цс16, від 18 січня 2017 року у справі №6-648цс16, у постанові Верховного Суду від 01 квітня 2020 року у справі №404/4702/18-ц (провадження №61-8629св19).

Враховуючи наведене, у зв'язку з нікчемністю договору купівлі-продажу від 28.12.2020 з наведених у цій постанові мотивів та, як наслідок, недоведеністю порушених прав позивача, висновок апеляційного господарського суду про відмову у позові є правильним і не спростовується доводами касаційної скарги.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

### **3.4. Постанова ВС КГС від 30 січня 2025 року у справі №922/618/22 (такий доказ, як акт перевірки, сам собою не може бути єдиним чи вичерпним доказом підтвердження правопорушення природоохоронного законодавства)**

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

Відповідно до статті 1166 ЦК України майнова шкода, завдана неправомірними рішеннями, діями чи бездіяльністю особистим немайновим правам фізичної або юридичної особи, а також шкода, завдана майну фізичної або юридичної особи, відшкодовується в повному обсязі особою, яка її завдала. Особа, яка завдала шкоди, звільняється від її відшкодування, якщо вона доведе, що шкоди завдано не з її вини.

Підставою деліктної відповідальності є протиправне шкідливе винне діяння особи, яка заподіяла шкоду. Для відшкодування заподіяної шкоди необхідно довести такі факти: неправомірність поведінки особи, вину заподіювача шкоди, наявність шкоди, причинний зв'язок між протиправною поведінкою та заподіяною шкодою.

У деліктних правовідносинах саме на позивача покладається обов'язок довести наявність шкоди, протиправність (незаконність) поведінки заподіювача шкоди та причинний зв'язок такої поведінки із заподіяною шкодою. Зі свого боку відповідач повинен довести, що в його діях (діях його працівників) відсутня вина у заподіянні шкоди.

[...] Такий доказ, як акт перевірки, сам собою не може бути єдиним чи вичерпним доказом підтвердження правопорушення природоохоронного законодавства.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

### **3.5. Постанова ВС КГС від 04 лютого 2025 року у справі №910/19615/23 (відсутність державного акта на право постійного користування землями лісогосподарського призначення не може свідчити про відсутність такого права)**

Відсутність державного акта на право постійного користування землями лісогосподарського призначення не може свідчити про відсутність такого права, враховуючи триваючий характер оформлення землекористування. На сьогодні взагалі державний акт не вимагається, а відповідне право вважається набутим у зв'язку з прийняттям радою рішення та державною реєстрацією такого права надалі. При цьому державна реєстрація лише підтверджує існування в особи такого права.

При цьому варто звернути увагу на те, що з 01 січня 2013 року набув чинності Закон №5245-VI. Так, відповідно до пунктів 3, 4 та 6 розділу II "Прикінцеві та перехідні положення" цього Закону №5245-VI з набранням чинності цим Законом землі державної та комунальної власності в Україні вважаються розмежованими. З дня набрання чинності цим Законом землями комунальної власності відповідних територіальних громад вважаються: а) земельні ділянки: на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади; які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій; б) всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпунктах "а" і "б" пункту 4 цього розділу.

При цьому у державній власності залишаються: а) розташовані в межах населених пунктів земельні ділянки: на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності; які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук; які належать до земель оборони;

б) земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України; в) землі зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; г) усі інші землі, розташовані за межами населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпункті "а" пункту 3 цього розділу.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

### **3.6. Постанова ВС КГС від 05 лютого 2025 року у справі №914/3323/23 (у разі втрати відповідною організацією статусу релігійної через невиконання приписів статті 12 Закону України «Про свободу совісті та релігійні організації» остання втрачає статус суб'єкта права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності)**

Відповідно до статті 152 Земельного кодексу України власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків (частина 2). Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється, зокрема, шляхом відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав (частина 3).

Житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно вважаються самочинним будівництвом, якщо вони збудовані або будуються на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи чи належно затвердженого проекту, або з істотними порушеннями будівельних норм і правил (частина 1 статті 376 ЦК України).

Правовий аналіз наведеної норми дозволяє виділити такі ознаки самочинного будівництва:

- об'єкт нерухомого майна збудований або будується на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети у встановленому порядку;
- відсутність належного дозволу чи належно затвердженого проекту для будівництва;
- створення об'єкта з істотними порушеннями будівельних норм і правил.

Кожна із зазначених ознак є самостійною і достатньою для того, щоб визнати об'єкт нерухомого майна самочинним будівництвом. Тому при вирішенні спору, що виникає у зв'язку з будівництвом на земельній ділянці об'єкта нерухомості, повинно досліджуватися питання наявності документів про виділення земельної ділянки, дозвільної документації на будівництво спірних об'єктів та відповідність побудованого об'єкта будівельним нормам і правилам.

Подібний висновок викладено у постанові Верховного Суду від 10.01.2019 у справі №915/1376/17.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

### **3.7. Постанова ВС КГС від 05 лютого 2025 року у справі №917/1476/23 (відсутність в орендаря та, зі свого боку, у суборендаря правових підстав для користування земельною ділянкою (користування землею на підставі нікчемного договору) свідчить про те, що останні використовують її незаконно, і власник має право вимагати усунення перешкод у користуванні та розпорядженні таким майном)**

Спосіб захисту права або інтересу повинен бути таким, щоб у позивача не виникало необхідності повторного звернення до суду (постанова Великої Палати Верховного Суду від 26.01.2021 у справі №522/1528/15-ц).

Беручи до уваги викладене, а також зважаючи на підстави та зміст позову, у наведеному випадку спосіб захисту порушеного права, який відповідає вимогам закону і є одночасно ефективним, передбачає звернення з негаторним позовом.

Велика Палата Верховного Суду у постанові від 12.06.2019 у справі №487/10128/14-ц визначила, що залежно від фактичних обставин справи вимогу зобов'язати повернути земельну ділянку суд може кваліфікувати як негаторний позов.

Колегія суддів зазначає, що відсутність в орендаря та, зі свого боку, у суборендаря правових підстав для користування земельною ділянкою (користування землею на підставі нікчемного договору) свідчить про те, що останні використовують її незаконно, і власник має право вимагати усунення перешкод у користуванні та розпорядженні таким майном.

Тому позов прокурора про повернення земельних ділянок у цьому випадку є таким, що спрямований на усунення перешкод у здійсненні власником права користування та розпорядження своїм майном, тобто негаторним. До аналогічного висновку дійшов Верховний Суд у постанові від 10.01.2024 у справі №922/1130/23.

Згідно з висновком Верховного Суду, викладеним у постанові від 06.03.2018 у справі №607/15489/15-ц, позовна давність до вимог за негаторним позовом не застосовується, оскільки правопорушення є таким, що триває у часі, а тому цей позов може бути пред'явлений власником майна протягом всього часу, поки триває порушення. Допоки особа є власником нерухомого майна, вона не може бути обмежена у праві звернутися до суду з позовом про усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження цим майном. А тому негаторний позов може бути пред'явлений упродовж всього часу тривання відповідного правопорушення.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

### **3.8. Постанова ВС КГС від 11 лютого 2025 року у справі №906/456/22 (оскільки право на позов, спрямований на захист володіння держави, належить саме державі, то суб'єкт права постійного користування не має права звертатися до суду з таким позовом від власного імені)**

Як зазначив Верховний Суд у складі суддів об'єднаної палати Касаційного господарського суду в постанові від 20.12.2024 у справі №910/21682/15 (910/17038/21), до закінчення розгляду якої зупинялося касаційне провадження в цій справі, відповідно до статті 170 Цивільного кодексу України держава набуває і здійснює цивільні права та обов'язки через органи державної влади у межах їхньої компетенції, встановленої законом.

Крім того, і в судовому процесі держава бере участь у справі як сторона через її відповідний орган, наділений повноваженнями у спірних правовідносинах. Такий висновок справедливий і щодо господарського процесу. Подібні висновки викладені в постановях Великої Палати Верховного Суду від 05.10.2022 у справі №922/1830/19, від 08.08.2023 у справі №910/5880/21, від 20.07.2022 у справі №910/5201/19.

Відповідно до частини 4 статті 122 Земельного кодексу України центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених у частині 8 цієї статті, у власність або у користування для всіх потреб. Отже, повноваження представляти державу у спірних правовідносинах належать до компетенції центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальних органів.

Крім того, представляти інтереси держави в суді може прокурор. Для цього прокурору достатньо дотриматися порядку, передбаченого статтею 23 Закону України "Про прокуратуру". Подібні висновки викладені в постанові Великої Палати Верховного Суду від 06.07.2021 у справі №911/2169/20.

Разом з тим відповідно до встановлених фактичних обставин справи ні центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин чи його територіальні органи, ні прокурор не зверталися з позовними вимогами від імені держави.

Верховний Суд зазначає, що законодавство не передбачає права постійного користувача землею на звернення з похідними позовними вимогами на користь держави, чиє право порушене незаконним заволодінням земельною ділянкою шляхом державної реєстрації права власності за порушником. Подібний висновок викладений у постанові Верховного Суду у складі суддів об'єднаної палати Касаційного господарського суду в постанові від 20.12.2024 у справі №910/21682/15 (910/17038/21), до закінчення розгляду якої зупинялося касаційне провадження в цій справі.



Верховний Суд у складі суддів об'єднаної палати Касаційного господарського суду також зазначив, що два різних суб'єкти права не можуть мати права на один і той же позов (у матеріальному значенні), оскільки це призвело би до можливості дублювання судових процесів з тим же предметом позову за тих самих обставин з можливістю ухвалення протилежних судових рішень у судових процесах за позовами нібито різних позивачів (див. *mutatis mutandis* висновки Великої Палати Верховного Суду про те, що за протилежного підходу було б можливим ініціювання різних судових процесів щодо одного і того ж предмета, зокрема з метою поставити учасником товариства (або товариством) під сумнів остаточність і правову визначеність постановленого в межах справи за участю товариства (або його учасника) судового рішення, яким вирішений спір (постанови Великої Палати Верховного Суду від 07.07.2020 у справі №910/10647/18, від 01.03.2023 у справі №522/22473/15-ц)).

Оскільки право на позов, спрямований на захист володіння держави, належить саме державі, то суб'єкт права постійного користування не має права звертатися до суду з таким позовом від власного імені.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

### **3.9. Постанова ВС КГС від 13 лютого 2025 року у справі №920/715/23 (задоволення позовної вимоги про визнання незаконним та скасування рішення сільради вже після його виконання (реалізації), а саме після укладення на його підставі договорів оренди, не може призвести до захисту / поновлення прав на земельні ділянки, тобто такі позовні вимоги не є ефективним способом захисту права)**

Орендар в установленому законом порядку має право витребувати орендовану земельну ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування на усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування шкоди, заподіяної земельній ділянці будь-якими особами.

Тимчасове володіння нерухомими речами може бути підтверджене, зокрема, фактом державної реєстрації такого права на це майно у встановленому порядку, тобто суб'єкт, за яким зареєстроване право тимчасового володіння, визнається тимчасовим фактичним володільцем нерухомого майна та його користувачем протягом строку дії договору оренди.

У контексті спору щодо земельної ділянки, переданої в оренду, тимчасовим володільцем такої земельної ділянки є особа, за якою зареєстроване право оренди землі, а відтак неволодіючий орендар, право оренди якого порушено, може скористатися спеціальним способом захисту, який передбачено спеціальним законом, а саме статтею 27 Закону України «Про оренду землі», на підставі якої він може витребувати земельну ділянку із чужого незаконного володіння.

Вказаного висновку дійшла Велика Палата Верховного Суду у постанові від 18.04.2023 у справі №357/8277/19.

У постанові Великої Палати Верховного Суду від 29.11.2023 у справі №513/879/19 вказано на можливість витребування орендарем орендованої земельної ділянки за певних умов: (1) наявність в орендодавця первісного договору оренди землі з одним орендарем і нового договору оренди землі з іншим орендарем; (2) первісний орендар мав зареєстроване право оренди, однак таке право також зареєстрував новий орендар; (3) первісний орендар заявив вимогу про витребування у своє тимчасове (строкове) володіння орендованої земельної ділянки з тимчасового (строкового) володіння нового орендаря, а не власника земельної ділянки; (4) на момент задоволення цієї вимоги строк первісного договору оренди землі не сплив.

Колегія суддів зауважує, що у межах спору наявні обставини, за яких, до переліку земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які розташовані на території Подільківського старостинського округу Синівської сільської ради, власники яких померли, включено, у тому числі, земельні ділянки ОСОБА\_1 (пай НОМЕР\_1, рілля – 3,0070 га, кадастровий номер 5923284400:03:001:0904), ОСОБА\_2 (пай НОМЕР\_2, рілля – 3,0065 га, кадастровий номер 5923284400:03:001:1206).



Щодо вказаних земельних ділянок рішенням від 24.03.2023 Синівську сільську раду визнано особою, яка управляє спадщиною і є орендодавцем земельних ділянок сільськогосподарського призначення. Фактично щодо спірних земельних ділянок наявна технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж у натурі (на місцевості). Вказані ділянки виділені як окремі об'єкти і скаржник вважав себе орендодавцем вже щодо сформованих земельних ділянок. Вказані обставини дають підстави для висновку, що відбулася зміна статусу земельних ділянок і, як наслідок, трансформація орендних правовідносин на речові.

Водночас, як зазначалося вище, зміна статусу земельної ділянки чи її власника не має наслідком автоматичного припинення договору оренди землі (невитребуваних земельних часток (паїв) від 13.10.2015. Як встановили суди, цей договір є чинним, доказів розірвання цього договору, визнання його недійсним матеріали справи не містять.

[...]

Вирішуючи господарський спір, суд з'ясовує, чи наявне у позивача право або законний інтерес; якщо так, то чи відбулося його порушення, невизнання або оспорювання відповідачем; якщо так, то чи підлягає право або законний інтерес захисту і чи буде такий захист ефективним за допомогою того способу, який визначено відповідно до викладеної в позові вимоги. В іншому випадку у позові належить відмовити.

Необхідною умовою застосування судом певного способу захисту є наявність відповідного суб'єктивного права (інтересу) у позивача та факт порушення (невизнання або оспорювання) цього права (інтересу) з боку відповідача. Тому на позивача покладено обов'язок обґрунтувати свої вимоги поданими до суду доказами, тобто довести, що його права та інтереси порушуються, оспорується чи не визнаються, а тому потребують захисту. Подібну позицію Верховний Суд висловив, зокрема, у постанові від 18.06.2020 у справі №923/733/19.

За таких обставин оскарження рішення органу місцевого самоврядування про надання в оренду земельної ділянки є неналежним способом захисту, оскільки таке рішення вже реалізовано шляхом укладення договору оренди, а тому не створює для орендаря жодних правових наслідків, як не створить їх і його скасування. Зазначені правові висновки викладені у численних постановках Верховного Суду, зокрема від 02.02.2021 у справі №925/642/19, від 18.08.2021 у справі №910/6701/20, від 05.10.2022 у справі №922/1830/19, від 08.11.2022 у справі №910/18853/21, від 20.09.2023 у справі №910/3453/22, від 26.06.2024 у справі №904/4993/20.

Задоволення позовної вимоги про визнання незаконним і скасування рішення Синівської сільради від 24.03.2023 вже після його виконання (реалізації), а саме після укладення на його підставі договорів оренди, не може призвести до захисту / поновлення прав на земельні ділянки, тобто такі позовні вимоги не є ефективним способом захисту права.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

### **3.10. Постанова ВС КГС від 17 лютого 2025 року у справі №904/1615/22 (щодо зняття обмеження оборотоздатності майнових прав (оренди) для користувача земельної ділянки)**

Колегія суддів зауважує, що наведеними змінами, внесеними законами України від 28.04.2021 №1423-IX, від 02.05.2023 №3065-IX до ч. 5 ст. 93 ЗК України, було розширено повноваження орендаря щодо розпорядження правом оренди земельної ділянки, зокрема, орендар набув право відчужувати, передавати в заставу право оренди земельною ділянкою сільськогосподарського призначення без погодження із власником такої земельної ділянки, крім земельних ділянок державної, комунальної власності, у випадках, визначених законом.

Такі винятки визначені, зокрема, статтею 8-1 Закону України "Про оренду землі" та стосуються земель державної або комунальної власності. Так, відповідно до чч. 1, 2 ст. 8-1 Закону України "Про оренду землі" право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності не може бути відчужено її орендарем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу, крім передбачених частиною 2 цієї статті випадків. Право на оренду земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для будівництва житлового будинку, може бути відчужене орендарем за згодою орендодавця у разі, якщо таке будівництво розпочате, на строк та на умовах, визначених первинним договором оренди, або якщо таке відчуження передбачено первинним договором оренди.

Під час виконання судового рішення про стягнення заборгованості щодо боржника-орендаря межі оборотоздатності права оренди земельної ділянки як об'єкта стягнення у виконавчому провадженні слід визначати залежно від змісту прав орендаря за договором оренди, а не прав власника такої земельної ділянки (аналогічний висновок викладений у постанові Великої Палати Верховного Суду від 18.03.2020 у справі №904/968/18).

Оскільки орендар-боржник згідно зі змінами, внесеними законами України від 28.04.2021 №1423-IX, від 02.05.2023 №3065-IX до частини 5 статті 93 Земельного кодексу України, набув право відчужувати, передавати в заставу право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення без погодження із власником такої земельної ділянки, то за встановлених судами попередніх інстанцій обставин у справі, що розглядається, та враховуючи обсяг прав орендаря, суди дійшли правильного висновку про те, що приватний виконавець мав право накладати арешт на майнові (речові) права боржника відповідно до вимог Закону України "Про виконавче провадження".

Отже, колегія суддів вважає, що суди попередніх інстанцій, враховуючи положення ч. 5 ст. 93 ЗК України, у редакції Закону України від 02.05.2023 №3065-IX, правильно зазначили, що законодавець зняв обмеження оборотоздатності майнових прав (оренди) для користувача земельної ділянки,

надавши йому право відчужувати їх без погодження з власником, а тому дійшли обґрунтованого висновку про те, що дії приватного виконавця щодо накладення арешту на майнові права оренди земельних ділянок є правомірними та спрямовані на забезпечення виконання рішення суду у справі №904/1615/22.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

### **3.11. Постанова ВС КГС від 25 лютого 2025 року у справі №908/929/24 (щодо зняття обмеження оборотоздатності майнових прав (оренди) для користувача земельної ділянки)**

У постанові Кабінету Міністрів України від 06 грудня 2022 року №1364 "Деякі питання формування переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією" установлено, що перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих російською федерацією (далі – Перелік), затверджується Міністерством з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій за формою згідно з додатком за погодженням з Міністерством оборони на підставі пропозицій відповідних обласних, Київської міської військових адміністрацій. Вказана постанова набрала чинності 25.12.2022.

На підставі вищевказаної постанови наказом Міністерства з питань реінтеграції тимчасово окупованих територій України від 22 грудня 2022 року №309 затверджено Перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих російською федерацією, зареєстрований у Міністерстві юстиції України 23 грудня 2022 року за №1668/39004.

Суди попередніх інстанцій встановили, що товариство згідно з договорами №№1 – 3 орендує земельні ділянки: площею 0,4595 га, кадастровий номер 2310100000:07:072:0079; площею 6,2392 га, кадастровий номер 2310100000:07:044:0553; площею 1,0951 га, кадастровий номер 2310100000:07:072:0029, на території міста Запоріжжя.

Відповідно до вказаного Переліку вся територія Запорізького району (код UA23060000000070350) станом на момент набрання чинності Законом України від 11 квітня 2023 року №3050-IX, а також подання відповідачем уточнюючої податкової декларації належить до території активних бойових дій з 12.03.2022 по 31.12.2022.

При цьому Верховний Суд наголошує, що у пункті 2.3 вказаного Переліку за кодом UA23060000000070350 не міститься винятків щодо територіальних громад Запорізького району, а тому висновок суду апеляційної інстанції про те, що Запорізька територіальна громада не входить до території Запорізького району, є необґрунтованим.

Окрім того, з огляду на наведене вище законодавче врегулювання порядку звільнення від сплати земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, зокрема наявності затвердженого переліку відповідних територій, безпідставними також є висновки суду апеляційної інстанції щодо самостійного дослідження обставин проведення чи не проведення активних бойових дій на території міста Запоріжжя.

З огляду на вказане вище правове регулювання положення підпункту 69.14 пункту 69 підрозділу 10 розділу XX "Перехідні положення" ПК України та той факт, що вся територія Запорізького району належить до території активних бойових дій з 12.03.2022 по 31.12.2022, Суд вказує на те, що товариство мало право у спірний період не сплачувати орендну плату за користування земельними ділянками, які розташовані в місті Запоріжжя.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

### **3.12. Постанова ВС КГС від 04 березня 2025 року у справі №922/1097/24 (за наявності двох або більше бажаючих отримати земельну ділянку державної чи комунальної власності в оренду право оренди такої земельної ділянки підлягає продажу на конкурентних засадах (земельних торгах))**

Суд касаційної інстанції зазначає, що, вибірково посиляючись на викладений у пункті 79 постанови Великої Палати Верховного Суду від 29.09.2020 у справі №688/2908/16-ц висновок про те, що не можна вважати справедливим і розумним надання землі особі, яка пізніше за інших звернулася з відповідною заявою, але якій тим не менше надано перевагу, бо такий підхід може створювати підґрунтя для розвитку корупції, на порушення вимог статей 236, 269, 282 ГПК України, суд апеляційної інстанції залишив поза увагою інші сформульовані в пунктах 67, 80 зазначеної постанови висновки Великої Палати Верховного Суду, які є релевантними до спірних правовідносин, а саме:

"Водночас слід наголосити, що розробка проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та його затвердження хоча й здійснюється заявником з метою отримання земельної ділянки в користування, однак вчиняється саме в інтересах територіальної громади чи держави з метою формування такої земельної ділянки. Тому в разі неотримання в користування такої земельної ділянки особа, яка понесла витрати на розробку та погодження проєкту землеустрою, за умови формування земельної ділянки, може претендувати на відшкодування здійснених витрат.

Велика Палата Верховного Суду вважає, що законодавець, запроваджуючи регулювання щодо надання землі у користування, не міг мати на меті стимулювання зловживань, посилення соціальної нерівності і спрямованість на неправовий та непрозорий перерозподіл основного національного багатства - землі. Отже, відповідне законодавство слід тлумачити таким чином, що за наявності двох або більше бажаючих отримати земельну ділянку державної чи комунальної власності в оренду - право оренди такої земельної ділянки підлягає продажу на конкурентних засадах (земельних торгах)".

Натомість суди попередніх інстанцій, дійшовши помилкового висновку про порушення охоронюваного законом інтересу позивача на отримання земельних ділянок комунальної власності в оренду на неконкурентних засадах (у разі попередньої реалізації громадянами ОСОБА\_1 і ОСОБА\_2 законного права отримати у власність земельні частки (паї) за рахунок спірних земельних ділянок), яке (порушення) нібито зумовлено діями міськради (організатора торгів) з продажу права оренди спірних земельних ділянок на оспорюваних земельних торгах, фактично безпідставно віддали перевагу можливості неконкурентного відчуження речового права на об'єкт комунальної власності, оскільки норма абзацу 2 частини 1 статті 135 ЗК України дозволяє приватному власнику виключно з власної ініціативи передавати земельні ділянки в користування позивачу на земельних торгах, тобто в обхід конкурентної процедури, у зв'язку із чим Богодухівська міська територіальна громада Харківської області недоотримала би грошові кошти за оренду спірних земельних ділянок, які (кошти) наразі будуть отримані нею внаслідок укладення оспорюваних договорів оренди.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

### **3.13. Постанова ВС КГС від 05 березня 2025 року у справі №926/927/24 (щодо права співвласників багатоквартирного будинку на отримання у власність чи у користування земельної ділянки, необхідної для обслуговування багатоквартирного будинку, як прибудинкової території)**

Співвласники багатоквартирного будинку мають право оформити правовідносини щодо користування земельною ділянкою, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди, що забезпечують його функціонування та відповідають потребам мешканців.

У статті 123 Земельного кодексу України визначено, що надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування.

Відповідно до частини другої статті 123 Земельного кодексу України особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розроблення до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, які відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, передають у власність або користування такі земельні ділянки. У клопотанні зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення.

Водночас у частині четвертій статті 42 Земельного кодексу України визначено, що розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації.

Відтак оформлення співвласниками багатоквартирного будинку права на землю відбувається шляхом виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, тобто має місце формування нової земельної ділянки під нерухомістю, що не суперечить наведеним вище положенням земельного законодавства щодо формування земельних ділянок. Використання такого порядку оформлення прав на земельну ділянку за власником нерухомості не порушує і прав постійного землекористувача, оскільки не позбавляє його можливості самостійно оформити право на належну йому частину земельної ділянки, яка залишається після вилучення її частин, необхідних для обслуговування об'єктів нерухомості.

Згідно з пунктом 4 частини першої статті 1 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" прибудинкова територія – це територія навколо багатоквартирного будинку, визначена на підставі відповідної містобудівної та землевпорядної документації, у межах земельної ділянки, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належний до нього будівлі та споруди, що необхідна для обслуговування багатоквартирного будинку та задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників та наймачів, орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку.

У постанові Верховного Суду від 29.07.2024 у справі №362/5218/20 визначено, що види, склад, порядок розроблення та затвердження містобудівної документації визначаються Кабінетом Міністрів України та регулюються законами України "Про основи містобудування", "Про регулювання містобудівної діяльності".

Відповідно до Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених наказом Держжитлокомунгоспу 17.05.2005 №76, зареєстрованих у Міністерстві юстиції України 25.08.2005 за №927/11207, прибудинкова територія це – територія навколо багатоквартирного будинку, визначена актом на право власності чи користування земельною ділянкою і призначена для обслуговування багатоквартирного будинку.

Суд касаційної інстанції у відповідній справі дійшов висновку, що про належність земельної ділянки відповідно з визначенням її розміру та конфігурації до прибудинкової території багатоквартирного будинку мають свідчити відповідні містобудівна та землевпорядна документації або акт на право власності чи користування земельною ділянкою.

Верховний Суд у постанові від 01.03.2023 у справі №607/13198/21 виснував про те, що співвласники багатоквартирного будинку набувають права власності чи права користування земельною ділянкою, необхідною для обслуговування багатоквартирного будинку та задоволення їх житлових, соціальних і побутових потреб, після передачі такої ділянки у їх власність чи у постійне користування на загальних підставах у встановленому законом порядку.

Розміри та конфігурація такої земельної ділянки визначаються на підставі відповідної технічної документації із землеустрою, яка подається на затвердження уповноваженому на прийняття такого рішення органу місцевого самоврядування.

Зазначене у статті 1 Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" поняття "права на земельну ділянку" варто розуміти як оформлене у встановленому законом порядку право власності чи право постійного користування. Лише після оформлення такого права розміри і конфігурація земельної ділянки вважаються встановленими.

Викладене вище свідчить про наявність загальних висновків Верховного Суду щодо права співвласників багатоквартирного будинку на отримання у власність чи у користування земельної ділянки, необхідної для обслуговування багатоквартирного будинку, як прибудинкової території, а також щодо порядку засвідчення розміру та конфігурації відповідної земельної ділянки.

З огляду на це висновки судів попередніх інстанцій про те, що позивач має право на отримання в постійне користування земельної ділянки, на якій розташований багатоквартирний будинок, а також належну до нього прибудинкову територію, яка визначається на підставі відповідної землевпорядної документації, є обґрунтованими.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

### **3.14. Постанова ВС КГС від 06 березня 2025 року у справі №910/21682/15 (910/10924/22) (неналежне оформлення договору оренди земельної ділянки і є тим способом, за допомогою якого досягається прихована мета передачі земельної ділянки у користування)**

За статтею 15 цього Закону істотними умовами договору оренди землі є: об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); строк дії договору оренди; орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату (частина перша). За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови (частина друга).

Отже, договір оренди землі укладається саме на платній основі і для отримання можливості користуватися земельною ділянкою з використанням її корисних властивостей.

Так, користування земельною ділянкою – це право фізичної або юридичної особи використовувати земельну ділянку для певних цілей відповідно до її цільового призначення та законодавства. Це може бути, наприклад, право обробляти землю, будувати на ній, отримувати врожай або іншу вигоду від користування.



Слід зазначити, що, на відміну від договору підряду, за яким одна сторона (підрядник) зобов'язується на свій ризик виконати певну роботу за завданням другої сторони (замовника), а замовник зобов'язується прийняти та оплатити виконану роботу, та договору поставки, за яким одна сторона (постачальник) зобов'язується передати у встановлений строк товар у власність другої сторони (покупця), а покупець зобов'язується прийняти товар і сплатити за нього певну грошову суму, договір оренди землі укладається саме для отримання можливості користуватися земельною ділянкою з використанням властивостей та, як наслідок такого користування, має на меті отримання продукції / доходів від такої діяльності.

При цьому правовими наслідками договору оренди землі є для однієї сторони (орендодавця) отримання плати за надане у користування майно (земельну ділянку), а для іншої (орендаря) – використання майна (земельної ділянки). Аналогічна правова позиція викладена у постанові Верховного Суду від 17.06.2020 у справі №913/420/19.

Прокурор під час розгляду справи у судах попередніх інстанцій наголошував, що договори поставки та договори про надання послуг є за своїм змістом прихованим договором оренди землі, який укладений з порушенням вимог земельного законодавства. Характер правовідносин між сторонами за умовами оспорюваних договорів є прихованою орендою, оскільки відповідач-2 вирощує сільськогосподарську продукцію на належних відповідачу-1 земельних ділянках та стає власником цієї продукції.

Ухвалюючи рішення про відмову в задоволенні позовних вимог, суди попередніх інстанцій дійшли висновку, що оспорювані договори разом за своєю природою не є прихованим договором оренди землі, а тому відсутні підстави для застосування законодавчих положень, передбачених для регулювання договору оренди землі.

Суди першої та апеляційної інстанцій вказували, зокрема, що оспорювані договори надання послуг і поставки не мають ознак, притаманних відносинам у сфері оренди, оскільки в них відсутні умови про передачу земельних ділянок у користування,

об'єкт оренди, не передбачено виникнення у ТОВ "Агрогрупа Деметра" права власності на врожай сільськогосподарських культур, а за умовами цих договорів ТОВ "Агрогрупа Деметра" не сплачувало орендну плату за користування земельними ділянками.

Проте суди не врахували того, що саме неналежне оформлення договору оренди земельної ділянки і є тим способом, за допомогою якого досягається прихована мета передачі земельної ділянки у користування.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

### **3.15. Постанова ВС КГС від 17 квітня 2025 року у справі №904/186/23 (належною та ефективною позовною вимогою, а також такою, у разі задоволення якої досягається мета звернення прокурора з позовною вимогою, обґрунтованою саме порушенням порядку визначення та зміни цільового призначення земель у рішеннях органів державної влади чи місцевого самоврядування та договорах оренди землі державної чи комунальної власності, є визнання недійсним і скасування пункту рішення міської ради)**

Верховний Суд також звертає увагу на те, що недійсність окремої частини правочину не має наслідком недійсності інших його частин і правочину загалом, якщо можна припустити, що правочин був би вчинений і без включення до нього недійсної частини (ст. 217 ЦК України).

Тлумачення вказаної норми свідчить, що під змістом правочину (договору) розуміється сукупність умов. У статті 217 ЦК України встановлено правові наслідки недійсності окремих частин правочину. Окремою частиною правочину в контексті ст. 217 ЦК України є окрема частина змісту правочину (договору), тобто його умова. При цьому недійсність окремої частини договору не має наслідком недійсності інших його частин і правочину загалом, якщо буде встановлено, що договір був би укладений сторонами і без включення до нього умов, які визнаються недійсними або є нікчемними. Водночас слід враховувати, що при задоволенні позову про оспорювання окремих умов договору потрібно з'ясувати, що договір був би укладений сторонами і без включення до нього умов, які визнаються недійсними.

Відповідно до положень ст. 15 Закону України "Про оренду землі" (у редакції, станом на час укладення оспорюваного договору оренди землі) істотними умовами договору оренди землі є, зокрема, орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

Відтак за відсутності такої істотної умови договору оренди землі, як орендна плата із зазначенням її розміру, такий договір оренди землі, враховуючи вказані положення ЦК України та Закону України "Про оренду землі", не міг бути вчиненим без включення до нього такої частини.

Відповідно до ч. 1 ст. 21 ЦК України суд визнає незаконним і скасовує правовий акт індивідуальної дії, виданий органом державної влади, органом влади Автономної Республіки Крим або органом місцевого самоврядування, якщо він суперечить актам цивільного законодавства і порушує цивільні права або інтереси.

При цьому скасування акта індивідуальної дії означає, що такий акт не породжує жодних правових наслідків від моменту його прийняття.

На думку судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду, належною та ефективною позовною вимогою, а також такою, у разі задоволення якої досягається мета звернення прокурора з позовом у цьому випадку, є саме визнання недійсним і скасування пункту 1.14.1 рішення Криворізької міської ради №85 від 23.12.2020 "Про внесення змін до раніше ухвалених рішень міської ради", який через його скасування не породжує жодних правових наслідків від моменту його прийняття, що саме собою вимагатиме від сторін оформлення змін до нього в частині орендної плати, оскільки окремо визнати відповідний пункт договору в частині визначення орендної плати неможливо (з урахуванням положень ст. 217 ЦК України), а визнання недійсним договору оренди земельної ділянки загалом у цьому випадку не є об'єктивно виправданим та обґрунтованим способом захисту, а також спричиняє порушення / обмеження законних прав та інтересів відповідачів, тобто не є адекватним способом захисту за наявних у цій справі обставин.

Що ж до недоотримання міським бюджетом орендної плати через оспорюваний п. 1.14.1 рішення Криворізької міської ради №85 від 23.12.2020 "Про внесення змін до раніше ухвалених рішень міської ради", у зв'язку з яким фактично безпідставно вдвічі зменшено ставку орендної плати (зі ставки орендної плати 2,5% за використання земель транспорту на ставку 0,9% за землі житлової та громадської забудови у 2021 році та зі ставки 3% на ставку 1,2% у 2022 році), то Велика Палата Верховного Суду звертала увагу (п. 154 постанови від 01.03.2023 у справі №522/22473/15-ц), що якщо на виконання спірного правочину товариством сплачені кошти або передане інше майно, то задоволення позовної вимоги про визнання оспорюваного правочину недійсним не приводить до ефективного захисту права, бо таке задоволення саме собою не є підставою для повернення коштів або іншого майна. У таких випадках позовна вимога про визнання оспорюваного правочину недійсним може бути ефективним способом захисту, лише якщо вона поєднується з позовною вимогою про стягнення коштів на користь товариства або про витребування майна з володіння відповідача (зокрема, на підставі ч. 1 ст. 216, ст. 387, чч. 1, 3 ст. 1212 ЦК України). Відтак у цьому випадку належним способом захисту буде звернення до суду (у тому числі прокурором з визначенням як органу, уповноваженого державою здійснювати відповідні функції у спірних відносинах) з позовом до орендаря з вимогою про сплату недоплаченої (недоотриманої) суми орендної плати в розмірі, визначеному відповідно до належної ставки орендної плати.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

### **3.16. Постанова ВС КГС 22 квітня 2025 року у справі №918/1332/23 (належним способом захисту права особи, яка позбавлена володіння земельною ділянкою, є віндикаційний позов)**

Обраний позивачем спосіб захисту прав повинен відповідати правовій природі тих правовідносин, що виникли між сторонами. За загальним правилом речово-правові способи захисту прав особи застосовуються тоді, коли сторони не пов'язані зобов'язально-правовими відносинами, що визначають їхні зміст і правову природу.

Якщо спір стосується правочину, укладеного власником (володільцем) майна, то його відносини з контрагентом мають договірний характер, що зумовлює і можливі способи захисту його прав. Водночас, коли сторони не перебували у договірних відносинах один з одним, власник (володілець) майна може використовувати речово-правові способи захисту [аналогічні висновки викладені у пунктах 108 – 110 постанови Великої Палати Верховного Суду від 21.12.2022 у справі №914/2350/18 (914/608/20)].

Як зазначалося, особа може витребувати належне їй майно від особи, яка є останнім його набувачем, і для такого витребування не потрібно заявляти вимоги про визнання незаконними та недійсними рішень органів місцевого самоврядування або документів (свідоцтв, державних актів тощо), що посвідчують відповідне право власності, оскільки їхнє задоволення не відновить володіння позивачем його майном.

Натомість усталеною є практика Великої Палати Верховного Суду, коли позивач вважає, що його право порушене тим, що право власності зареєстроване за відповідачем, а отже, належним способом захисту є віндикаційний позов, оскільки його задоволення, тобто рішення суду про витребування нерухомого майна із чужого незаконного володіння, є підставою для внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Натомість вимоги про скасування рішень, записів про державну реєстрацію права власності на це майно за незаконним володільцем не є необхідними для ефективного відновлення порушеного права [постанови Великої Палати Верховного Суду від 07.11.2018 у справі №488/5027/14-ц (провадження №14-256цс18), від 09.11.2021 у справі №466/8649/16-ц (провадження №14-93цс20)].

Велика Палата Верховного Суду неодноразово викладала висновки, відповідно до яких, якщо право власності на спірне нерухоме майно зареєстроване за іншою особою, то належному способу захисту права відповідає вимога про витребування від цієї особи (стягнення з неї) нерухомого майна. Задоволення віндикаційного позову щодо такого майна, тобто рішення суду про витребування нерухомого майна із чужого володіння, є підставою для внесення

до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запису про державну реєстрацію за позивачем права власності на нерухоме майно, зареєстроване у цьому реєстрі за кінцевим набувачем, який є відповідачем [див., зокрема, постанови Великої Палати Верховного Суду від 07.11.2018 у справі №488/5027/14-ц (пункти 98, 123), від 14.11.2018 у справі №183/1617/16 (пункти 115, 116), від 19.05.2020 у справі №916/1608/18 (пункт 80), від 30.06.2020 у справі №19/028-10/13 (пункт 10.29), від 22.06.2021 у справі №200/606/18 (пункти 63, 74), від 23.11.2021 у справі №359/3373/16-ц (пункт 146)].

У тих випадках, коли має бути застосована вимога про витребування майна з чужого незаконного володіння, вимога власника про визнання права власності чи інші його вимоги, спрямовані на уникнення застосування приписів статей 387 і 388 ЦК України, є неефективними. Такі висновки сформульовані, зокрема, у постановках Великої Палати Верховного Суду від 14.11.2018 у справі №183/1617/16 (пункти 85, 86), від 21.08.2019 у справі №911/3681/17 (пункт 38), від 22.01.2020 у справі №910/1809/18 (пункт 34), від 22.06.2021 у справі №200/606/18 (пункт 74), від 23.11.2021 у справі №359/3373/16-ц (пункт 148).

Отже, належним способом захисту права особи, яка позбавлена володіння земельною ділянкою, є віндикаційний позов.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

### **3.17. Постанова ВС КГС 06 травня 2025 року у справі №922/639/23 (не будь-яке, а лише істотне порушення умов договору може бути підставою для вимоги про його розірвання або зміну)**

У кожному конкретному випадку істотність порушення договору потрібно оцінювати з урахуванням усіх обставин справи, що мають значення. Поняття такої істотності закон визначає за допомогою іншої оціночної категорії – «значної міри позбавлення сторони того, на що вона розраховувала під час укладення договору».

Тобто критерієм істотного порушення договору закон визначив розмір завданих цим порушенням втрат, який не дозволяє потерпілій стороні отримати те, на що вона очікувала, укладаючи договір. Ідеться не лише про грошовий вираз зазначених втрат, зокрема й збитків, але й про випадки, коли потерпіла сторона не зможе використати результати договору. Співвідношення завданих порушенням договору втрат із тим, що могла очікувати від його виконання ця сторона, має вирішальне значення для оцінки істотності такого порушення.

Подібні висновки викладені у постановках Великої Палати Верховного Суду від 16.01.2021 у справі №910/2861/18 та від 13.07.2022 у справі №363/1834/17, у яких зазначено, що для застосування частини другої статті 651 ЦК України суд має встановити не лише факт порушення договору, але й завдання цим порушенням шкоди (яка може бути виражена у вигляді реальних збитків та (або) упущеної вигоди), її розмір, а також те, чи дійсно істотною є різниця між тим, на що мала право розраховувати потерпіла сторона, укладаючи договір, і тим, що насправді вона змогла отримати.

Головна ідея, на якій ґрунтується правило частини другої статті 651 ЦК України, полягає у тому, що не будь-яке, а лише істотне порушення умов договору може бути підставою для вимоги про його розірвання або зміну. Неістотні (незначні) порушення умов договору є недостатніми для обґрунтованого та правомірного застосування такого крайнього заходу, як розірвання договору або його зміна в судовому порядку.

Ця ідея спирається на принцип, який називається принципом збереження договору (preservation of contract). Договірні відносини мають підтримуватися, допоки це можливо й економічно доцільно для сторін. Розірвання договору має бути крайнім заходом задля мінімізації витрат, пов'язаних з укладенням і виконанням договору.

Ураховувати істотність порушення важливо, оскільки протилежне тлумачення норм права може призвести до того, що управнена сторона договору, яка має відповідно до закону або договору право на відмову від нього або розірвання, може ним скористатися за найменший відступ від умов договору.

Таке становище є неприпустимим, оскільки може порушити стабільність цивільного обороту і є надзвичайно несправедливим нехтуванням правовим принципом пропорційності між тяжкістю порушення договірних умов і відповідальністю, яка застосовується за таке порушення. Незастосування критерію істотності порушення позбавляє зобов'язану сторону договору можливості заперечувати проти розірвання договору і проковує управнену сторону відмовлятися від договору (розривати його) за найменшого порушення.

Одним із факторів, що може братися до уваги під час оцінки істотності порушення умов договору як підстави для його розірвання, є те, наскільки зобов'язана сторона, яка порушила договір, реально заінтересована у збереженні договору, а також те, чи не спричинить розірвання договору для неї значної шкоди.

Розірвання договору як санкція має бути максимально збалансованим і відповідати тяжкості допущеного порушення. Вирішальне значення для застосування зазначеного припису закону має співвідношення шкоди з тим, що могла очікувати від виконання договору сторона. У кожному конкретному випадку питання про істотність порушення має вирішуватися з урахуванням усіх обставин справи, що мають значення (постанова Верховного Суду від 09.12.2020 у справі №199/3846/19).

Отже, законодавство в питанні розірвання договору дбає не лише про інтереси управненої сторони, а й про інтереси зобов'язаної сторони, оскільки розірвання договору може завдати значних збитків стороні, яка допустила незначне порушення, тобто законодавець прагне досягти справедливого балансу між інтересами сторін договору.

Також Суд наголошує, що у Законі №997-XIV, а саме у статті 2, визначено, зокрема, основні принципи концесійної діяльності:

- взаємовигода сторін у концесійному договорі;
- стабільність умов концесійних договорів;
- розподіл ризиків між сторонами концесійного договору.

Водночас у статті 36 Закону №155-IX законодавець означив гарантії прав концесіонера.

Таким чином, при вирішенні цього спору необхідно, окрім зазначеного вище судами, ураховуючи критерій істотності, з'ясувати: чи не суперечить розірвання договору з визначених прокурором підстав інтересам як концесієдавця, так і концесіонера; чи розірвання договору є максимально збалансованим і відповідає тяжкості допущеного порушення; чи не порушує розірвання договору гарантії, надані концесіонеру, та принципи концесійної діяльності.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

### **3.18. Постанова ВС КГС 24 червня 2025 року у справі №927/786/24 (коли право власності на земельну ділянку зареєстроване за іншою особою, то належному способу захисту права відповідає вимога про витребування від цієї особи (стягнення з неї) нерухомого майна)**

У справі, що розглядається, прокурор звернувся до суду, обравши спосіб захисту порушеного права у вигляді усунення перешкод у користуванні та розпорядженні земельною ділянкою шляхом скасування державної реєстрації права власності за міськрадою на спірну земельну ділянку та скасування державної реєстрації спірної земельної ділянки.

Суди попередніх інстанцій установили, що:

- спірна земельна ділянка сформована за рахунок земель, що перебувають у постійному користуванні ДП "Козелецьрайагролісгосп", та належить до спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Чернігівської області;
- спірна земельна ділянка належить до земель лісгосподарського призначення;
- право власності на спірну земельну ділянку зареєстровано за міськрадою в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Разом з тим за висновком судів попередніх інстанцій спірна земельна ділянка протиправно вибула зі спільної власності територіальних громад сіл, селищ, міст Чернігівської області в особі облради, зайняття земельної ділянки, зокрема шляхом часткового накладення, слід розглядати як таке,

що не пов'язане з позбавленням власника його володіння цими ділянками, відтак скасування державної реєстрації цієї земельної ділянки в Державному земельному кадастрі з одночасним припиненням усіх речових прав міськради, зареєстрованих щодо цієї земельної ділянки, є ефективним способом захисту прав позивача, що забезпечить відновлення становища, що існувало до його порушення.

У постанові Верховного Суду від 19.03.2025 у справі №927/222/24, на яку посилається скаржник у касаційній скарзі, викладено, зокрема, такі висновки:

«6.11. Відповідно до статті 391 ЦК України власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпоряджання своїм майном.

Отже, негаторним позовом є позов власника, який є фактичним володільцем майна, до будь-якої особи про усунення перешкод, які ця особа створює у користуванні чи розпорядженні відповідним майном. Цей спосіб захисту спрямований на усунення порушень прав власника, які не пов'язані з позбавленням його володіння майном.

Водночас відповідно до статті 387 ЦК України власник має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави заволоділа ним».

[...] У пункті 56 постанови від 23.11.2021 у справі №359/3373/16-ц Велика Палата Верховного Суду висувала, що вимога про витребування земельної ділянки лісгосподарського призначення з незаконного володіння (віндикаційний позов) у порядку статті 387 ЦК України є належним та ефективним способом захисту права власності. Такий висновок впливає також із постанов Великої Палати Верховного Суду від 22.05.2018 у справі №369/6892/15-ц, від 30.05.2018 у справі №368/1158/16-ц, від 07.11.2018 у справі №488/5027/14-ц.

Відповідно до частини першої статті 27 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться на підставі, зокрема, судового рішення, що набрало законної сили, щодо набуття, зміни або припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно.

За частиною третьою статті 26 цього Закону відомості про речові права, обтяження речових прав, внесені до Державного реєстру прав, не підлягають скасуванню та/або вилученню.



Велика Палата Верховного Суду звертала увагу на те, що відповідно до пункту 1 частини першої статті 4 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" право власності підлягає державній реєстрації. Задоволення позовної вимоги про скасування державної реєстрації права власності суперечить зазначеній імперативній вимозі закону, оскільки виконання судового рішення призведе до прогалини в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно в частині належності права власності на спірне майно. Отже, замість скасування неналежного запису про державну реєстрацію до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно має бути внесений належний запис про державну реєстрацію права власності позивача (постанова Великої Палати Верховного Суду від 09.11.2021 у справі №466/8649/16-ц (пункт 87)).

Усталеною є практика Великої Палати Верховного Суду, коли позивач вважає, що його право порушене тим, що право власності зареєстроване за відповідачем, а отже, належним способом захисту є віндикаційний позов, оскільки його задоволення, тобто рішення суду про витребування нерухомого майна із чужого незаконного володіння, є підставою для внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Натомість вимоги про скасування рішень, записів про державну реєстрацію права власності на це майно за незаконним володільцем не є необхідними для ефективного відновлення порушеного права (постанови Великої Палати Верховного Суду від 07.11.2018 у справі №488/5027/14-ц, від 09.11.2021 у справі №466/8649/16-ц, від 22.01.2025 у справі №446/478/19).

Підсумовуючи викладене вище, слід зазначити, що коли право власності на спірне нерухоме майно зареєстровано за іншою особою, то належному способу захисту права відповідає вимога про витребування від цієї особи (стягнення з неї) нерухомого майна. Задоволення віндикаційного позову щодо такого майна, тобто рішення суду про витребування нерухомого майна із чужого володіння, є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запису про державну реєстрацію за позивачем права власності на нерухоме майно, зареєстроване у цьому реєстрі за кінцевим набувачем,

який є відповідачем (постанови Великої Палати Верховного Суду від 07.11.2018 у справі №488/5027/14-ц (пункти 98, 123), від 14.11.2018 у справі №183/1617/16 (пункти 115, 116), від 19.05.2020 у справі №916/1608/18 (пункт 80), від 30.06.2020 у справі №19/028-10/13 (пункт 10.29), від 22.06.2021 у справі №200/606/18 (пункти 63, 74), від 23.11.2021 у справі №359/3373/16-ц (пункт 146)).

У тих випадках, коли має бути застосована вимога про витребування майна з чужого незаконного володіння, вимога власника про визнання права власності чи інші його вимоги, спрямовані на уникнення застосування приписів статей 387 і 388 ЦК України, є неефективними. Такі висновки сформульовані, зокрема, у постановях Великої Палати Верховного Суду від 14.11.2018 у справі №183/1617/16 (пункти 85, 86), від 21.08.2019 у справі №911/3681/17 (пункт 38), від 22.01.2020 у справі №910/1809/18 (пункт 34), від 22.06.2021 у справі №200/606/18 (пункт 74), від 23.11.2021 у справі №359/3373/16-ц (пункт 148).

Належним способом захисту права позивача у цьому випадку є віндикаційний позов про витребування земельної ділянки з володіння відповідача.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

## 4. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО ЦИВІЛЬНОГО СУДУ

### 4.1. Постанова ВС КЦС від 08 січня 2025 року у справі №369/2862/21 (щодо звернення прокурора до суду з позовом в інтересах держави, представляючи орган державної влади, який не здійснює належного захисту прав та інтересів держави)

Із матеріалів справи відомо, що прокурор звернувся до суду з позовом в інтересах держави, представляючи Кабінет Міністрів України, який на момент подання позову виконував функції розпорядника земель державної власності лісогосподарського призначення.

Відповідно до статті 23 Закону України "Про прокуратуру" прокурор має право представляти інтереси держави у випадках, коли державні інституції не здійснюють належного захисту прав та інтересів держави. Прокурор відповідно до встановлених законом процедур направив лист-повідомлення до Кабінету Міністрів України (лист №15/1-72вих20), у якому було зазначено про виявлені порушення земельного законодавства, а також наголошено на необхідності вжиття заходів для захисту державних інтересів. Однак, незважаючи на отримане повідомлення, Кабінет Міністрів України тривалий час не вживав заходів щодо самостійного подання позову для захисту інтересів держави. Така бездіяльність Кабінету Міністрів України свідчила про наявність правових підстав для прокурорського представництва в цій справі, що дозволило прокурору звернутися до суду від імені держави.

Суд першої інстанції, беручи до уваги факти бездіяльності Кабінету Міністрів України, прийняв позов до розгляду, що відповідає нормам процесуального права і є обґрунтованим, оскільки дії прокурора було вчинено з метою належного захисту державних інтересів у зв'язку з бездіяльністю уповноваженого органу.

Під час розгляду справи у зв'язку зі зміною законодавства суд ухвалив рішення про заміну Кабінету Міністрів України на його правонаступника – Обухівську РДА. Згідно з положеннями статті 55 ЦПК України у разі заміни юридичної особи або органу, що бере участь у справі, правонаступник автоматично набуває всіх прав і обов'язків попередника, включно з обов'язковістю всіх дій, вчинених до його вступу в процес. Таким чином, дії, що були вчинені прокурором щодо Кабінету Міністрів України, у тому числі лист-повідомлення про виявлені порушення та необхідність реагування, залишаються обов'язковими і для Обухівської РДА як правонаступника Кабінету Міністрів України.

Тому заміна сторони в процесі не призводить до необхідності повторного повідомлення новообраного правонаступника про раніше виявлені порушення, оскільки дії, здійснені до цього моменту, автоматично переходять у відповідальність правонаступника.

З огляду на ці обставини доводи скаржників про те, що прокурор не дотримався вимог статті 23 Закону України "Про прокуратуру", не надіславши Обухівській РДА відповідного повідомлення про порушення прав держави та бездіяльність цього органу, є необґрунтованими.

Всі необхідні дії прокурор вчинив стосовно Кабінету Міністрів України – первісного органу, уповноваженого на момент звернення, і такі дії мають обов'язкову силу для його правонаступника.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

### **4.3. Постанова ВС КЦС від 08 січня 2025 року у справі №689/1207/21 (у разі якщо договір оренди земельної ділянки виконувався обома сторонами, то кваліфікація договору як неукладеного виключається)**

Під час вирішення справи на підставі висновку експертизи суди встановили, що підпис від імені ОСОБА\_1 у графі "Орендодавець" у договорі оренди від 22 червня 2007 року щодо земельної ділянки з кадастровим номером 6825889600:02:015:0059 виконаний не ОСОБА\_1, а іншою особою.

СФГ "Віталія" використовувала спірну земельну ділянку як орендар фактично до 2013 року, сплачувало орендну плату, яку позивач отримував.

Велика Палата Верховного Суду у постанові від 26 жовтня 2022 року у справі №227/3760/19-ц (провадження №14-79цс21) висувала про те, що укладеним є такий правочин (договір), щодо якого сторонами у належній формі досягнуто згоди з усіх істотних умов. У разі ж якщо сторони такої згоди не досягли, такий договір є неукладеним, тобто таким, що не відбувся, а наведені у ньому умови не є такими, що регулюють спірні відносини.

У разі якщо договір виконувався обома сторонами (зокрема, орендар користувався майном і сплачував за нього, а орендодавець приймав платежі), то кваліфікація договору як неукладеного виключається, такий договір оренди вважається укладеним та може бути оспорюваним (за відсутності законодавчих застережень про інше).

Не можна вважати неукладеним договір після його повного чи часткового виконання сторонами. Якщо дії сторін свідчать про те, що договір фактично був укладений, суд має розглянути по суті питання щодо відповідності цього договору вимогам закону. За змістом законодавчого регулювання, наведеного як у загальних положеннях про правочини, так і в спеціальних приписах глави 58 ЦК України, якщо договір оренди (найму) хоча й має ознаки неукладеного, але виконувався обома його сторонами, то така обставина захищає відповідний правочин від висновку про неукладеність і надалі він розглядається як укладений та чинний, якщо тільки не є нікчемним чи оспорюваним з інших підстав (постанова Великої Палати Верховного Суду від 05 червня 2018 року у справі №338/180/17 (провадження №14-144цс18)).

Аналогічні висновки викладно у постановах Верховного Суду від 27 листопада 2024 року у справі №733/533/22 (провадження №61-7476св24), від 27 листопада 2024 року у справі №567/1040/22 (провадження №61-935св24).

З урахуванням вимог частини четвертої статті 82 ЦПК України суди попередніх інстанцій встановили, що СФГ "Віталія" з 2007 року до 2012 року обробляло земельну ділянку, кадастровий номер 6825889600:02:015:0059, та сплачувало орендну плату орендодавцю, але з травня 2013 року не веде обробіток земельних ділянок, зокрема і земельної ділянки, кадастровий номер 6825889600:02:015:0059, у зв'язку з тим, що такі земельні ділянки були зайняті іншим орендарем.

Між сторонами фактично виникли та існували правові відносини щодо оренди землі, які визнавалися позивачем шляхом передачі в оренду спірної земельної ділянки та отримання орендної плати від орендаря СФГ "Віталія".

Поведінкою, яка суперечить добросовісності та чесній діловій практиці, слід вважати поведінку, яка, зокрема, не відповідає попереднім заявам або поведінці сторони, за умови, що інша сторона, яка діє собі на шкоду, розумно покладається на них (див. постанову Верховного Суду від 07 жовтня 2020 року у справі №450/2286/16-ц (провадження №61-2032св19)).

Таким чином, позивач, пред'явивши позов про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою шляхом повернення земельної ділянки, діяв недобросовісно, оскільки отримувач протягом шести років орендну плату за користування земельною ділянкою, дозволяв фактичне використання земельної ділянки орендарем, право якого було зареєстрованого у відкритому реєстрі, тому слід дійти висновку про відсутність підстав для задоволення позовних вимог.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

#### **4.3. Постанова ВС ОП КЦС від 20 січня 2025 року у справі №390/25/22 (щодо застосування положень частини другої статті 651 ЦК України у справах про розірвання договору про право користування земельною ділянкою)**

Верховний Суд у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду вважає за необхідне відступити від висновку щодо застосування положень частини другої статті 651 ЦК України у справах про розірвання договору про право користування земельною ділянкою (договір емфітевзису), викладеного у постановах Верховного Суду: у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 26 травня 2021 року у справі №153/19/19 (провадження №61-13259св20), у складі колегії суддів Третньої судової палати Касаційного цивільного суду від 28 жовтня 2021 року у справі №390/351/20 (провадження №61-12283св21).

Верховний Суд у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду зазначає таке:

- по своїй суті емфітевзис – це речове, довгострокове, відчужуване та успадковуване право володіння та користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб. Емфітевзис є правом абсолютним, не просто речовим правом на земельну ділянку, а одним із найбільш міцних прав після права власності. Емфітевзис постає в історії приватного права та цивілістичній доктрині як найбільш повне обмежене речове право на сільськогосподарські землі, поступаючись у цьому аспекті лише праву власності. Емфітевзис як речове право на чуже майно стає відносно самостійним і незалежним від договору, яким він встановлений;

- тлумачення статті 412 ЦК України та частини дев'ятої статті 102-1 ЗК України дає підстави для висновку, що емфітевзис, як один із найбільш міцних речових прав після права власності, може бути припинений за рішенням суду та лише у випадках і з підстав, встановлених законом;

- підстави припинення речових прав на чуже майно спеціально визначаються лише законом та є вичерпними для емфітевзису. Зокрема, для емфітевзису це слідує з положень статті 412 ЦК України, яка не допускає встановлення підстав припинення цього речового права договором чи підзаконним нормативно-правовим актом;

- загальні умови та підстави розірвання договору, які визначені у главі 53 ЦК України, зокрема у разі істотного порушення договору другою стороною (частина друга статті 651 ЦК України), як і загальні підстави припинення права користування земельною ділянкою, які визначені у статті 141 ЗК України, не можуть застосовуватися для встановлення наявності підстав для припинення емфітевзису як права речового, якщо інше прямо не передбачено законом для емфітевзису;

- самостійність і незалежність емфітевзису від договору, яким він був встановлений, зумовлює ще одну особливість – існування емфітевзису як речового права може бути уражене лише недійсністю такого договору, розірвання ж його наслідків у вигляді припинення емфітевзису не матиме;

- належним способом захисту прав особи у зв'язку з несплатою за користування земельною ділянкою за договором про встановлення емфітевзису є стягнення боргу, тобто примусове виконання обов'язку в натурі (пункт 5 частини другої статті 16 ЦК України).

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

#### **4.4. ВС КЦС від 04 лютого 2025 року у справі №681/1215/22 (у разі якщо договір оренди земельної ділянки виконувався обома сторонами, то кваліфікація договору як неукладеного виключається)**

Велика Палата Верховного Суду сформулювала правові висновки у постанові від 29 вересня 2020 року у справі №688/2908/16-ц (провадження №14-28цс20),

згідно з якими неможливо надати єдину універсальну відповідь на питання про те, чи є поведінка органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який надав дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки кільком особам, правомірною чи неправомірною. Відповідь на це питання залежить від оцінки такої поведінки як добросовісної чи недобросовісної, і така оцінка має здійснюватися у кожній справі окремо з огляду на конкретні обставини справи.

Отже, рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою є стадією процесу отримання права власності чи користування на земельну ділянку. Звернення особи до органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з метою отримання земельної ділянки у власність чи користування зумовлене інтересом особи на отримання цієї земельної ділянки за відсутності для цього законних перешкод.

Зазначений інтерес у разі формування земельної ділянки за заявою такої особи та поданими документами підлягає правовому захисту.

Погодження та затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність, яка раніше сформована на підставі проекту землеустрою іншої особи, порушує законний інтерес такої особи щодо можливості завершити розпочату ним відповідно до чинного законодавства процедуру приватизації земельної ділянки та суперечить вимогам землеустрою. За наявності двох або більше охочих отримати земельну ділянку державної чи комунальної власності у власність при безоплатній передачі земельних ділянок в межах встановлених норм (стаття 121 ЗК України) першочергове право на таке отримання має особа, на підставі проекту землеустрою якої сформована відповідна ділянка, якщо для цього немає законних перешкод.

У справі, яка переглядається, встановлено, що рішенням 96-ї сесії I скликання Полонської міської ради №3 від 14 серпня 2020 року позивачці надано дозвіл на виготовлення технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) орієнтовною площею 0,0400 гектара.



Після отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства позивачка протягом тривалого часу такий проект не виготовляла, до сертифікованого інженера-землевпорядника із цим питанням звернулася лише 01 жовтня 2021 року (про що сама зазначає у позовній заяві).

Натомість відповідачка, виявивши бажання отримати у власність земельну ділянку комунальної власності для будівництва й обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, 15 червня 2021 року звернулася із заявою про виготовлення технічної документації. На підставі проекту землеустрою відповідачки було сформовано відповідну ділянку, за її зверненням відомості про земельну ділянку з кадастровим номером 6823610100:02:005:1242 08 грудня 2021 року внесено до Державного земельного кадастру, а рішенням сесії Полонської міської ради від 14 грудня 2022 року №6 відповідачці передано вказану земельну ділянку у приватну власність.

За змістом статті 118 ЗК України завершальним етапом процедури безоплатної приватизації земельних ділянок є саме затвердження проекту землеустрою та передача (надання) земельної ділянки у власність. Отже, реальні законні сподівання на оформлення права власності на земельну ділянку виникають не після отримання дозволу на розроблення проекту землеустрою, чи погодження проекту у порядку статті 186-1 ЗК України, а саме з моменту звернення до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування із проханням затвердити погоджений проект землеустрою та передання земельної ділянки.

Такі висновки Верховний Суд сформулював у постановках від 27 березня 2024 року у справі №695/1038/22 (провадження №61-8921св23), від 11 квітня 2024 року у справі №607/10862/22 (провадження №61-13281св23) та від 02 червня 2021 року у справі №700/316/20-ц, від 18 вересня 2024 року у справі №442/1199/22.

Ураховуючи, що земельна ділянка з кадастровим номером 6823610100:02:005:1242 сформована на підставі проекту землеустрою, виготовленого за замовленням саме ОСОБА\_2,

установивши, що позивачка не надала доказів на підтвердження порушення її прав внаслідок державної реєстрації зазначеної земельної ділянки і вчинення запису про державну реєстрацію права власності відповідачки на цю ділянку, суд першої інстанції, з яким погодився й апеляційний суд, дійшов обґрунтованого висновку про відсутність підстав для задоволення позовних вимог.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

### **4.5. ВС КЦС від 12 лютого 2025 року у справі №207/4312/21 (щодо відсутності правових підстав для проведення обов'язкової реструктуризації кредитних зобов'язань за кредитним договором, який забезпечено іпотекою у вигляді земельної ділянки з цільовим призначенням для ведення садівництва позивача)**

У справі, яка переглядається, встановлено, що позивач дотримав визначених у підпункті 3 пункту 7 розділу IV «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про споживче кредитування» вимог щодо строків звернення з відповідною заявою протягом трьох місяців з дня набрання чинності цим пунктом (23 квітня 2021 року), оскільки ОСОБА\_1 звернувся до банку із заявою про проведення реструктуризації 16 липня 2021 року.

Банк не спростував, що у позивача станом на 01 січня 2014 року була відсутня прострочена заборгованість за кредитним договором №800003676 від 21 квітня 2008 року.

Разом з тим виконання зобов'язань за кредитним договором №800003676 від 21 квітня 2008 року було забезпечено предметом іпотеки, а саме земельною ділянкою №НОМЕР\_1 для ведення садівництва (кадастровий номер 1221486200: 01:137:0109, площею 0,060 гектара), що розташована в Садовому товаристві «Сварщик» Новоолександрівської сільської ради Дніпровського району Дніпропетровської області.

Системний аналіз частини шостої статті 118 та частини першої статті 121 Земельного кодексу України дозволяє дійти висновку, що цільове призначення земельної ділянки «для ведення садівництва» не є тотожним цільовому призначенню «для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)».



Установивши, що виконання зобов'язань за кредитним договором забезпечено іпотекою у вигляді земельної ділянки із цільовим призначенням для ведення садівництва (пункт «в» частини першої статті 121 ЗК України), яка не входить до переліку майна, визначеного у підпункті 2 пункту 7 розділу IV «Прикінцеві та перехідні положення» Закону №1734-VIII, суди попередніх інстанцій дійшли обґрунтованого висновку про відсутність правових підстав для проведення обов'язкової реструктуризації кредитних зобов'язань позивача.

При цьому суди правильно виходили з того, що доказів наявності на цій земельній ділянці житла, яке використовується ОСОБА\_1 та його сім'єю для постійного проживання, матеріали справи не містять.

Беручи до уваги викладене, колегія суддів Верховного Суду погоджується з висновками судів попередніх інстанцій про відсутність підстав для задоволення позовних вимог.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

**4.6. ВС КЦС від 19 лютого 2025 року у справі №761/17817/19 (у період часу з 08 лютого 2011 року до 12 червня 2012 року включно земельна ділянка, набута внаслідок безоплатної передачі її одному з подружжя із земель державної або комунальної власності, у тому числі приватизації, визнавалася спільною сумісною власністю подружжя; до 08 лютого 2011 року та після 12 червня 2012 року така земельна ділянка належала до особистої приватної власності чоловіка або дружини, яка використала своє право на безоплатне отримання частини земельного фонду)**

Відповідно до Закону України «Про внесення зміни до статті 61 СК України щодо об'єктів права спільної сумісної власності подружжя» від 11 січня 2011 року статтю 61 СК України доповнено частиною п'ятою такого змісту: «об'єктом права спільної сумісної власності подружжя є житло, набуте одним із подружжя під час шлюбу внаслідок приватизації державного житлового фонду, та земельна ділянка, набута внаслідок безоплатної передачі її одному з подружжя із земель державної або комунальної власності, у тому числі приватизації».

Вказана норма набула чинності з 08 лютого 2011 року, однак була виключена на підставі Закону України «Про внесення змін до Сімейного кодексу України щодо майна, що є особистою приватною власністю дружини, чоловіка» №4766 від 17 травня 2012 року, який набрав чинності 13 червня 2012 року. Натомість статтю 57 СК України доповнено пунктом 5 частини першої, згідно з яким особистою приватною власністю дружини, чоловіка є: земельна ділянка, набута нею, ним за час шлюбу внаслідок приватизації.

З урахуванням вказаних змін до СК України правовий режим приватизованої земельної ділянки змінювався. При цьому тільки в період часу з 08 лютого 2011 року до 12 червня 2012 року включно земельна ділянка, набута внаслідок безоплатної передачі її одному з подружжя із земель державної або комунальної власності, у тому числі приватизації, визнавалася спільною сумісною власністю подружжя; до 08 лютого 2011 року та після 12 червня 2012 року така земельна ділянка належала до особистої приватної власності чоловіка або дружини, яка використала своє право на безоплатне отримання частини земельного фонду.

Аналогічний висновок із застосування норм Закону України «Про внесення зміни до статті 61 СК України щодо об'єктів права спільної сумісної власності подружжя» від 11 січня 2011 року зроблено у постановках Верховного Суду від 20 червня 2018 року у справі №1311/832/12 (провадження №61-6409св18), від 12 листопада 2018 року у справі №753/6139/14-ц (провадження №61-27342св18) і від 12 червня 2019 року у справі №409/1959/15-ц (провадження №61-14257св18).

Суди встановили, що спірна земельна ділянка, площею 0,12 га, кадастровий номер: 3221055900:03:002:0118, була передана у власність відповідачу на підставі розпорядження Бородянської районної державної адміністрації Київської області від 04 листопада 2010 року за №903 «Про передачу земельних ділянок у власність громадянам, членам ОК СГТ «Ясна поляна», для ведення садівництва та території Немішаївської селищної ради». Отже, ця земельна ділянка є особистою приватною власністю відповідача, режим спільного сумісного майна подружжя на цю земельну ділянку не поширюється, відповідно, поділу як майно подружжя вона не підлягає.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

**4.7. Постанова ВС КЦС від 05 березня 2025 року у справі №554/11260/21 (правочин, який не вчинено (договір, який не укладено), не може бути визнаний недійсним; у випадку оспорування самого факту укладення правочину такий факт може бути спростований не шляхом подання окремого позову про недійсність правочину, а під час вирішення спору про захист права, яке позивач вважає порушеним шляхом викладення відповідного висновку про неукладеність договору у мотивувальній частині судового рішення; належним способом захисту спадкоємця, який вважає договір позики неукладеним, є визнання обов'язку боржника за договором позики відсутнім)**

Правочин, який не вчинено (договір, який не укладено), не може бути визнаний недійсним. Наслідки недійсності правочину також не застосовуються до правочину, який не вчинено (пункт 7.18 постанови Великої Палати Верховного Суду від 16 червня 2020 року у справі №145/2047/16-ц). Велика Палата Верховного Суду у зазначеній постанові констатувала, що у випадку оспорування самого факту укладення правочину, такий факт може бути спростований не шляхом подання окремого позову про недійсність правочину, а під час вирішення спору про захист права, яке позивач вважає порушеним шляхом викладення відповідного висновку про неукладеність спірних договорів у мотивувальній частині судового рішення.

У постанові Верховного Суду у складі колегії суддів Першої судової палати Касаційного цивільного суду від 29 травня 2024 року у справі №334/5347/22 (провадження №61-11751св23) зазначено, що:

«якщо сторона не виявила свою волю до вчинення правочину й до набуття обумовлених ним цивільних прав та обов'язків, правочин є таким, що не вчинений, права та обов'язки за таким правочином особою не набуті, а правовідносини за ним - не виникли. Згідно з частиною першою статті 207 ЦК України правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо його зміст зафіксований в одному або кількох документах (у тому числі електронних), у листах, телеграмах, якими обмінялися сторони. Частиною другою цієї статті визначено, що правочин вважається таким, що вчинений у письмовій формі, якщо він підписаний його стороною (сторонами).

Підпис є невід'ємним елементом, реквізитом письмової форми договору, а наявність підписів має підтверджувати наміри та волевиявлення учасників правочину, а також забезпечувати їх ідентифікацію. В аспекті оцінки належності та ефективності обраного позивачкою способу захисту її прав, колегія суддів погоджується з висновками судів попередніх інстанцій, що визнання зобов'язань за спірним договором позики відсутніми, у тому числі і передбаченого ним третейського застереження, є цілком ефективним способом захисту прав ОСОБА\_1, як спадкоємиці померлого ОСОБА\_3. Судами попередніх інстанцій правильно враховано сталу судову практику Верховного Суду щодо розгляду спорів, які виникли у зв'язку з неукладеністю правочину, та обґрунтовано зазначено про те, що неукладений договір не може бути визнаний недійсним».

У справі, що переглядається:

у листопаді 2021 року ОСОБА\_1 звернулася з позовом до ОСОБА\_2 про визнання недійсним договору позики грошових коштів. На обґрунтування позову вказала, що є спадкоємцем ОСОБА\_1, померлого ІНФОРМАЦІЯ\_1. Договір позики грошових коштів від 23 травня 2018 року підписаний не ОСОБА\_1, а іншою особою, оскільки він не перебував 23 травня 2018 року в м. Києві та підпис, що виконаний у договорі від його імені, не відповідає дійсному підпису останнього;

суд першої інстанції позов задовольнив;

апеляційний суд відмовив у задоволенні позовних вимог про визнання договору позики недійсним через недоведеність позовних вимог;

апеляційний суд не врахував, що правочин, який не вчинено (договір, який не укладено), не може бути визнаний недійсним; у випадку оспорування самого факту укладення правочину, такий факт може бути спростований не шляхом подання окремого позову про недійсність правочину, а під час вирішення спору про захист права, яке позивач вважає порушеним шляхом викладення відповідного висновку про неукладеність договору у мотивувальній частині судового рішення; належним способом захисту спадкоємця, який вважає договір позики неукладеним, є визнання обов'язку боржника за договором позики відсутнім;

позивач (спадкоємець померлого позичальника) позовні вимоги щодо визнання обов'язку боржника за спірним договором позики відсутнім не заявляла;

за таких обставин позовна вимога про визнання недійсним договору позики, є неналежною, оскільки не призведе до відновлення порушених прав позивача.

З огляду на викладене апеляційний суд правильно відмовив у задоволенні позову, проте помилився щодо мотивів такої відмови. Тому постанову апеляційного суду слід змінити у мотивувальній частині, виклавши її мотиви у редакції цієї постанови.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

**4.8. Постанова ВС КЦС від 05 березня 2025 року у справі №291/255/23 (власником гідротехнічної споруди може виступати лише особа, яка є власником земельної ділянки, на якій розташований водний об'єкт з гідротехнічною спорудою; оскільки гідротехнічна споруда нерозривно пов'язана з водним об'єктом, не може бути відокремлена від нього без втрати цільового призначення, відповідно не може перебувати у власності фізичних осіб, крім випадків, визначених законом)**

Ухвалюючи рішення про часткове задоволення позовних вимог, суд першої інстанції, з висновком якого погодився й суд апеляційної інстанції, встановивши фактичні обставини справи, які мають суттєве значення для її правильного вирішення, оцінивши докази, які містяться у матеріалах справи, обґрунтовано виходив з того, що рішення державного реєстратора Червоненської селищної ради Андрушівського району Житомирської області Попіля В. В. про державну реєстрацію прав та їх обтяжень від 18 листопада 2020 року №55202871, на підставі якого здійснено у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно запис за №39242524 про право власності ОСОБА\_1 на об'єкт нерухомого майна за реєстраційним номером 2224631318252 – споруда, гідроспоруда, підлягає скасуванню, оскільки гідротехнічні споруди не підлягають передачі у власність як окремий об'єкт нерухомого майна.

Враховуючи правовий статус гідротехнічної споруди як приналежності водного об'єкта, власником гідротехнічної споруди може виступати лише особа, яка є власником земельної ділянки, на якій розташований водний об'єкт з гідротехнічною спорудою.

Судами встановлено, що спірна гідротехнічна споруда розташована на земельній ділянці водного фонду, а відповідач не мав правових підстав для набуття її у власність.

Враховуючи наведене, оскільки гідротехнічна споруда нерозривно пов'язана з водним об'єктом, не може бути відокремлена від нього без втрати цільового призначення, відповідно не може перебувати у власності фізичних осіб, крім випадків, визначених законом.

Державна реєстрація права власності на гідротехнічну споруди за відповідачем у супереч законodawству позбавляє територіальну громаду прав на користування та розпорядження земельною ділянкою водного фонду.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

**4.9. Постанова ВС КЦС від 05 березня 2025 року у справі №686/814/22 (ведення особистого селянського господарства на землях природно-заповідного фонду суперечитиме статусу і завданням дендрологічного парку місцевого значення, оскільки перешкоджатиме збереженню і вивченню у спеціально створених умовах різноманітних видів дерев і чагарників та їх композицій для найбільш ефективного наукового, культурного, рекреаційного та іншого використання)**

У розглядуваній справі суди попередніх інстанцій, встановивши, що:

- спірна земельна ділянка у розмірі та конфігурації з урахуванням координат та встановлення меж не могла бути передана у приватну власність для ведення особистого селянського господарства, оскільки належить до земель природно-заповідного фонду;
- реєстрація права власності відповідачки на спірну земельну ділянку проведена за відсутності рішення органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки;

- наявний в ОСОБА\_1 державний акт на право власності на землю хоч і містить відповідну відмітку про реєстрацію, проте фактично не зареєстрований у книзі записів реєстрації державних актів на право власності на землю, а під цим номером зареєстровано державний акт на право власності іншої особи на іншу на земельну ділянку, дійшли правильного висновку про задоволення позовних вимог.

Ведення особистого селянського господарства на землях природно-заповідного фонду суперечитиме статусу і завданням дендрологічного парку місцевого значення «Поділля», оскільки перешкоджатиме збереженню і вивченню у спеціально створених умовах різноманітних видів дерев і чагарників та їх композицій для найбільш ефективного наукового, культурного, рекреаційного та іншого використання.

З огляду на встановлені обставини втручання держави у право ОСОБА\_1 щодо ведення особистого селянського господарства на земельній ділянці на території об'єкта природно-заповідного фонду здійснюється згідно із законом і з легітимною метою контролю за використанням спірної ділянки за цільовим призначенням згідно із суспільними інтересами, зокрема інтересами територіальної громади міста Хмельницького.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

#### **4.10. Постанова ВС КЦС від 12 березня 2025 року у справі №466/12740/21 (правомірним та ефективним способом захисту порушених прав держави на землі лісогосподарського призначення є саме віндикаційний позов)**

Ухвалою від 08 січня 2025 року колегія суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду на підставі частини четвертої статті 403 ЦПК України передала справу №369/11062/17, провадження №61-9183св23, на розгляд Великої Палати Верховного Суду для відступу від правових висновків, викладених у постановях Великої Палати Верховного Суду від 30 травня 2018 року у справі №368/1158/16, провадження №14-140цс18, та від 23 листопада 2021 року у справі №359/3373/16, провадження №14-2цс21, про те, що ефективним способом захисту відповідних порушених прав держави на землі лісового фонду є віндикаційний позов.

Велика Палата Верховного Суду ухвалою від 19 лютого 2025 року повернула вищевказану справу №369/11062/17 на розгляд колегії суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду (провадження №14-7цс25), вказавши таке:

«Колегія суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду, передаючи цю справу на розгляд Великої Палати Верховного Суду, просила відступити від правових висновків, викладених у постановях Великої Палати Верховного Суду від 30 травня 2018 року у справі №368/1158/16 та від 23 листопада 2021 року у справі №359/3373/16, про те, що ефективним і правомірним способом захисту у спорах щодо порушення права власності держави на землі лісового фонду є віндикаційний позов».

Колегія суддів вважала такий підхід помилковим і зазначила, що від цих висновків потрібно відступити. За її твердженням, спори про зайняття земельної ділянки лісогосподарського призначення з порушенням приписів ЗК України та ЛК України потрібно розглядати аналогічно спорам щодо захисту права власності держави на землі водного фонду, тобто як порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади, не пов'язане з позбавленням володіння. У такому разі позов про усунення цього порушення потрібно розглядати як негаторний позов, який можна пред'явити впродовж усього часу тривання порушення прав законного володільця відповідної земельної ділянки.

Саме тому в ухвалі про передачу справи на розгляд Великої Палати Верховного Суду колегія суддів Третьої судової палати Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду на противагу постановам Великої Палати Верховного Суду, від правових висновків у яких просила відступити, навела правові висновки Великої Палати Верховного Суду, викладені у постановях від 28 листопада 2018 року у справі №504/2864/13-ц, від 12 червня 2019 року у справі №487/10128/14-ц, від 11 вересня 2019 року у справі №487/10132/14-ц, від 15 вересня 2020 року у справі №372/1684/14-ц, щодо захисту права держави на землі водного фонду, за змістом яких як зайняття земельної ділянки водного фонду, так і наявність державної реєстрації права власності на таку ділянку за особою з порушенням ЗК України та Водного кодексу України потрібно розглядати як порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади, не пов'язане з позбавленням володіння, а ефективним способом захисту прав власника є негаторний позов.



Втім саме лише посилання на висновки Великої Палати Верховного Суду щодо ефективного способу захисту права власності на земельні ділянки водного фонду не означає потребу змінити судову практику щодо ефективного способу захисту права власності на земельні ділянки лісгосподарського призначення.

Питання щодо такого ефективного способу Велика Палата Верховного Суду вже вирішувала у постанові від 30 травня 201 року у справі №368/1158/16-ц, де зазначила, що суди першої та апеляційної інстанцій, з'ясувавши обставини справи, а також те, що спірна земельна ділянка вибула з володіння власника (держави) поза його волею, дійшли обґрунтованого висновку про наявність правових підстав для витребування зазначеної земельної ділянки від добросовісного набувача в порядку статті 388 ЦК України.

У постанові від 23 листопада 2021 року у справі №359/3373/16-ц Велика Палата Верховного Суду підтвердила свій висновок, викладений у раніше постановлених рішеннях, про те, що вимога про витребування земельної ділянки лісгосподарського призначення з незаконного володіння (віндикаційний позов) у порядку статті 387 ЦК України є ефективним способом захисту права власності.

До того ж Велика Палата Верховного Суду розглянула аналогічне питання у постанові від 18 січня 2023 року у справі №488/2807/17, де виснувала, що витребування земельної ділянки лісгосподарського призначення з володіння кінцевої набувачки потрібно розглядати як віндикаційний позов, пред'явлений власником на підставі статей 387, 388 ЦК України з метою введення його у володіння цією ділянкою, тобто з метою внесення запису (відомостей) про державну реєстрацію права власності на відповідну ділянку ("книжкове володіння") за власником. Подібний висновок є також у постанові від 07 листопада 2018 року у справі №488/5027/14-ц.

Отже, у справах із подібними правовідносинами Велика Палата Верховного Суду однаково та послідовно застосовує норми права та робить висновки, що правомірним та ефективним способом захисту порушених прав держави на землі лісгосподарського призначення є саме віндикаційний позов.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

**4.11. Постанова ВС КЦС від 12 березня 2025 року у справі №568/823/23 (орендодавцем земельної ділянки як фізичною особою може бути виключно громадянин України, однак оскільки відповідачка є громадянкою російської федерації, вона не наділена повноваженнями укладати правочини щодо оренди землі сільськогосподарського призначення)**

Суд першої інстанції, урахувавши вимоги вказаних норм права, дійшов висновку, що ОСОБА\_1, як громадянка іноземної держави, набула на праві власності земельну ділянку сільськогосподарського призначення та не відчужила її протягом строку, встановленого статтею 81 ЗК України, у зв'язку із чим право власності на спірну земельну ділянку підлягає припиненню шляхом її конфіскації за рішенням суду на користь держави, а сама земельна ділянка – продажу на земельних торгах.

Рішення Радивилівського районного суду Рівненської області від 05 лютого 2024 року в цій частині в апеляційному порядку не оскаржувалося, а тому з огляду на приписи частини другої статті 17 ЦПК України у вказаній частині в касаційному порядку також не переглядається.

Разом з тим, звертаючись до суду з позовом, керівник Дубенської окружної прокуратури в інтересах держави в особі Головного управління Держгеокадастру у Рівненській області також просив припинити дію договору оренди землі та додаткових угод до нього, орендодавцем у яких на цей час виступає ОСОБА\_1, а також припинити ТОВ «Радивилів Агро» право оренди спірної земельної ділянки.

Відмовляючи у задоволенні указаних позовних вимог, апеляційний суд виходив із того, що орендодавцем спірної земельної ділянки як фізичною особою може бути виключно громадянин України, однак ОСОБА\_1 є громадянкою російської федерації, а тому вона не наділена повноваженнями укладати правочини щодо оренди землі сільськогосподарського призначення. Додаткові угоди від 08 листопада 2018 року та від 31 грудня 2021 року до договору оренди землі №412 від 15 жовтня 2008 року, укладені між відповідачкою і ТОВ «Радивилів Агро», порушують публічний порядок, оскільки стосуються земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що є національним багатством і перебуває під особливою охороною держави, власником якої була громадянка іноземної держави, якій вимогами закону заборонено передавати її в оренду, тому ці правочини є нікчемними.



Колегія суддів Верховного Суду погодилася з указаними висновками апеляційного суду.

[...] Аналіз норм Закону України «Про оренду землі», зокрема частини першої статті 4 Закону України «Про оренду землі» у взаємному зв'язку з положеннями пункту «в» частини другої статті 5 цього Закону, дає підстави для висновку, що орендодавцем земельної ділянки не можуть бути іноземці.

У справі, яка переглядається, встановлено, що ОСОБА\_1 є громадянкою російської федерації, тому національним законодавством України вона не наділена правом на укладання договорів оренди землі сільськогосподарського призначення.

У частині першій статті 13 Конституції України встановлено, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які містяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією.

Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону (стаття 14 Конституції України).

Згідно з частинами першою, другою статті 228 ЦК України правочин вважається таким, що порушує публічний порядок, якщо він був спрямований на порушення конституційних прав і свобод людини і громадянина, знищення, пошкодження майна фізичної або юридичної особи, держави, Автономної Республіки Крим, територіальної громади, незаконне заволодіння ним.

Правочин, який порушує публічний порядок, є нікчемним.

Виділяючи правочин, що порушує публічний порядок, як окремих вид нікчемних правочинів, ЦК України керується змістом самої протиправної дії, її антисоціальним характером, а також значущістю порушених прав і свобод людини та громадянина внаслідок вчинення такого правочину.

Подібні висновки викладено у постановках Верховного Суду від 02 липня 2020 року у справі №910/4932/19, від 25 березня 2021 року у справі №911/2961/19, від 31 січня 2024 року у справі №461/8830/17, від 16 лютого 2024 року у справі №917/1173/22.

При цьому категорія публічного порядку застосовується не до будь-яких правовідносин у державі, а лише щодо тих, які стосуються суттєвих основ правопорядку.

З огляду на зазначене можна зробити висновок, що публічний порядок – це публічно-правові відносини, які мають імперативний характер і визначають основи суспільного ладу держави.

У статті 216 ЦК України зазначено, що недійсний правочин не створює юридичних наслідків, крім тих, що пов'язані з його недійсністю.

Вимога про застосування наслідків недійсності нікчемного правочину може бути пред'явлена будь-якою заінтересованою особою. Суд може застосувати наслідки недійсності нікчемного правочину з власної ініціативи.

Установивши, що додаткові угоди від 08 листопада 2018 року та від 31 грудня 2021 року до договору оренди землі №412 від 15 жовтня 2008 року, укладені між відповідачкою і ТОВ «Радивилів Агро», порушують публічний порядок, оскільки стосуються землі сільськогосподарського призначення як особливо цінної категорії, що є національним багатством і перебуває під особливою охороною закону, власником спірної земельної ділянки була громадянка іноземної держави, якій вимогами закону заборонено передавати таку земельну ділянку в оренду, апеляційний суд дійшов обґрунтованого висновку, що ці правочини є нікчемними.

При цьому слід приймати до уваги, що додаткова угода є правочином, що вносить зміни до вже існуючого договору. І саме до додаткової угоди можуть застосовуватися, зокрема, положення про нікчемність.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

**4.12. Постанова ВС КЦС від 12 березня 2025 року у справі №465/6631/20 (у разі якщо встановлення земельного сервітуту призводить до неможливості використання земельної ділянки (її частини), власник чи користувач земельної ділянки має право вимагати вилучення (викупу) земельної ділянки (її частини) для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності; у разі вилучення (викупу) земельних ділянок, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності збитки відшкодовують власникам землі і землекористувачам, у тому числі орендарям, відповідні органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування, які прийняли рішення про вилучення (викуп) земельних ділянок)**

У разі якщо встановлення земельного сервітуту призводить до неможливості використання земельної ділянки (її частини), власник чи користувач земельної ділянки має право вимагати вилучення (викупу) земельної ділянки (її частини) для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

Відповідно до частини п'ятої статті 116 ЗК України земельні ділянки, які перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб, передаються у власність чи користування за рішенням органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування лише після припинення права власності чи користування ними в порядку, визначеному законом.

Правові, організаційні та фінансові засади регулювання суспільних відносин, що виникають у процесі відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності врегульовані Законом України від 17 листопада 2009 року №1559-VI «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» (далі – Закон №1559-VI) з наступними змінами до нього.

Цей Закон було прийнято з метою забезпечення правового захисту інтересів власників земельних ділянок і держави, її економічної безпеки.

Принципи відчуження об'єктів права приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності закріплені у статті 4 цього Закону.

Зокрема, у ній зазначено, що фізичні або юридичні особи не можуть бути протиправно позбавлені права приватної власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені.

Викуп чи примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, допускається на підставі та в порядку, встановлених цим Законом.

За приписами статті 1 цього Закону відчуженням земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності є перехід права власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, за плату в державну чи комунальну власність шляхом їх викупу чи примусового відчуження для потреб держави, територіальної громади, суспільства загалом; примусовим відчуженням земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, з мотивів суспільної необхідності є перехід права власності на земельні ділянки, інші об'єкти нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, до держави чи територіальної громади з мотивів суспільної необхідності за рішенням суду.

У цих правовідносинах об'єктом відчуження відповідно до частини першої статті 3 Закону №1559-VI є земельна ділянка (її частина), житловий будинок, інші будівлі, споруди, багаторічні насадження, що на ній розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб.

За частинами першою, другою статті 2 Закону №1559-VI його дія поширюється на суспільні відносини, пов'язані з викупом земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для забезпечення суспільних потреб чи пов'язані з примусовим відчуженням зазначених об'єктів нерухомого майна з мотивів суспільної необхідності, якщо такі потреби не можуть бути забезпечені шляхом використання земель державної чи комунальної власності.

Статтею 7 Закону №1559-VI органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування відповідно до своїх повноважень та в порядку, визначених цим Законом, мають право викупу земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для таких суспільних потреб: забезпечення національної безпеки і оборони; будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, нафто-, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації.

Згідно зі статтею 11 Закону №1559-VI у разі, якщо на час прийняття рішення про викуп земельна ділянка, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, передані в оренду та/або заставу чи власник земельної ділянки, що підлягає викупу, не є власником інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, до участі в переговорах залучаються власники цих об'єктів, орендарі та/або заставодержателі.

Порядком визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 року №284 (далі – Порядок), визначено, що власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні вилученням (викупом) та тимчасовим зайняттям земельних ділянок, встановленням обмежень щодо їх використання, погіршенням якості ґрунтового покриття та інших корисних властивостей земельних ділянок або приведенням їх у непридатний для використання стан та неодержанням доходів у зв'язку з тимчасовим невикористанням земельних ділянок.

У разі вилучення (викупу) земельних ділянок, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності збитки відшкодовують власникам землі і землекористувачам, у тому числі орендарям, відповідні органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування, які прийняли рішення про вилучення (викуп) земельних ділянок.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

**4.13. Постанова ВС КЦС від 12 березня 2025 року у справі №676/76/22 (надання земельної ділянки у приватну власність для садівництва на землях природно-заповідного фонду суперечить закону; будівництво на земельній ділянці, яка набута у незаконний спосіб, садового будинку не може слугувати підставою для відмови в позові про її повернення, оскільки особа не позбавлена права просити про відшкодування завданої шкоди (сума, сплачена за договором купівлі-продажу) у разі заподіяння такої)**

На території зони регульованої рекреації, стаціонарної рекреації та господарської зони забороняється будь-яка діяльність, яка призводить або може призвести до погіршення стану навколишнього природного середовища та зниження рекреаційної цінності території національного природного парку (частина друга статті 21 зазначеного Закону).

З огляду на наведені приписи Закон України «Про природно-заповідний фонд» не допускає можливість будівництва та обслуговування садового будинку, садівництва у національних природних парках.

Верховний Суд погоджується з висновком судів про те, що надання земельної ділянки у приватну власність для садівництва на землях природно-заповідного фонду суперечить наведеним вимогам закону.

Тому Рудська сільська рада ( правонаступник Жванецька сільська рада) і ОСОБА\_2, а згодом і ОСОБА\_1 знали чи повинні були знати, проявивши розумну обачність щодо місця розташування спірної земельної ділянки, про неможливість передання її у власність для садівництва. Поведінка відповідачів не була добросовісною.

[...]

Верховний Суд погоджується також з висновками судів, що повернення Хмельницькій обласній державній адміністрації спірної земельної ділянки переслідує легітимну мету контролю за використанням відповідного майна згідно із загальними інтересами, щоби таке використання відбувалося за цільовим призначенням.

Важливість цих інтересів зумовлюється, зокрема, особливим статусом спірної земельної ділянки.

Відповідно до абзацу третього преамбули до Закону України «Про природно-заповідний фонд» природно-заповідний фонд охороняється як національне надбання, щодо якого встановлюється особливий режим охорони, відтворення і використання. Україна розглядає цей фонд як складову частину світової системи природних територій та об'єктів, що перебувають під особливою охороною.

Тому на землях природно-заповідного фонду заборонена будь-яка діяльність, яка негативно впливає або може негативно впливати на стан природних об'єктів чи перешкоджає їх використанню за цільовим призначенням (частина третя статті 7 цього Закону).

Дотримання встановлених заборон є необхідною умовою використання земельної ділянки природно-заповідного фонду з тією метою, щоби попередити завдання шкоди загалом навколишньому природному середовищу і, зокрема, частині світової системи природних територій та об'єктів, що перебувають під особливою охороною.

Велика Палата Верховного Суду звертала увагу на те, що у спорах стосовно прибережних захисних смуг, земель лісогосподарського призначення, інших земель, які перебувають під посиленою правовою охороною держави (зокрема земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення), остання, втручаючись у право мирного володіння відповідними земельними ділянками з боку приватних осіб, може захищати загальні інтереси у безпечному довкіллі, непогіршенні екологічної ситуації, у використанні власності не на шкоду людині та суспільству (частина третя статті 13, частина сьома статті 41, частина перша статті 50 Конституції України, частина третя статті 1 ЗК України). Ці інтереси реалізуються, зокрема, через цільовий характер використання земельних ділянок (статті 18, 19, пункти «а» і «б» частини першої статті 91, пункти «а» і «б» частини першої статті 96 ЗК України), які набуваються лише згідно із законом (стаття 14 Конституції України) (див. постанови від 07 листопада 2018 року у справі №488/5027/14-ц (пункт 127), від 07 листопада 2018 року у справі №488/6211/14-ц (пункт 90), від 14 листопада 2018 року у справі №183/1617/16 (пункт 148), від 29 травня 2019 року у справі №367/2022/15-ц (пункт 53), від 12 червня 2019 року у справі №487/10128/14-ц (пункт 117)).

З огляду на вказане у втручаннях держави у право мирного володіння спірною земельною ділянкою природно-заповідного фонду є легітимна мета контролю за використанням цієї ділянки за цільовим призначенням згідно із загальними інтересами.

У справі суспільний інтерес у поверненні земельної ділянки державі в особі Хмельницької ОДА спрямований на задоволення соціальних потреб: у відновленні законності, становища, яке існувало до порушення права на цю земельну ділянку, яка належить до земель природно-заповідного фонду, у недопущенні забороненої законом діяльності на території НПП «Подільські Товтри».

Контроль за використанням земельних ділянок природно-заповідного фонду є важливим для суспільства загалом і для територіальної громади зокрема. Загальний інтерес у контролі за використанням спірної земельної ділянки за цільовим призначенням для гарантування безпечності довкілля та непогіршення екологічної ситуації, безумовно, переважає приватний інтерес однієї особи у збереженні права власності цієї ділянки, отриманої з метою, що прямо суперечить закону.

Посилання на неможливість візуального віднесення земельної ділянки до земель природно-заповідного фонду є безпідставним, оскільки через зовнішні, об'єктивні, явні і видимі природні ознаки спірної земельної ділянки ОСОБА\_1, проявивши розумну обачність, могла і повинна була знати про те, що ділянка розташована на території природно-заповідного фонду НПП «Подільські Товтри», інформація про який є загальновідомою.

Вона могла ознайомитися зі змістом земельного та природоохоронного законодавства (норми якого щодо отримання в власність земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення є доступними, чіткими та передбачуваними), а також за необхідності могла отримати відповідну правову допомогу перед набуттям у власність спірної земельної ділянки. Відтак ОСОБА\_1 могла і повинна була розуміти, що ця ділянка належить до земель природно-заповідного фонду і її отримання у власність для ведення садівництва і будівництва садового будинку є неможливим через імперативні вимоги законодавства України.

При цьому будівництво ОСОБА\_1 на земельній ділянці, яка набута у незаконний спосіб, садового будинку не може слугувати підставою для відмови в позові про її повернення, оскільки відповідачка не позбавлена права просити про відшкодування завданої шкоди (сума, сплачена за договором купівлі-продажу) у разі заподіяння такої.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).



**4.14. Постанова ВС КЦС від 19 березня 2025 року у справі №464/5445/23 (спір між міською радою та фізичною особою – підприємцем про усунення перешкод і знесення кіоску, який використовується відповідачкою в підприємницькій діяльності, має розглядатися в порядку господарського судочинства)**

У справі, що переглядається:

у серпні 2023 році Львівська міська рада звернулася з позовом до ОСОБА\_1 про усунення перешкод у розпорядженні земельною ділянкою за адресою: АДРЕСА\_1, шляхом знесення самовільно збудованої будівлі загальною площею 55,0 кв. м (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1836861546101) з припиненням права власності ОСОБА\_1 на будівлю загальною площею 55,0 кв. м за адресою АДРЕСА\_1 (реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 1836861546101);

до позову Львівська міська рада додала, зокрема, лист Сихівської районної державної адміністрації Львівської міської ради від 01 червня 2023 року №4-34-7303, згідно з яким при проведенні обстеження встановлено, що за адресою: АДРЕСА\_1, розташована тимчасова споруда ФОП ОСОБА\_1, яка об'єднує тимчасові споруди за адресами: АДРЕСА\_1 та АДРЕСА\_1 (навпроти будинку АДРЕСА\_2);

у матеріалах справи, зокрема, міститься договір від 01 липня 2011 року, укладений між Львівською міською радою і фізичною особою – підприємцем ОСОБА\_1, оренди земельної ділянки загальною площею 0,0031 га кадастровий номер 4610136800:04:005:0039 за адресою: АДРЕСА\_1, на 5 (п'ять) років для обслуговування малої архітектурної форми (а. с. 69 – 70), та додаткова угода до цього договору (а. с. 71, 72); договір №С-3054-20 від 26 травня 2020 року про право тимчасового користування окремими конструктивними елементами благоустрою комунальної власності на умовах оренди для розміщення тимчасових споруд, укладений між управлінням комунальної власності Львівської міської ради та фізичною особою – підприємцем ОСОБА\_1 для розміщення кіоску за АДРЕСА\_1, терміном до 31 грудня 2022 року (а. с. 93 – 96); Договір №С-3055-20 від 26 травня 2020 року на право тимчасового користування окремими конструктивними елементами благоустрою комунальної власності на умовах оренди для розміщення кіоску

за АДРЕСА\_1, терміном до 31 грудня 2022 року (а. с. 126 – 133); акт звірки взаємних розрахунків станом на 11 жовтня 2023 між Управлінням комунальної власності ДЕР ЛМР та ФОП ОСОБА\_1 за договором №С-3054-20 від 26 травня 2020 року, за яким взаємні розрахунки між сторонами тривають, сальдо на користь ОСОБА\_1 (переплата) становить 6 875,77 грн (а. с. 125); акт звірки взаємних розрахунків станом на 11 жовтня 2023 року між Управлінням комунальної власності ДЕР ЛМР та ФОП ОСОБА\_1 за договором №С-3055-20 від 26.05.2020, за яким взаємні розрахунки між сторонами тривають до сальдо на користь ФОП ОСОБА\_1 (переплата) становить 4 270,40 гривні;

суди не звернули увагу, що фізична особа, яка є власником, зокрема, нерухомого майна, має право використовувати його для здійснення підприємницької діяльності; вирішення питання про юрисдикційність спору за участю ФОП залежить від того, виступає чи не виступає фізична особа як сторона у спірних правовідносинах суб'єктом господарювання, та чи є ці правовідносини господарськими;

згідно з відомостями з Єдиного державного реєстру юридичних осіб, фізичних осіб – підприємців та громадських формувань ОСОБА\_1 зареєстрована як фізична особа – підприємець, номер запису про проведення державної реєстрації 24150000000045090 від 30 червня 2010 року;

за таких обставин у цій справі спір між міською радою та фізичною особою – підприємцем про усунення перешкод і знесення кіоску, який використовується відповідачкою в підприємницькій діяльності, не підлягає розгляду в порядку цивільного, а має розглядатися в порядку господарського судочинства. Тому судові рішення належить скасувати і закрити провадження у справі.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).



**4.15. Постанова ВС КЦС від 26 березня 2025 року у справі №372/4262/21 (щодо підстав для застосування превентивного способу захисту права чи інтересу позивача для убезпечення його від майбутнього можливого аварійного випадку, пов'язаного з імовірним порушенням відповідачем під час будівництва охоронної зони ліній електропередачі)**

На момент відведення земельної ділянки у власність відповідачки рада була обізнана про наявність на цій ділянці обмежень, про що зазначено у проекті відведення земельної ділянки 2015 року.

Використовуючи земельну ділянку із цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства» (код згідно з КВЦПЗ – 01.03), а після зміни цільового призначення – «для будівництва та обслуговування будівель торгівлі» (код згідно з КВЦПЗ – 03.07), відповідачка була обізнана, що її ділянка має обмеження у вигляді охоронної зони електричних мереж з напругою до 20 кВ.

У висновку експертів Українського незалежного інституту судових експертиз за результатами проведення комплексного земельно-технічного та будівельно-технічного дослідження від 20 вересня 2021 року №198/07-2021 (т. 1, а. с. 13-25) земельної ділянки відповідачки вказали, що на ній розміщені лінії електропередачі з напругою 10 кВ і відповідною охоронною зоною.

Згідно із земельно-технічним дослідженням межі охоронної зони не перетинаються з межами земельної ділянки позивача.

Верховний Суд у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду не погоджується з доводами касаційної скарги позивача. Адже для застосування того чи іншого способу захисту необхідно встановити, які права чи законні інтереси позивача, за захистом яких він звернувся до суду, порушені, невизнані або оспорені відповідачкою. Питання про ефективність способу захисту слід вирішувати тільки тоді, якщо є підстави для висновку про те, що у спірних відносинах таке право чи інтерес порушене, оспорене або невизнане (див. постанову Верховного Суду у складі Об'єднаної палати Касаційного цивільного суду від 27 січня 2020 року у справі №761/26815/17).

Вимога про скасування рішення ради про надання дозволу відповідачці на розроблення проекту землеустрою щодо відведення у власність земельної ділянки є неналежним способом захисту прав позивача, оскільки таке рішення вичерпало дію фактом його виконання, тобто виготовленням відповідного проекту землеустрою (див. постанову Великої Палати Верховного Суду від 23 листопада 2021 року у справі №359/3373/16-ц). Тому висновок судів першої й апеляційної інстанцій про відмову у задоволенні цієї вимоги є правильним.

Суди попередніх інстанцій не встановили, що відповідачка будівництвом на її земельній ділянці порушила права позивача, а він не обґрунтував, у чому полягав його інтерес у знесенні об'єкта нерухомості, розміщеного на тій ділянці, за обставин того, що межі охоронної зони ліній електропередачі не перетинаються з межами земельної ділянки самого позивача. Тому його твердження про істотне порушення відповідачкою будівельних норм і правил, зокрема стосовно дотримання на її земельній ділянці режиму цієї охоронної зони, не пов'язані з порушенням відповідачкою прав чи інтересів позивача. Останній неповноважний представляти в суді інтереси власників і користувачів земельних ділянок, суміжних із відповідною охоронною зоною, підприємств енергетики й органів влади, що контролюють дотримання режиму вказаної охоронної зони, яка не межує із земельною ділянкою позивача.

Доводи про те, що будівництво відповідачки впливає на безпечне користування позивачем його земельною ділянкою, суди попередніх інстанцій не підтвердили дослідженими доказами. Тому немає підстав для застосування превентивного способу захисту права чи інтересу позивача для убезпечення його від майбутнього можливого аварійного випадку, пов'язаного з імовірним порушенням відповідачкою під час будівництва охоронної зони ліній електропередачі. Крім того, заявлені позивачем вимоги не спрямовані на встановлення сервітуту для проходу чи проїзду через земельну ділянку відповідачки.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

**4.16. Постанова ВС КЦС від 02 квітня 2025 року у справі №462/3416/20 (якщо судовим рішенням у спорі між співвласниками визначено порядок володіння та користування земельною ділянкою, на якій розміщено їх спільну власність, відповідно до їх часток у праві власності, то таке судове рішення є обов'язковим і для особи, яка є правонаступником співвласника)**

Верховний Суд у своїй практиці звертає увагу на те, що на будь-якому етапі надання земельної ділянки у власність чи користування сторони повинні діяти правомірно, зокрема, поводитися добросовісно, розумно враховувати інтереси одна одної, утримуватися від недобросовісних дій чи бездіяльності (див. постанову Верховного Суду від 28 березня 2023 року справі №700/313/20 (провадження №61-10352св21)).

Касаційний суд з урахуванням принципу розумності зауважує, що якщо судовим рішенням у спорі між співвласниками визначено порядок володіння та користування земельною ділянкою, на якій розміщено їх спільну власність, відповідно до їх часток у праві власності, то таке судове рішення є обов'язковим і для особи, яка є правонаступником співвласника.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

**4.17. Постанова ВС КЦС від 30 квітня 2025 року у справі №361/3406/18 (зادля встановлення належності земельної ділянки до земель водного фонду необхідним є вирішення питань, до якого виду водних об'єктів належать водні об'єкти, поруч з якими розташована земельна ділянка, та чи перебуває земельна ділянка з урахуванням виду водного об'єкта в межах прибережної захисної смуги та, відповідно, чи належить вона до земель водного фонду)**

Задовольняючи позов, суд першої інстанції вважав, що прокурор підтвердив належними та допустимими доказами, що земельна ділянка з кадастровим номером 3210600000:00:064:0500 передана у власність ОСОБА\_1 за рахунок земель водного фонду та накладається на прибережну захисну смугу озер, а тому її передача у власність ОСОБА\_1

суперечить вимогам статті 19 Конституції України, статей 20, 58, 59, 60, 61, 84, 122 ЗК України, статей 86, 88, 89 ВК України, у зв'язку із чим рішення Броварської міської ради від 26 липня 2007 року 398-24-05 «Про передачу земельних ділянок громадянам у власність, надання в оренду та внесення змін до рішень Броварської міської ради» в частині надання ОСОБА\_1 вказаної спірної ділянки є незаконним і таким, що підлягає скасуванню.

На підтвердження заявлених позовних вимог прокурор надав суду листи КДПГККГС «Київгеоінформатика» від 04 січня 2018 року за №01-01/20, від 02 травня 2018 року за №01-01/283 та від 25 квітня 2018 року за №01-01/148 з відповідними схемами накладення земельних ділянок на землі водного фонду із посиланням на викопіювання із топографічних матеріалів та матеріалів космічної зйомки станом на 2007, 2009 та 2010 роки, лист Управління водних ресурсів у м. Києві та Київській області від 24 січня 2018 року за №01-12/53 «Про надання інформації щодо статусу озер у м. Бровари», висновок судового експерта №12/18 від 22 лютого 2018 року за результатами проведення судової земельно-технічної експертизи.

Однак судами попередніх інстанцій не зазначено, яким чином викопіювання з топографічного плану, ортофотоплану, космічної зйомки підтверджує належність зображених на них водних об'єктів до озер.

Прокурором дійсно було надано висновок експерта №12/18 за результатами проведення судової земельно-технічної експертизи від 22 лютого 2018 року.

Однак посилаючись на цей висновок, суди попередніх інстанцій, не звернули уваги, що його складено щодо земельної ділянки загальною площею 1,8000 га з кадастровим номером 32106000000:00:064:0521, яка була передана в оренду ТОВ «Кондитер Інвест» згідно з договором оренди від 26 червня 2008 року та земельної ділянки загальною площею 3,2021 га за кадастровим номером 32106000000:01:063:0012, яка була передана в оренду ТОВ «Підприємство Будконтракт» згідно з договором оренди від 26 червня 2008 року.

Водночас при проведенні вказаної експертизи експерт не робив ніяких висновків щодо земельної ділянки з кадастровим номером 32106000000:00:064:0500, яка є предметом спору у цій справі.

Крім того, висновок експерта від 22 лютого 2018 року №12/18 був предметом оцінки судами у справах №911/429/18 та №911/431/18, рішення в яких набрали законної сили, та був відхилений зокрема через наявність паспортів про належність до ставків (а не озер) водних об'єктів у м. Бровари поруч зі спірними ділянками.

Вказане також узгоджується з висновками Верховного Суду в постановках від 14 грудня 2021 року у справі №361/3579/18 та від 09 лютого 2022 року у справі №361/3407/18.

Отже, висновок судів про те, що спірна земельна ділянка накладається на прибережну захисну смугу озер є передчасним.

Апеляційний суд погодився з висновком суду першої інстанції про наявність підстав для задоволення позову, залишивши невирішеними ключові питання, зокрема:

- до якого виду водних об'єктів (озеро чи ставок) належать водні об'єкти, поруч з якими розташована спірна земельна ділянка;

- чи перебуває спірна земельна ділянка з урахуванням виду водного об'єкта в межах прибережної захисної смуги та, відповідно, чи належить вона до земель водного фонду.

Саме собою розміщення спірної земельної ділянки біля водних об'єктів ніким не заперечується, однак невирішеним залишається визначення виду такого об'єкта (озеро чи ставок) і залежно від цього розміру прибережної захисної смуги.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

**4.18. Постанова ВС КЦС від 05 травня 2025 року у справі №732/668/24 (у зв'язку з наданням законодавцем права користувачу земельної ділянки відчужувати право оренди без погодження з власником земельної ділянки, до ліквідаційної маси боржника можуть бути включені і майнові права, що належать боржнику та які міг відчужити сам боржник, оскільки кошти, виручені від їх продажу, можуть спрямовуватися на задоволення вимог кредиторів, які пред'явлені до боржника;**

**позовні вимоги про розірвання договору оренди землі та припинення права оренди земельної ділянки у разі їх задоволення вплинуть та змінять розмір ліквідаційної маси боржника, у тому числі й обсяг грошових зобов'язань боржника, у зв'язку з чим підлягають розгляду у порядку господарського судочинства)**

Матеріали справи, в якій стороною є боржник, щодо майнових спорів з вимогами до боржника та його майна, провадження в якій відкрито до відкриття провадження у справі про банкрутство, надсилаються до господарського суду, в провадженні якого перебуває справа про банкрутство, який розглядає спір по суті в межах цієї справи (постанова Верховного Суду від 12 січня 2021 року у справі №334/5073/19 (провадження №61-20972св19)).

Проте суд апеляційної інстанції обґрунтовано звернув увагу, що відбулися зміни в законодавстві і відповідно до Закону України від 28 квітня 2021 року №1423-IX "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин" частину п'яту статті 93 ЗК України викладено у такій редакції: "5. Право користування (оренда, емфітевзис) земельною ділянкою сільськогосподарського призначення може відчужуватися, передавати у заставу її користувачем без погодження із власником такої земельної ділянки, крім випадків, визначених законом. Відчуження, застава права користування земельною ділянкою здійснюється за письмовим договором між її користувачем та особою, на користь якої здійснюються відчуження або на користь якої передається у заставу право користування. Такий договір є підставою для державної реєстрації переходу права користування у порядку, передбаченому законодавством".

Законом України від 02 травня 2023 року №3065-IX "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення правового регулювання вчинення нотаріальних та реєстраційних дій при набутті прав на земельні ділянки" частину п'яту статті 93 ЗК України викладено у такій редакції: "5. Право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення може відчужуватися, передаватися у заставу (іпотеку) її користувачем без погодження з власником такої земельної ділянки, крім земельних ділянок державної,

комунальної власності у випадках, визначених законом. Відчуження, передання у заставу (іпотеку) права оренди земельної ділянки здійснюється за письмовим договором між її користувачем та особою, на користь якої здійснюється відчуження або на користь якої передається у заставу (іпотеку) право оренди землі. Такий договір є підставою для державної реєстрації переходу права оренди землі у порядку, передбаченому законодавством".

Наведеними змінами були розширені повноваження орендаря щодо розпорядження правом оренди земельної ділянки, зокрема, орендар набув право відчужувати, передавати в заставу право оренди земельною ділянкою сільськогосподарського призначення без погодження з власником такої земельної ділянки, крім земельних ділянок державної, комунальної власності у випадках, визначених законом.

Тобто законодавець зняв обмеження оборотоздатності майнових прав (оренди) для користувача земельної ділянки, надавши йому право відчужувати їх без погодження із власником.

Оскільки права й обов'язки в орендних правовідносинах зберігаються і після набрання чинності новим нормативно-правовим актом, тобто є триваючими, тому до правовідносин щодо відчуження права оренди земельної ділянки застосовуються положення нових актів цивільного законодавства. Така правова позиція викладена у постанові Верховного Суду від 11 липня 2024 року у справі №904/9875/21.

Відповідно до статті 131 КУЗПБ майно боржника, що підлягає реалізації у процедурі погашення боргів боржника, складає ліквідаційну масу.

Ліквідаційна маса – це сукупність майнових активів (майно та майнові права) банкрута, які належать йому на правах власності або повного господарського віддання на дату відкриття ліквідаційної процедури та виявлені під час ліквідаційної процедури.

До складу ліквідаційної маси включається все майно боржника, що перебуває у його власності, а також те, що буде отримано боржником у власність після визнання його банкрутом і до завершення процедури.

Відповідно до частини першої статті 62 КУЗПБ усі види майнових активів (майно та майнові права) банкрута, які належать йому на праві власності або господарського відання, включаються до складу ліквідаційної маси.

Крім того, у пункті 8 частини першої статті 176 ЦПК України визначено, що ціна позову визначається у позовах про розірвання договору найму (оренди) або договору найму (оренди) житла – сукупністю платежів за користування майном або житлом протягом строку, що залишається до кінця дії договору, але не більше ніж за три роки. Отже, справа за позовом про розірвання договору оренди землі – це майновий спір і він має ціну позову.

З урахуванням наведеного та положень частини п'ятої статті 93 ЗК України з вищевказаними змінами, а саме надання законодавцем права користувачу земельної ділянки відчужувати право оренди без погодження з власником земельної ділянки, до ліквідаційної маси боржника можуть бути включені і майнові права, що належать боржнику та які міг відчужити сам боржник, оскільки кошти, виручені від їх продажу, можуть спрямовуватися на задоволення вимог кредиторів, які пред'явлені до боржника.

Таким чином, заявлені у цій справі позовні вимоги про розірвання договору оренди землі та припинення права оренди зазначеної земельної ділянки у разі їх задоволення вплинуть та змінять розмір ліквідаційної маси боржника, у тому числі й обсяг грошових зобов'язань боржника.

З урахуванням законодавчих змін, пов'язаних із наданням законодавцем права користувачу земельної ділянки відчужувати право оренди без погодження з власником земельної ділянки та можливості включення до ліквідаційної маси боржника майнових прав, заявлені позовні вимоги підлягають розгляду господарським судом у порядку, визначеному ГПК України.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).



**4.19. Постанова ВС ОП КЦС від 05 травня 2025 року у справі №199/9897/22 (у разі виявлення розбіжностей між відомостями на електронних та паперових носіях, які створюються під час ведення Державного земельного кадастру, пріоритет мають відомості на паперових носіях)**

Документи в паперовій формі, які створюються під час ведення Державного земельного кадастру, витяги з Державного земельного кадастру про об'єкт Державного земельного кадастру, довідки, що містять узагальнену інформацію про землі (території), викопіювання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану), кадастрові плани земельних ділянок та інші документи створюються шляхом роздрукування їх електронної (цифрової) форми за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

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.

Документи в електронній формі, які створюються на виконання вимог цього Порядку, повинні відповідати вимогам законодавства у сфері електронного документообігу та електронних довірчих послуг.

У пункті 32 Порядку №1051 зазначено, що документи Державного земельного кадастру є його складовими частинами, які створюються, відображаються та змінюються за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру.

Документами Державного земельного кадастру, які створюються під час його ведення, є, зокрема, і поземельні книги (підпункт 4 пункту 31 Порядку №1051).

До Поземельної книги в паперовій формі додається засвідчена копія рішення, яке є підставою для внесення відомостей до неї (пункт 112 Порядку №1051).

Поземельна книга в електронній (цифровій) формі відкривається шляхом її формування за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру з використанням даних електронного документа. Поземельна книга в електронній (цифровій) формі засвідчується кваліфікованим електронним підписом Державного кадастрового реєстратора. Не завірени кваліфікованим електронним підписом Державного кадастрового реєстратора записи у Поземельній книзі в електронній (цифровій) формі вважаються недійсними (пункт 50 Порядку №1051).

Внесення відомостей до Поземельної книги в електронній (цифровій) формі є внесенням відомостей до Державного земельного кадастру (пункт 51 Порядку №1051).

До Поземельної книги в електронній (цифровій) формі додаються електронні копії документів, що є підставою для внесення відомостей до неї (пункт 52 Порядку №1051).

На відносини, що виникають у процесі створення, відправлення, передавання, одержання, зберігання, оброблення, використання та знищення електронних документів, поширюється дія Закону України «Про електронні документи та електронний документообіг».

Відповідно до статті 5 Закону України «Про електронні документи та електронний документообіг» електронний документ – це документ, інформація в якому зафіксована у вигляді електронних даних, включаючи обов'язкові реквізити документа. Склад і порядок розміщення обов'язкових реквізитів електронних документів визначаються законодавством. Електронний документ може бути створений, переданий, збережений і перетворений електронними засобами у візуальну форму. Візуальною формою подання електронного документа є відображення даних, які він містить, електронними засобами або на папері у формі, придатній для приймання його змісту людиною.

Згідно зі статтею 7 Закону України «Про електронні документи та електронний документообіг» оригіналом електронного документа вважається електронний примірник документа з обов'язковими реквізитами, у тому числі з електронним підписом автора або підписом, прирівняним до власноручного підпису відповідно до Закону України «Про електронні довірчі послуги».



Якщо автором створюються ідентичні за документарною інформацією та реквізитами електронний документ і документ на папері, кожен з документів є оригіналом і має однакову юридичну силу. Оригінал електронного документа повинен давати змогу довести його цілісність і справжність у порядку, визначеному законодавством; у визначених законодавством випадках може бути пред'явлений у візуальній формі відображення, у тому числі у паперовій копії. Електронна копія електронного документа засвідчується у порядку, встановленому законом. Копією документа на папері для електронного документа є візуальне подання електронного документа на папері, яке засвідчене в порядку, встановленому законодавством.

У частинах першій і другій статті 8 Закону України «Про електронні документи та електронний документообіг» передбачено, що юридична сила електронного документа не може бути заперечена виключно через те, що він має електронну форму. Допустимість електронного документа як доказу не може заперечуватися виключно на підставі того, що він має електронну форму.

У пункті 1 частини першої статті 1 Закону України «Про електронну ідентифікацію та електронні довірчі послуги» зазначено, що автентифікація – це електронний процес, що дає змогу підтвердити електронну ідентифікацію фізичної, юридичної особи, інформаційної або інформаційно-комунікаційної системи та/або походження та цілісність електронних даних.

Велика Палата Верховного Суду у постанові від 21 червня 2023 року у справі №916/3027/21 (провадження №12-8гс23) зауважувала, що процесуальний закон чітко регламентує можливість і порядок використання інформації в електронній формі (у тому числі текстових документів, фотографій тощо, які зберігаються на мобільних телефонах або на серверах, в мережі «Інтернет») як доказу у судовій справі. Паперова копія електронного доказу не вважається письмовим доказом, однак є однією з форм, у якій учасник справи має право подати електронний доказ (частина третя статті 96 ГПК України),

який зі свого боку є засобом встановлення даних, на підставі яких суд встановлює наявність або відсутність обставин (фактів), що обґрунтовують вимоги і заперечення учасників справи, та інших обставин, які мають значення для вирішення справи (пункт 1 частини другої статті 73 ГПК України).

Аналогічні процесуальні положення закріплені у частині третій статті 100 ЦПК України та пункті 1 частини другої статті 76 ЦПК України.

Отже, 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. Наведений висновок є усталеним у судовій практиці (наприклад, його наведено у постанові Верховного Суду від 29 січня 2021 року у справі №922/51/20, постанові Верховного Суду у складі об'єднаної палати Касаційного господарського суду від 15 липня 2022 року у справі №914/1003/21), і Велика Палата Верховного Суду не знайшла підстав, для того щоб його змінювати.

З урахуванням наведеного Об'єднана палата Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду зауважує, що наказ про передання земельної ділянки у власність, внесений до електронної системи (електронний документообіг), існує як електронний документ, має юридичну силу оригіналу, якщо він оформлений відповідно до вимог чинного законодавства. Електронний документ, створений з дотриманням вимог законодавства, має таку ж юридичну силу, як і документ на паперовому носії. У разі виявлення розбіжностей між відомостями на електронних та паперових носіях пріоритет мають відомості на паперових носіях. Оцінка електронного доказу здійснюється судом на загальних підставах, передбачених статтею 89 ЦПК України.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

**4.20. Постанова ВС КЦС від 13 травня 2025 року у справі №560/17526/23 (за наслідками розгляду відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою обов'язковим є прийняття рішення про надання дозволу або вмотивовану відмову у його наданні з наведенням усіх підстав такої відмови)**

У ЗК України визначено вичерпний перелік підстав для відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, зокрема: невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку. При цьому чинним законодавством не передбачено право суб'єкта владних повноважень відступати від положень статті 118 ЗК України.

У постановах Верховного Суду від 28.09.2021 у справі №815/6942/17, від 28.09.2021 у справі №462/4395/17, від 22.10.2020 у справі №815/7279/16, від 11.12.2019 у справі №814/1241/16, від 15.09.2020 у справі №815/3055/17 та інших сформульовано правовий висновок про вичерпність переліку підстав для відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, передбачених у частині сьомій статті 118 ЗК України.

Отже, обов'язковим є прийняття відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування за наслідками розгляду поданого клопотання про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою рішення про надання дозволу або вмотивовану відмову у його наданні з наведенням усіх підстав такої відмови. Дозвіл або відмова у його наданні є змістом відповідного індивідуального правового акта, який ухвалюється відповідачем у формі рішення.

Дослідивши рішення відповідача, якими позивачам відмовлено у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою, колегія суддів встановила, що відповідач не зазначив жодних підстав для обґрунтування цих відмов. Ці рішення є немотивованими, ухваленими з порушенням місячного строку.

Зважаючи на викладене, колегія суддів погоджується з висновками судів попередніх інстанцій про те, що вказані рішення Розсошанської сільської ради підлягають скасуванню.

Водночас колегія суддів звертає увагу, що позивачі виявили намір отримати дозволи на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для ведення фермерського господарства у розмірі земельної частки (паю) із земельної ділянки, яка надана в оренду Фермерському господарству "Дар Землі", будучи засновником та членами цього господарства.

Отже, при вирішенні клопотань позивачів відповідач зобов'язаний у контексті статей 32, 118 ЗК України та 13 Закону №973-IV встановити правовий статус зазначеної земельної ділянки, відповідність її місця розташування вимогам законів, наявність у позивачів права на отримання земельних ділянок – паїв за рахунок земельної ділянки, яка надана Фермерському господарству "Дар Землі" в оренду.

Колегія суддів вважає передчасним висновок судів попередніх інстанцій про наявність підстав для зобов'язання Розсошанської сільської ради прийняти на найближчій сесії рішення про надання дозволів на розроблення проекту землеустрою, оскільки відповідач як уповноважений орган не вчинив необхідних дій щодо належної оцінки заяв позивачів.

Щодо ефективності способу захисту (зобов'язання відповідача повторно розглянути заяву) Велика Палата Верховного Суду в постанові від 06.11.2019 у справі №509/1350/17 зазначила, що суд має право визнати бездіяльність суб'єкта владних повноважень протиправною та зобов'язати вчинити певні дії. Суд може зобов'язати суб'єкта владних повноважень прийняти рішення на користь позивача, якщо для його прийняття виконано всі умови, визначені законом, і прийняття такого рішення не передбачає права суб'єкта владних повноважень діяти на власний розсуд.

При цьому застосування такого способу захисту у цій справі вимагає з'ясування судом, чи виконав позивач усі визначені законом умови, необхідні для одержання дозволу на розроблення проекту землеустрою.

Водночас наведені обставини суди не встановили. Оцінка правомірності відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою стосувалася лише відсутності обґрунтованості і мотивів в оскаржуваних рішеннях. Однак суди не досліджували повною мірою вичерпність мотивів і дотримання позивачами усіх інших передбачених законодавством умов для отримання такого дозволу.

Таким чином, у цій справі відсутні підстави для зобов'язання відповідача надати дозвіл на розроблення проекту землеустрою, оскільки обставинами справи не підтверджено, що відповідач здійснив повну перевірку наявності чи відсутності підстав для надання такого дозволу.

Отже, належним способом захисту та відновлення прав позивачів у цій справі буде зобов'язання відповідача повторно розглянути їх заяви про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

### **4.21. Постанова ВС КЦС від 28 травня 2025 року у справі №369/870/21 (посилання прокурора виключно на один лист як доказ належності земельної ділянки до земель водного фонду, який суд визнав неналежним і недопустимим, разом із його запереченням проти призначення експертизи та бездіяльністю щодо ініціювання такої експертизи в судах обох інстанцій, свідчить про недоведеність позовних вимог)**

У справі, що переглядається, проведено судову земельно-технічну експертизу за клопотанням відповідача, за результатами проведення якої встановлено, що:

у межах спірної земельної ділянки з кадастровим номером 3222457400:04:003:5149 відсутні будь-які поверхневі водні об'єкти (водне плесо);

оскільки у межах спірної земельної ділянки з кадастровим номером 3222457400:04:003:5149 відсутні будь-які поверхневі водні об'єкти, то визначити межі та площу цих об'єктів не вбачається за можливе.

Верховний Суд ураховує, що прокурор у суді першої інстанції не заперечував проведення судової земельно-технічної експертизи, ініційованої відповідачем, водночас питань на вирішення експерту, крім тих, які визначив відповідач, не пропонував.

Надалі прокурор заперечував проти проведення вказаної експертизи шляхом оскарження ухвали про її призначення в апеляційному порядку з підстав того, що запропоновані відповідачем питання не нададуть відповідей, достатніх для спростування позовних вимог.

Також прокурор самостійно не ініціював питання про проведення земельно-технічної експертизи щодо вирішення питання про накладення спірної земельної ділянки на землі водного фонду, висновків експертизи, проведеної на замовлення учасників справи, до суду не подавав.

У судовому засіданні 14 травня 2024 року апеляційний суд заслухав пояснення експерта Дощечкіна О. І. за результатами його висновку від 05 квітня 2023 року №5-04/23, наданого до суду першої інстанції.

Експерт зазначив, що свій висновок підтримує. Пояснив, що дослідження проводилося на підставі наданих матеріалів з візуальним обстеженням спірної ділянки. Питання накладення спірної земельної ділянки на прибережну захисну смугу струмка Віта на вирішення експерту не ставилися.

За результатами відповідей експерта на питання суду та учасників справи прокурор не скористався наданим йому нормами процесуального права повноваженням заявити обґрунтоване клопотання про призначення додаткової чи повторної експертизи в суді апеляційної інстанції, інших висновків експертизи, які б вирішували питання, чи розташована спірна земельна ділянка у верхів'ї безіменного струмка, що є правою притокою струмка Віта, чи у межах прибережної захисної смуги цього струмка на час виділення спірної земельної ділянки у 2012 році, прокурор також не надав.

Ініціатива щодо призначення іншої судової експертизи належить не суду, а стороні, яка зацікавлена у доведенні обставин, які такою експертизою можуть підтверджуватися.

Отже, апеляційний суд, задовольнивши позов частково, безпідставно відхилив вказаний висновок експерта, зазначивши, що експерт не досліджував питання фактичного розташування спірної земельної ділянки в межах прибережної захисної смуги струмка Віта, поклавши в основу оскаржуваної постанови лише інформацію, надану Інститутом водних проблем і меліорації Національної академії аграрних наук України, який досліджував належність спірної земельної ділянки до земель водного фонду лише станом на 2019 – 2020 роки.

Верховний Суд зауважує, що лист Інституту водних проблем і меліорації Національної академії аграрних наук України від 16 вересня 2020 року №407/06 не підтверджує, що спірна земельна ділянка саме на час її вибуття з володіння держави (2012 рік) була розташована у межах прибережної захисної смуги водного об'єкта та належала до земель водного фонду.

Фото, які надав Інститут водних проблем і меліорації Національної академії аграрних наук України та використав суд апеляційної інстанції на підтвердження встановлення крутизни схилів струмка Віта, засипки природного русла цього струмка, засипки правобережної заплави верхів'я струмка, вчинені у 2020 році (станом на час дослідження) без ідентифікації конкретного місцезнаходження чи прив'язки до певного об'єкта, отже, не підтверджують порушень у технічній документації, розробленій стосовно спірної земельної ділянки на час її відведення у 2012 році.

Верховний Суд також зазначає, що супутникові знімки за 2008 та 2019 роки, використані Інститутом водних проблем і меліорації Національної академії аграрних наук України, які апеляційний суд застосував для мотивації підстав для часткового задоволення позову, не можуть вважатися належними доказами накладення спірної земельної ділянки на прибережну захисну смугу водного об'єкта на час її виділення у власність у 2012 році.

У матеріалах справи є й інші супутникові знімки, надані на спростування доводів прокурора, які не містять інформації про проходження русла безіменного струмка по спірній земельній ділянці та, відповідно, її накладення на землі водного фонду.

Отже, лист Інституту водних проблем і меліорації Національної академії аграрних наук України від 16 вересня 2020 року №407/06 не може вважатися належним і допустим доказом на підтвердження накладення спірної земельної ділянки на землі водного фонду на час її виділення у приватну власність у 2012 році, про що правильно вказав суд першої інстанції.

Колегія суддів зазначає, що у цивільному судочинстві діє принцип диспозитивності, який покладає на суд обов'язок вирішувати лише ті питання, про вирішення яких його просять сторони у справі (учасники спірних правовідносин), та позбавляє можливості ініціювати судові провадження. Особа, яка бере участь у справі, розпоряджається своїми правами щодо предмета спору на власний розсуд. Формування змісту та обсягу позовних вимог є диспозитивним правом позивача. Отже, кожна сторона сама визначає стратегію свого захисту, зміст своїх вимог і заперечень, а також предмет і підстави позову, тягар доказування лежить на сторонах спору, а суд розглядає справу виключно у межах заявлених ними вимог та наданих доказів (постанова Верховного Суду від 02 червня 2022 року у справі №602/1455/20).

Апеляційний суд безпідставно не взяв до уваги лист Управління водних ресурсів у м. Києві та Київській області Державного агентства водних ресурсів України від 31 січня 2013 року №36, що надав відповідач, згідно з яким було погоджено проект землеустрою щодо відведення спірної земельної ділянки та встановлено, що на час відведення вона не накладається на землі водного фонду.

Тому з урахуванням того, що прокурор, посилаючись на лист Інституту водних проблем і меліорації Національної академії аграрних наук України від 16 вересня 2020 року №407/06 як на єдиний доказ належності спірної земельної ділянки до земель водного фонду, який за встановлених обставин не можна вважати належним і допустимим, заперечував проти призначення судової експертизи, оскільки вважав, що у справі відсутні будь-які питання, вирішення яких потребує наявності спеціальних знань, а матеріали справи не містять взаємосуперечливих доказів, та не заявив клопотання про проведення експертизи в судах першої та апеляційної інстанцій, то Верховний Суд погоджується з висновками місцевого суду про відмову у позові у зв'язку з відсутністю належних і допустимих доказів на підтвердження позовних вимог прокурора.

Отже, з урахуванням наведеного прокурор не довів належними та допустимими доказами того, що спірна земельна ділянка на час її відведення (18 грудня 2012 року) накладалася повністю чи частково на землі водного фонду.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

### **4.22. Постанова ВС ОП КЦС від 02 червня 2025 року у справі №192/553/21 (для захисту переважного права наймача (орендаря), який належним чином виконує свої обов'язки відповідно до умов договору та закону, у разі продажу речі, переданої у найм (оренду), належним способом захисту є переведення на наймача (орендаря) прав та обов'язків покупця за договором купівлі-продажу)**

У частині другій статті 777 ЦК України не визначено процедуру здійснення та способу захисту переважного права купівлі. Як наслідок, це потребує застосування на підставі аналогії закону (частини першої статті 8 ЦК України) правил, що регулюють подібні за змістом відносини (стаття 362 ЦК України). При цьому подібними за змістом відносинами буде реалізація переважного права, а не спільна часткова власність.

Для захисту переважного права наймача (орендаря), який належним чином виконує свої обов'язки відповідно до умов договору та закону, у разі продажу речі, переданої у найм (оренду), належним способом захисту є переведення на наймача (орендаря) прав та обов'язків покупця за договором купівлі-продажу.

Умовами задоволення позову наймача про переведення на нього прав та обов'язків покупця за договором купівлі-продажу майна, є такі факти: наймач належним чином виконував свої обов'язки за договором найму; власник (наймодавець) продав майно іншій особі з порушенням переважного права наймача на купівлю цього майна; наймач вніс на депозитний рахунок суду грошову суму, яку за договором повинен сплатити покупець, що є гарантією отримання коштів за таким договором для продавця.

Якщо переведення прав та обов'язків покупця за договором купівлі-продажу не може бути застосоване, наймач (орендар) може вимагати відшкодування збитків від особи (осіб), яка (які) порушила його переважне право на купівлю речі, яка передана в найм. При цьому інші способи захисту (зокрема, визнання права власності, визнання договору недійсним) є неналежними.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

## **5. ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ КАСАЦІЙНОГО АДМІНІСТРАТИВНОГО СУДУ**

### **5.1. Постанова ВС КАС від 18 лютого 2025 року у справі №380/10564/22 (щодо заборони безоплатної передачі земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації у період дії воєнного стану)**

Задовольняючи позов, суд першої інстанції виходив з того, що вичерпний перелік підстав для відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою визначений у частині сьомій статті 118 ЗК України, який не містить в собі такої підстави для відмови, як введення обмежень щодо надання дозволів на розроблення проекту землеустрою у період воєнного стану.

Верховний Суд не погодився з рішенням суду першої інстанції, зазначивши при цьому таке. З огляду на зміни, внесені до ЗК України Законом №2145-ІХ, із 7 квітня 2022 року до припинення (скасування) воєнного стану в Україні органам виконавчої влади або органам місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених у статті 122 цього Кодексу, забороняється безоплатна передача земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, розроблення такої документації.

При цьому колегія суддів зазначає, що відповідно до статті 19 Конституції України правовий порядок в Україні ґрунтується на засадах, відповідно до яких ніхто не може бути примушений робити те, що не передбачено законодавством.

Водночас суб'єкт владних повноважень зобов'язаний діяти лише на виконання закону, за умов і обставин, визначених ним, вчиняти дії, не виходячи за межі прав та обов'язків, дотримуватися встановленої законом процедури, обирати лише встановлені законодавством України способи правомірної поведінки під час реалізації своїх владних повноважень.

Відтак, приймаючи спірне рішення, Загвездянська сільська рада Івано-Франківського району Івано-Франківської області діяла відповідно до положень підпункту 5 пункту 27 розділу "Перехідні положення" ЗК України, оскільки інших альтернативних дій вказана місцева рада не вправі була вчиняти.

Таким чином, спірне рішення відповідача є таким, що прийняте у межах повноважень, відповідно до закону та з дотриманням встановленої процедури, і відповідає критеріям, встановленим частиною другою статті 2 КАС України, а тому не підлягає скасуванню.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).



### 5.2. Постанова ВС КАС 05 березня 2025 року у справі №120/13166/21-а (суд може відмовити в задоволенні позову про знесення самочинно побудованого об'єкта та зобов'язати сторони здійснити перебудову, якщо це технічно можливо і не суперечить суспільним інтересам)

Верховний Суд у своїх постановах від 17 липня 2018 року у справі №820/3183/16, від 31 липня 2018 року у справі №813/6426/14, від 07 вересня 2018 року у справі №813/6284/14, від 06 березня 2019 року у справі №814/2645/15 та від 15 травня 2019 року у справі №813/6423/14 неодноразово наголошував, що:

- відповідно до вимог частини сьомої статті 376 ЦК України для задоволення позову у цій категорії справ необхідна наявність таких фактів, як неможливість перебудови об'єкта або відмова особи, яка здійснила самочинне будівництво, від такої перебудови;
- у разі істотного відхилення від проекту, що суперечить суспільним інтересам або порушує права інших осіб, істотного порушення будівельних норм і правил знесенню самочинного будівництва передують прийняття судом рішення про зобов'язання особи, яка здійснила (здійснює) будівництво, провести відповідну перебудову;
- знесення самочинного будівництва є крайньою мірою, яка передбачена законом, і можливе лише тоді, коли використано усі передбачені законодавством України заходи щодо реагування та притягнення винної особи до відповідальності.

Така правова позиція узгоджується з висновками, викладеними у постановах від 31 травня 2021 року у справі №320/1889/17-ц, від 12 квітня 2021 року у справі №653/104/19, від 06 березня 2019 року у справі №810/56980/15 та від 30 січня 2018 року у справі №804/6104/14.

Якщо нерухоме майно збудоване або будується на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, або без відповідного документа, який дає право виконувати будівельні роботи, чи належно затвердженого проекту, можливість знесення об'єкта самочинного будівництва відповідно до статті 376 ЦК України не залежить від можливостей його перебудови. У такому випадку знесення самочинного будівництва можливе без попереднього рішення суду про зобов'язання особи, яка здійснила будівництво, провести відповідну перебудову (постанова Верховного Суду від 29 січня 2020 року у справі №822/2149/18).

Між тим скасування дозвільної документації (зокрема, містобудівних умов та обмежень, повідомлення про початок будівництва чи дозволу) на вже розпочате чи завершене будівництво змінює статус такого об'єкта на самочинне.

Скасування такої документації може бути наслідком формальних порушень (зокрема, неправильне оформлення, неточності в даних, відсутність необхідних підписів чи печаток тощо) або суттєвих порушень (зокрема, будівництво на невідведеній земельній ділянці).

При цьому для знесення без винесення припису потрібні докази здійснення будівництва на земельній ділянці, яка не відповідає певній категорії земель або її цільовому призначенню для такого виду використання, і зміна цільового призначення є неможливою, або того, що особа, яка здійснила самочинне будівництво нерухомого майна, не набула права власності (права користування) на земельну ділянку та не може отримати згоди власника (місцевого самоврядування або органу державної влади) на користування земельною ділянкою. У такому разі порушення не може бути усунуте добровільно без зміни правового статусу земельної ділянки.

В усіх інших випадках особа, яка здійснює самочинне будівництво об'єкта, може звернутися до виконавчого органу місцевого самоврядування, зокрема, за отриманням нових містобудівних умов та обмежень, або подати повторно повідомлення про початок будівельних робіт (для об'єктів із незначними наслідками (клас СС1)) чи отримати дозвіл на виконання будівельних робіт (для об'єктів із середніми (СС2) або значними (СС3) наслідками), а орган ДАБК може звернутися до суду з позовом про знесення, лише якщо порушення не усунуто після визнання у приписі строку для добровільного виконання (частина перша статті 38 Закону №3038-VI), тобто підтверджено невиконання припису.

Також Верховний Суд підкреслює, що суди при вирішенні подібної категорії спорів мають враховувати необхідність дотримання балансу між захистом суспільних інтересів і правами осіб, які можуть постраждати від знесення, та відповідність легітимній меті.

Таким чином, суд може відмовити в задоволенні позову про знесення самочинно побудованого об'єкта та зобов'язати сторони здійснити перебудову, якщо це технічно можливо і не суперечить суспільним інтересам.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

### 5.3. Постанова ВС КАС від 07 березня 2025 року у справі №440/2696/23 (знесення самочинного будівництва за рішенням суду буде ефективним способом захисту, якщо буде доведено, що відповідний об'єкт має ознаки самочинного)

Колегія суддів звертає увагу на те, що Верховний Суд, зокрема у постанові від 24.10.2022 у справі №640/22599/19, сформував такий висновок:

"За правилами статті 26 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності" завершальним етапом будівництва об'єкта містобудування є реєстрація права власності на такий об'єкт.

114. З огляду на викладене, реєстрація декларації про початок виконання будівельних робіт є актом одноразового застосування, який потягнув за собою настання певних правових наслідків, а саме - вчинення замовником дій щодо реалізації наданого їй цією декларацією права на проведення будівельних робіт.

115. Після реєстрації права власності на збудований об'єкт нерухомості на підставі зареєстрованої декларації про готовність об'єкту до експлуатації, остання вичерпує свою дію фактом виконання.

116. Аналогічна правова позиція міститься, зокрема, у постановках Верховного Суду від 02.10.2018 у справі №465/1461/16-а, від 01.10.2019 №826/9967/18, від 05.06.2019 у справі №815/3172/18, від 23.07.2019 у справі №826/5607/17, від 09.06.2021 у справі №826/2123/18, від 18.06.2021 у справі №420/3572/19.

117. З фактичних обставин цієї справи вбачається, що право власності на нерухоме майно (нежитлове приміщення - квартиру) ... оформлене до видачі спірного наказу, що свідчить про те, що декларація про готовність об'єкту до експлуатації вичерпала свою дію фактом її виконання.

118. З урахування наведеного, колегія суддів констатує протиправність оспорюваного у цій справі наказу відповідача та наявність підстав для його скасування.

119. При цьому колегія суддів зазначає, що після реєстрації права власності на об'єкт нерухомого майна, у разі наявності всіх визначених законом підстав вважати об'єкт самочинним будівництвом відповідно до частини першої статті 376 Цивільного кодексу України, Департамент ДАБК зобов'язаний звернутися з позовом про знесення самочинно збудованого об'єкта (об'єктів) у порядку, встановленому законом.

120. Тобто ефективним способом захисту за таких обставин є знесення самочинного будівництва за рішенням суду у разі, якщо Департаментом ДАБК буде доведено, що об'єкт має ознаки самочинного будівництва.

121. Цей висновок узгоджується з правовою позицією, яка міститься, зокрема, у постанові Великої Палати Верховного Суду від 16.10.2018 у справі №826/12543/16.

[...]

126. Отже, зареєструвавши декларацію про готовність об'єкта до експлуатації та право власності на побудований об'єкт, зважаючи на принцип юридичної визначеності та належного урядування, замовник, а також особи, які на визначених законом підставах набули право власності на нерухоме майно, вправі сумлінно розраховувати на використання належного їм майна, що виключає неправомірне втручання з боку суб'єкта владних повноважень.

127. Такий висновок щодо застосування норм права викладено у постанові Верховного Суду від 04.08.2021 у справі №640/20369/18, у якій предмет спору як і у справі, що розглядається, стосувався оскарження наказу органу державного архітектурно - будівельного контролю про скасування реєстрації декларацій про початок виконання будівельних робіт та про готовність об'єкта до експлуатації".

Також у постанові від 17.09.2024 у справі №420/2436/20 Верховний Суд зазначив:

«після реєстрації права власності на об'єкт будівництва у разі виявлення визначених законом ознак, які дають підстави вважати об'єкт самочинним будівництвом, орган державного архітектурно-будівельного контролю зобов'язаний вчинити дії, спрямовані на усунення відповідних порушень у сфері містобудівної діяльності та наслідків самочинного будівництва аж до звернення з позовом про знесення самочинно збудованого об'єкта (об'єктів) у порядку, встановленому законом.

Вчинення саме таких дій у разі виявлення ознак самочинного будівництва об'єкта, будівельні роботи на якому вже завершено і стосовно якого зареєстровано декларацію про його готовність до експлуатації, зареєстровано право власності на нього, і буде належним виконанням органом державного архітектурно-будівельного контролю своїх повноважень, ефективним способом судового захисту".

З огляду на висновки Верховного Суду та з урахуванням того, що містобудівні умови та обмеження зберігають чинність до завершення будівництва об'єкта, а згідно зі статтею 26 Закону №3038-VI кінцевим етапом будівництва є державна реєстрація права власності, наказ Управління з питань містобудування та архітектури виконавчого комітету Полтавської міської ради від 05.03.2020 №60 "Про затвердження містобудівних умов та обмежень по вул. Миколи Дмитрієва, 6 в м. Полтаві" є таким, що реалізовано та вичерпав дію.

Отже, суд апеляційної інстанції дійшов правильного висновку, що ефективним способом захисту буде знесення самочинного будівництва за рішенням суду, якщо буде доведено, що відповідний об'єкт має ознаки самочинного.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

**5.4. Постанова ВС КАС від 10 березня 2025 року у справі №320/10183/22 (витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки не є самостійним юридичним документом, який містить нову інформацію або створює її. Його функція полягає лише у фіксації та наданні інформації – у контексті спірних правовідносин – з відповідного рішення органу місцевого самоврядування)**

Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки формується Держгеокадастром за заявою зацікавленої особи на підставі відомостей, внесених до Державного земельного кадастру про нормативну грошову оцінку земель у межах території відповідної адміністративно-територіальної одиниці, що затверджена відповідним рішенням органу місцевого самоврядування. Вказане свідчить про те, що витяг не є самостійним юридичним документом, який містить нову інформацію або створює її. Його функція полягає лише у фіксації та наданні інформації – у контексті спірних правовідносин – з відповідного рішення органу місцевого самоврядування.

На цій підставі, враховуючи викладені у цій постанові висновки про те, що рішення №397 є нечинним з огляду на порушення Петрівською сільрадою процедури його прийняття, Суд погоджується з висновками судів попередніх інстанцій про те, що вимоги позивача про визнання нечинними витягів №26219 від 16 вересня 2022 року про нормативну грошову оцінку земельної ділянки з кадастровим номером 3221885200:20:306:0101 у розмірі 17702026,25 грн та №26221 від 16 вересня 2022 року про нормативну грошову оцінку земельної ділянки з кадастровим номером 3221885200:06:001:0001 у розмірі 1 594 777,14 грн, сформовані Держгеокадастром (дата формування 15 вересня 2022 року), є похідними, а відповідні витяги підлягають скасуванню.

Водночас щодо моменту, з якого оскаржувані витяги необхідно скасувати, Суд вказує таке.

Як зазначено вище, витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку конкретної земельної ділянки формується Держгеокадастром на підставі відомостей, внесених до Державного земельного кадастру. Ці відомості, у свою чергу, ґрунтуються, зокрема, на рішенні органу місцевого самоврядування про затвердження відповідної технічної документації і лише фіксують вже затверджені дані. Відтак чинність рішення про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель безпосередньо впливає на чинність витягів, виданих на його підставі.

Відповідно до частини другої статті 265 Кодексу адміністративного судочинства України нормативно-правовий акт втрачає чинність повністю або частково з моменту набрання законної сили відповідним судовим рішенням.

Так, у процесі розгляду цієї справи Суд встановив, що Шостий апеляційний адміністративний суд постановою від 26 березня 2024 року у справі №320/10212/22 залишив без змін рішення Київського окружного адміністративного суду від 25 липня 2023 року, яким визнано протиправним і нечинним рішення Петрівської сільської ради Вишгородського району Київської області від 08 липня 2021 року №397 «Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель села Лютіж Петрівської сільської ради Вишгородського району Київської області» в частині пунктів 1 та 2.

Суд зауважує, що судові рішення у справі №320/10212/22 було винесено раніше (26 березня 2024 року), ніж аналогічне рішення у справі №320/10183/22 (24 квітня 2024 року), тому, оскільки обидва рішення стосуються одних і тих самих правовідносин, а саме визнання нечинними пунктів 1, 2 рішення №397, правові наслідки першого судового рішення вважаються такими, що вже настали, а інше судові рішення лише додатково їх підтверджує і не створює нових правових наслідків. Відповідно, будь-яке застосування рішення №397 після 26 березня 2024 року є юридично некоректним і суперечить загальним принципам адміністративного судочинства.

Таким чином, оскільки оскаржуване у цій справі рішення №397 залишається чинним і підлягає застосуванню до моменту втрати ним чинності, тобто до набрання законної сили постановою Шостого апеляційного адміністративного суду у справі №320/10212/22 (до 26 березня 2024 року), то витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, який ґрунтується на відповідному рішенні про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель, також зберігає свою чинність до моменту втрати чинності відповідним рішенням органу місцевого самоврядування.

Враховуючи вказане, а також те, що скасування витягу безпосередньо пов'язане з нечинністю відповідного рішення, Суд доходить висновку про необхідність визнання нечинними витягів від 16 вересня 2022 року №26219 від 16 вересня 2022 року про нормативну грошову оцінку земельної ділянки з кадастровим номером 3221885200:20:306:0101 у розмірі 17702026,25 грн та №26221 про нормативну грошову оцінку земельної ділянки з кадастровим номером 3221885200:06:001:0001 у розмірі 1594777,14 грн, сформованих Держгеокадастром (дата формування 15 вересня 2022 року) з 26 березня 2024 року. З моменту їх видачі та до зазначеного часу (26 березня 2024 року) відповідні витяги залишаються чинними та підлягають застосуванню.

Суд також наголошує, що збереження чинності витягів до моменту втрати чинності рішенням про затвердження технічної документації є необхідним для забезпечення стабільності правовідносин щодо відповідних земельних ділянок. Це має важливе значення для зацікавлених осіб, зокрема органів державної влади, місцевого самоврядування, а також власників і користувачів земельних ділянок.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

**5.5. Постанова ВС КАС від 18 березня 2025 року у справі №300/461/22 (орган місцевого самоврядування в разі прийняття рішення про відмову в погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки повинен вказати конкретну підставу, передбачену чинним земельним законодавством)**

Стаття 123 ЗК України визначає чіткий порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування, у тому числі і конкретні підстави для відмови у наданні дозволу на виготовлення проекту землеустрою. Серед них лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Орган місцевого самоврядування в разі прийняття рішення про відмову в погодженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки повинен вказати конкретну підставу, передбачену чинним земельним законодавством, для такої відмови.

Судами попередніх інстанцій встановлено, що зі спірного п.п. 86.2 п. 86 рішення Івано-Франківської міської ради від 26.11.2021 №424-18 не вбачається жодної підстави для відмови у наданні дозволу на складання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, передбаченої ч. 3 ст. 123 ЗК України. Тобто таке рішення відповідача є необґрунтованим і невмотивованим.

Натомість Івано-Франківська міська рада зазначила: Довідка з МБК N 28302: території громадської забудови, частина земельної ділянки в межах червоних ліній магістральні вулиці міського значення; згідно з довідкою МБК площа земельної ділянки 0,04 га вільна від забудови.

Суд погоджується з позицією судів попередніх інстанцій про те, що чинним законодавством не встановлено жодних обмежень щодо передачі в користування (оренду) земельних ділянок чи їх частин у межах червоних ліній, а заборонено здійснювати будівництво будівель і споруд у межах червоних ліній, а тому у відповідача були відсутні підстави для відмови позивачу у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою, і таке рішення підлягає скасуванню.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).



### **5.6. Постанова ВС КАС від 19 березня 2025 року у справі №852/2а-6/24 (щодо підстав для примусового відчуження земельної ділянки, що перебуває у приватній власності, з мотивів суспільної необхідності)**

Визначальною підставою для примусового відчуження земельної ділянки, що перебуває в приватній власності, з мотивів суспільної необхідності є фактичне доведення органом виконавчої влади неможливості проведення надалі видобування корисних копалин, або інших суспільно значимих дій для видобутку корисних копалин без припинення права власності на земельну ділянку власника такої земельної ділянки. Також обов'язковою умовою реалізації рішення щодо викупу земельної ділянки примусово є дотримання органом, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки процедури, визначеної законом щодо прийняття рішення, повідомлення власника про викуп земельної ділянки із суспільних потреб, забезпечення права на участь у переговорах щодо умов викупу.

Суд також зазначає, що відповідно до статті 15 Закону №1559-VI примусове відчуження можливе лише як виняток, якщо суспільна мета не може бути досягнута іншим способом. У цій справі позивач не надав доказів, що використання іншої земельної ділянки для розширення санітарно-захисної зони є неможливим або що ним було розглянуто можливість використати інші альтернативні території. Відсутність такої оцінки викликає сумнів у реальній необхідності примусового відчуження саме цієї земельної ділянки.

Лише дотримання визначеного Законом №1559-VI порядку примусового відчуження земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна має бути основою відносин між власником і суспільством (державою, яка його представляє) для забезпечення конституційно гарантованого права приватної власності.

Аналогічний підхід неодноразово висловлений Верховним Судом, зокрема, у постановах від 09 лютого 2021 року у справі №856/9/20-а, від 16 лютого 2021 року у справі №856/10/20-а, від 02 травня 2023 року у справі №856/2/22-а.

Так, одними з принципів відчуження об'єктів права приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, визначених статтею 4 Закону №1559-VI, є те,

що примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності здійснюється за умови надання її власнику, відповідно, іншої рівноцінної земельної ділянки, якщо інше не погоджено з власником відчужуваної земельної ділянки. Примусове відчуження житлового будинку (частини будинку, жилого приміщення) у зв'язку з викупом або примусовим відчуженням земельної ділянки здійснюється за умови надання його власнику (власникам) у власність іншого благоустроєного житлового будинку (частини будинку, жилого приміщення) з дотриманням вимог, передбачених житловим законодавством, якщо інше не погоджено з власником (власниками) відчужуваного житлового будинку (частини будинку, жилого приміщення).

Аналіз вказаних норм свідчить, що примусове відчуження житлового будинку або його частини передбачає обов'язкове надання його власнику органом, що звернувся до суду за примусовим відчуженням, у власність іншого благоустроєного житлового будинку, частини будинку чи жилого приміщення, якщо з власником відчужуваного майна не погоджено інше.

При цьому таке відчуження можливе виключно з мотивів суспільної необхідності або для задоволення суспільних потреб, що відповідає загальним засадам захисту права приватної власності. Надане власнику житло має відповідати вимогам житлового законодавства щодо благоустрою та придатності для проживання. Крім того, процедура примусового відчуження повинна відбуватися у встановленому законодавством порядку, що передбачає попереднє та справедливе відшкодування вартості відчуженого майна або надання рівноцінного замінного житла.

Законодавче закріплення такої гарантії спрямоване на дотримання балансу між суспільними інтересами та правами власників, запобігання порушенню їхніх майнових прав та забезпечення соціальної справедливості.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).



**5.7. Постанова ВС КАС від 27 березня 2025 року у справі №480/5652/24 (відносини між органом місцевого самоврядування та заявником щодо передачі в оренду земельних ділянок комунальної власності є публічно-правовими і регулюються Законом України №2073-IX, а спори, що виникають у таких відносинах, належать до компетенції адміністративних судів)**

Колегія суддів касаційної інстанції вважає за необхідне зазначити, що згідно з усталеною практикою Верховного Суду джерелом отримання даних про нормативно грошову оцінку земельних ділянок для нарахування податкових зобов'язань, крім технічної документації про НГО землі, витягів з ДЗК, довідок, визнаються також і листи Держгеокадастру (постанова Великої Палати Верховного Суду від 09 листопада 2021 року у справі №905/1680/20, постанови Верховного Суду від 29 травня 2020 року у справі №922/2843/19, від 12 листопада 2018 року у справі N 814/789/17, від 27 січня 2020 року у справі №804/886/18).

Верховний Суд неодноразово у своїх рішеннях звертав увагу на те, що витяг з технічної документації про грошову оцінку землі, зокрема і показника Кф, носить інформаційний характер та є документом, який оформлюється за результатом проведення нормативної грошової оцінки і відображає дані стосовно окремої земельної ділянки. Тобто витяг складається на основі розрахованих у встановленому порядку показників (коефіцієнтів), які визначені у технічній документації, що затверджується рішенням відповідної сільської, селищної або міської ради (постанова Касаційного адміністративного суду у складі Верховного Суду від 20 січня 2021 року у справі №160/2185/20).

Про можливість використання податковим органом лише інформації, відображеної в державному земельному кадастрі, Верховний Суд також вказував у постановях від 13 травня 2021 року (справа №826/13362/17), від 18 листопада 2021 року (справа №160/7381/19).

Таким чином, суди попередніх інстанцій, враховуючи обставини справи, дійшли обґрунтованого висновку, що базою для сплати та розрахунку плати за землю є нормативна грошова оцінка певної ділянки, яка існує поза фактом оформлення витягу як документа, в якому ця грошова оцінка відображена. Отримання витягу – це лише спосіб отримання (відображення) інформації про існуючу грошову оцінку землі. Саме собою оформлення такої інформації листом за умови, що відображені у ньому відомості відповідають даним державного земельного кадастру, не є свідченням протиправності здійсненого податковим органом нарахування.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

**5.8. Постанова ВС КАС від 30 квітня 2025 року у справі №523/10906/17 (оскільки володіння та порядок користування земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, у тому числі тією, на якій розташовані належні співвласникам житловий будинок, господарські будівлі та споруди, визначається насамперед їхньою угодою залежно від розміру їхніх часток у спільній власності на будинок, то при застосуванні статті 88 ЗК України при вирішенні спорів як між ними самими, так і за участю осіб, котрі пізніше придбали відповідну частку у спільній власності на землю або житловий будинок, слід брати до уваги цю угоду)**

Відповідно до частин першої, третьої статті 88 ЗК України володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосагнення згоди – у судовому порядку. Учасник спільної часткової власності має право вимагати виділення належної йому частки зі складу земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення, а у разі неможливості виділення частки – вимагати відповідної компенсації.

Оскільки володіння та порядок користування земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, у тому числі тією, на якій розташовані належні співвласникам житловий будинок, господарські будівлі та споруди, визначається насамперед їхньою угодою залежно від розміру їхніх часток у спільній власності на будинок, то при застосуванні статті 88 ЗК України при вирішенні спорів як між ними самими, так і за участю осіб, котрі пізніше придбали відповідну частку у спільній власності на землю або житловий будинок, слід брати до уваги цю угоду. Це правило стосується тих випадків, коли житловий будинок поділено в натурі.

У постанові Верховного Суду від 16 вересня 2020 року у справі №489/2029/17 (провадження №61-7504св19) зроблено висновок про те, що при вирішенні спору, визначаючи варіанти користування земельною ділянкою, суд повинен виходити з розміру часток кожного зі співвласників на нерухоме майно, наявності порядку користування земельною ділянкою, погодженого власниками або визначеного на підставі відповідного договору, оформленого у встановленому законом порядку.

Якщо суд встановить, що співвласники визначили порядок користування й розпорядження земельною ділянкою, для зміни якого підстав немає, він ухвалює рішення про встановлення саме такого порядку. Якщо ж погодженого або встановленого порядку користування земельною ділянкою немає, то суд встановлює порядок користування земельною ділянкою з дотриманням часток кожного співвласника у нерухомому майні та забезпеченням вільного користування кожним зі співвласників належним йому майном.

Зазначене узгоджується з правовими висновками Верховного Суду України, викладеними у постановях від 15 травня 2017 року у справі №6-841цс16, від 01 листопада 2017 року у справі №6-2454цс16 та Верховного Суду, викладеними у постановях від 05 лютого 2020 року у справі №497/1137/17, від 03 листопада 2020 року у справі №653/1760/16.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

#### **5.9. Постанова ВС КАС від 01 травня 2025 року у справі №380/5886/22 (режим забудови територій визначається в генеральних планах населених пунктів, зокрема, у планах зонування та детальних планах територій, які є основними видами містобудівної документації на місцевому рівні)**

Предмет спору у справі, що розглядається, охоплює рішення виконавчого комітету місцевої ради про затвердження містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки для проектування об'єкта будівництва. Протиправність такого рішення обґрунтовувалася невідповідністю заявленого замовником наміру забудови земельної ділянки вимогам містобудівної документації на місцевому рівні, що становить правову підставу для відмови у наданні таких вихідних даних.

Верховний Суд нагадує раніше викладені правові позиції, згідно з якими генеральний план населеного пункту є основним видом містобудівної документації, на підставі якого розробляються план зонування та детальний план території, які уточнюють положення генерального плану і не можуть йому суперечити.

Тому в разі невідповідності плану зонування та/або детального плану території генеральному плану населеного пункту уповноважений орган при вирішенні питання про надання вихідних даних для проектування об'єкта будівництва у вигляді містобудівних умов та обмежень забудови земельної ділянки й перевірці намірів її забудови щодо відповідності містобудівній документації на місцевому рівні повинен враховувати вимоги саме генерального плану.

При цьому закон вимагає, щоб забудова земельної ділянки здійснювалася у межах її цільового призначення, яке визначається в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого, зокрема, генеральним планом населеного пункту, і може бути змінено виключно за умови дотримання правил співвідношення між новим видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеного відповідною містобудівною документацією на місцевому рівні.

Встановлення нового функціонального призначення територій щодо раніше сформованих і переданих у власність чи користування земельних ділянок, не позбавляють права їх використання відповідно до цільового призначення, визначеного до внесення змін у відповідній містобудівній документації місцевого рівня. У таких випадках цільове призначення земельної ділянки має переважне значення над місцевою містобудівною документацією.

У цій справі встановлено, що після отримання замовником у користування земельної ділянки й до моменту затвердження стосовно неї містобудівних умов та обмежень забудови жодних змін до містобудівної документації на місцевому рівні не вносилося, її цільове призначення не змінювалося, а наявні у спірних правовідносинах план зонування та детальний план території не відповідали положенням генерального плану населеного пункту, у зв'язку із чим у спірних правовідносинах саме генеральний план мав пріоритет у застосуванні при перевірці намірів забудови вказаної ділянки.

Фактичні обставини підтверджують, що заявлений у спірних відносинах намір забудови земельної ділянки не відповідав генеральному плану населеного пункту, у зв'язку із чим відповідач не мав визначених законом правових та фактичних підстав для надання замовнику містобудівних умов та обмежень забудови й повинен був відмовити у їх наданні.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

**5.10. Постанова ВС КАС від 07 травня 2025 року у справі №520/9626/24 (акт віднесення земельної ділянки до певної категорії не можна кваліфікувати як "встановлення пільги"; судові рішення, яке зобов'язує «повторно розглянути заяву», не захищає права і свободи та не привносить правової визначеності)**

Колегія суддів Верховного Суду наголошує, що дискреція органу державної влади чи місцевого самоврядування можлива лише в тому випадку, коли альтернативне рішення є законним і правомірним. Дискреція не є довільною, вона завжди здійснюється відповідно до закону (права), оскільки згідно з частиною другою статті 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України.

Суди попередніх інстанцій помилково кваліфікували акт віднесення земельної ділянки до певної категорії, як "встановлення пільги" та помилково покликаються на пункт 28 частини першої статті 26 Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні". Жодних елементів податку такі дії військової адміністрації не встановлюють і їх окремі характеристики не визначають.

Така "пільга" не стосується ні групи платників податків, ні характеристик об'єкта оподаткування. Окрім цього, встановлення такої "пільги" не є нормативним актом, оскільки не містить правила поведінки (норми права), а є актом індивідуальної дії.

У зв'язку із цим у порядку судового розгляду може бути переглянуте питання законності та правомірності (не)віднесення земельної ділянки до таких, що вважаються потенційно забрудненими вибухонебезпечними предметами.

При цьому ухвалення рішення у справі обумовлене вимогами ефективності судового захисту. Рішення, яке зобов'язує "повторно розглянути заяву", не захищає права і свободи, не привносить правової визначеності. Військова адміністрація може прийняти аналогічне рішення, яке стане предметом нового судового оскарження.

Колегія суддів Верховного Суду звертає увагу на аргументацію щодо даних Державного земельного кадастру.

Суди попередніх інстанцій установили, що територія, на якій розташовані земельні ділянки позивача, включена до "Переліку територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих Російською Федерацією", як і весь Куп'янський район Харківської області. Отже, відповідач мав прийняти рішення про надання позивачу податкових пільг. Локальні неточності в цьому питанні не можуть позбавляти права на пільгу за наявності встановлених законом умов.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

**5.11. Постанова ВС КАС від 08 травня 2025 року у справі №520/21190/24 (достатньою підставою для застосування податкової пільги є ідентифікація конкретних земельних ділянок із зазначенням періоду пільгового оподаткування у відповідному рішенні органу місцевого самоврядування)**

Системний аналіз норм ПК України визначає, що ключовим для виникнення об'єкта оподаткування податком на доходи фізичних осіб та відповідно нарахування утримання та сплата (перерахування) військового збору до бюджету є настання події нарахування (виплати, надання) податковим агентом на користь платника податку доходу. Відсутність такої події унеможливорює визначення певної суми доходом фізичної особи – платника податку від надання в оренду (емфітевзис) земельної ділянки сільськогосподарського призначення, земельної частки (паю), майнового паю.

Водночас колегія суддів звертає увагу, що посилання відповідача на Положення (стандарт) бухгалтерського обліку 15 «Дохід» є безпідставними, оскільки це Положення (стандарт) не поширюється на доходи, пов'язані з договорами оренди (пункт 3 Положення), про невідображення яких зроблено висновок в акті перевірки. Крім того, враховуючи ненарахування, відповідно не виплату та неотримання фізичними особами орендодавцями орендної плати за спірний період, оцінка доходу не може бути достовірно визначена.

При цьому Верховний Суд зважає на те, що, вказуючи на принцип нарахування та положення бухгалтерських стандартів, відповідно до яких доход визнається в момент його нарахування, тобто коли надається послуга або товар і виникає право на отримання оплати, відповідач робить суперечливий висновок, що внаслідок відсутності такого нарахування та наявності у позивача заборгованості за договорами оренди земельних ділянок зі сплати орендної плати з грудня 2022 року відповідний дохід вважався таким, що був нарахований фізичним особам – орендодавцям.

Відповідно до частини першої статті 109 ПК податковими правопорушеннями є протиправні діяння (дія чи бездіяльність) платників податків, податкових агентів та/або їх посадових осіб, а також посадових осіб контролюючих органів, що призвели до невиконання або неналежного виконання вимог, установлених цим Кодексом та іншим законодавством, контроль за дотриманням якого покладено на контролюючі органи.

Судами встановлено, що у зв'язку з неможливістю встановити зв'язок з більшістю орендодавців, які були тимчасово переміщені в інші регіони України, та за попереднім погодженням доступними для зв'язку орендодавцями, наказом по ТОВ «Барвінківська Агро» було перенесено на 2023 рік виплату орендної плати за 2022 рік. На цій підставі у 2022 році не проводилося нарахування орендної плати, що підтверджується даними бухгалтерського обліку підприємства, а відтак і не виникало обов'язку сплати ПДФО та військового збору.

За таких обставин колегія суддів погоджується з висновками судів першої та апеляційної інстанцій про те, що відповідачем не доведено порушення вимог підпунктів 168.1.1, 168.1.5 пункту 168.1 статті 168, підпунктів 170.1.1, 170.1.4, пункту 170.1, пункту .п. «а» п. 176.2 ст. 176, пунктів 1.2, 1.3, 1.4, 1.5, 1.6 пункту 16 підрозділу 10 розділу XX, підпунктів 168.1.1, 168.1.5 пункту 168.1 статті 168, підпунктів 170.1.1, 170.1.4 пункту 170.1, підпункту «а» пункту 176.2 статті 176 ПК України та відповідно заниження в 2022 році бази оподатковуваного доходу на 5 526 084,09 грн, податку з доходів фізичних осіб за грудень 2022 року на загальну суму 994 695,10 грн, а також військового збору за грудень 2022 року на загальну суму 82 891,26 гривні.

[...]

Оскільки відносно земельних ділянок відповідним органом місцевого самоврядування ухвалено рішення про надання податкових пільг зі сплати місцевих податків і зборів у зв'язку з тим, що вони не придатні для використання через потенційну загрозу їх забруднення вибухонебезпечними предметами, на весь 2023 рік, що з огляду на абзац 7 пункту 38-1.2 статті 38-1 ПК України є підставою для звільнення від обов'язку визначати мінімальне податкове зобов'язання, колегія суддів погоджується з висновками судів першої та апеляційної інстанцій про безпідставність визначення контролюючим органом розміру мінімального податкового зобов'язання позивачу за вказані земельні ділянки за 2023 рік у сумі 569244,72 гривні.

За таких обставин наявність зазначеної податкової пільги виключає необхідність окремого дослідження питання дії у часі норм Закону України №3050-ІХ від 11.04.2023 (який набрав чинності 06.05.2023), оскільки ця обставина не впливає на підстави та обсяг застосованої до позивача пільги.

Доводи відповідача щодо неможливості застосування податкової пільги у зв'язку з тим, що відповідні рішення були прийняті щодо ТОВ «Колос», тоді як позивачем є ТОВ «Барвінківська Агро», є безпідставними.

У цій справі податкова пільга надавалася безпосередньо щодо конкретних об'єктів оподаткування – відповідних земельних ділянок, а не стосовно певного платника податків. Відтак з урахуванням процедури реорганізації шляхом приєднання ТОВ «Барвінківська Агро» до ТОВ «Колос» суб'єкт, щодо якого первісно ухвалено рішення про надання пільги, у спірних правовідносинах юридичного значення не має.

Вирішальним у цьому випадку є ідентифікація саме земельних ділянок і встановлення періоду, протягом якого застосовується пільга. Вказані земельні ділянки чітко визначені у відповідному рішенні органу місцевого самоврядування із зазначенням періоду пільгового оподаткування з 01.01.2023 по 31.12.2023, тобто на весь 2023 рік, що і є достатньою підставою для застосування такої податкової пільги позивачем.

Отже, оскільки відносно земельних ділянок ТОВ «Барвінківська Агро» прийнято рішення про надання податкових пільг зі сплати місцевих податків на підставі заяви платника податку про визнання земельних ділянок непридатними для використання

у зв'язку з потенційною загрозою їх забруднення вибухонебезпечними предметами, що з огляду на абзац 7 пункту 38-1.2 статті 38-1 ПК України є підставою для звільнення від обов'язку визначати мінімальне податкове зобов'язання, колегія суддів погоджується з висновками судів першої та апеляційної інстанцій про безпідставність визначення контролюючим органом розміру мінімального податкового зобов'язання позивачу за вказані земельні ділянки за 2023 рік у сумі 569244,72 гривні.

До того ж варто зауважити, що рішенням Харківської обласної ради XV сесії VIII скликання від 14.02.2023 №502-VIII «Про наявність обставин непереборної сили та затвердження переліку суб'єктів господарювання-юридичних осіб сільськогосподарських виробників, що постраждали внаслідок обставин непереборної сили» вирішено затвердити перелік суб'єктів господарювання юридичних осіб сільськогосподарських товаровиробників, що постраждали внаслідок обставин непереборної сили.

За змістом пункту 1458 Переліку суб'єктів господарювання юридичних осіб сільськогосподарських товаровиробників, що постраждали внаслідок обставин непереборної сили, ТОВ «Барвінківська Агро» визнано таким, що постраждало внаслідок обставин непереборної сили.

Таким чином, аргументи контролюючого органу про ненадання до перевірки доказів державної реєстрації переходу прав користування на земельні ділянки від ТОВ «Барвінківська Агро» до ТОВ «Колос» не спростовують наведені висновки суду апеляційної інстанції щодо підтвердження у повному обсязі наявності як у ТОВ «Колос», як правонаступника, так і у ТОВ «Барвінківська Агро», обставин непереборної сили, які звільняють від обов'язку визначати мінімальне податкове зобов'язання.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

#### **5.12. Постанова ВС КАС від 21 травня 2025 року у справі №420/22829/21 (здійснення оцінки впливу на довкілля є обов'язковим при прийнятті рішення про провадження планованої діяльності згідно із затвердженням законом переліком, а також при розширенні та зміні діяльності)**

У цій справі Суд дійшов висновку, що здійснення оцінки впливу на довкілля є обов'язковим при прийнятті рішення про провадження планованої діяльності згідно із затвердженням законом переліком, а також при розширенні та зміні діяльності, включаючи перегляд або оновлення умов провадження планованої діяльності, встановлених (затверджених) рішенням про провадження планованої діяльності або подовження строків її провадження, реконструкцію, технічне переоснащення, капітальний ремонт, перепрофілювання діяльності з видобування корисних копалин.

Таке застосування статей 3, 17 Закону №2059-VIII та положень Закону №1264-XII відповідає правовим позиціям, викладеним Верховним Судом у постановках від 02 жовтня 2019 року у справі №160/8706/18, від 03 вересня 2020 року у справі №460/1094/19, від 31 березня 2021 року у справі №804/3983/18, від 18 жовтня 2022 року у справі №580/2808/21.

На цій підставі колегія суддів наголошує на тому, що реалізовані відповідачем заходи щодо технічного переоснащення полігону твердих побутових відходів, зокрема впровадження системи збору та організованого відводу біогазу, є змінами діяльності в розумінні частини третьої статті 3 Закону №2059-VIII, які потребують обов'язкового проходження процедури оцінки впливу на довкілля.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).



**5.13. Постанова ВС КАС від 22 травня 2025 року у справі №227/2346/23 (власник може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння останнього набувача)**

За змістом статті 388 ЦК України випадки витребування майна власником від добросовісного набувача обмежені й можливі за умови, що майно вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно, поза їх волею. Наявність у діях власника волі на передачу майна іншій особі унеможлиблює витребування майна від добросовісного набувача.

Положення статті 388 ЦК України застосовується як правова підстава позову про повернення майна від добросовісного набувача, якщо майно вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно, не з їхньої волі іншим шляхом, яке було відчужене третій особі, якщо між власником і володільцем майна не існує жодних юридичних відносин.

Власник із дотриманням вимог статті 388 ЦК України може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння останнього набувача (постанова Великої Палати Верховного Суду від 19 листопада 2019 року у справі №911/3680/17 (провадження №12-104гс19)).

Для витребування нерухомого майна оспорювання наступних рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування не є ефективним способом захисту права власника. Вимога про визнання рішень органів державної влади чи органів місцевого самоврядування недійсними (незаконними) та їх скасування не є ефективним способом захисту, адже задоволення такої вимоги не призвело б до відновлення володіння відповідною земельною ділянкою.

Ухвалюючи рішення про відмову у задоволенні позову, суд першої інстанції, з яким погодився й апеляційний суд, дослідивши наявні у справі докази та давши їм належну оцінку, правильно виходив із того, що обраний позивачем спосіб захисту порушеного права у вигляді визнання незаконним і скасування рішення Шахівської сільської ради є неефективним. Натомість ефективним способом захисту прав позивача у цій справі є вимога про витребування майна із чужого незаконного володіння.

Доводи касаційної скарги про те, що пред'явлення прокурором лише позовної вимоги про витребування майна в останнього володільця без попереднього скасування рішення органу державної влади, на підставі якого таке майно вибуло із власності держави, є процесуально неправильним, Верховний Суд відхиляє, оскільки вони зводяться до суб'єктивного тлумачення заявником чинних норм цивільного процесуального законодавства України.

Водночас Верховний Суд наголошує на тому, що власник із дотриманням вимог статті 388 ЦК України може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння останнього набувача. Для такого витребування оспорювання рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, ланцюга договорів, інших правочинів щодо спірного майна і документів, що посвідчують відповідне право, не є ефективним способом захисту права власника. У тих випадках, коли має бути застосована вимога про витребування майна з чужого незаконного володіння, вимога власника про визнання права власності чи інші його вимоги, спрямовані на уникнення застосування приписів статей 387 і 388 ЦК України, є неефективними.

Із повним текстом судового рішення можна ознайомитися за [посиланням](#).

**5.14. Постанова ВС КАС від 30 червня 2025 року у справі №420/4475/24 (щодо віднесення рішення міськради до регуляторних актів у розумінні Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» й порядку його розроблення, розгляду, прийняття та оприлюднення)**

У справі, яка розглядається, суди з'ясували, що у спірних правовідносинах Кілійська міська рада Ізмаїльського району Одеської області прийняла рішення, яким затвердила технічну документацію з нормативної грошової оцінки земель, у якій, окрім іншого, визначено базову вартість 1 кв. м землі в грошовому еквіваленті.

Як підтверджується обставинами справи, таке рішення було фактично застосоване до відносин, учасником яких є товариство, без прийняття іншого рішення про впровадження вже затвердженої нормативної грошової оцінки землі. Цим же рішенням міськрада визнала таким, що втратило чинність, своє попереднє рішення про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель, тобто змінила правове регулювання відповідних відносин.

У зв'язку із цим Верховний Суд вважає, що спірне рішення Кілійської міської ради належить до регуляторних актів, оскільки прийняте нею як регуляторним органом і спрямоване на правове регулювання як господарських, так і адміністративних, відносин між радою як регуляторним органом та суб'єктами господарювання щодо користування земельними ділянками, у тому числі комунальної власності, на правах оренди встановлює і затверджує нормативи визначення капіталізованого рентного доходу з них, який використовується, зокрема, для обчислення орендної плати за землю на підставі договорів, укладених між відповідною місцевою радою та суб'єктом господарювання, зокрема й позивачем, який на умовах оренди використовує у своїй господарській діяльності земельні ділянки комунальної власності в межах території Кілійської міської територіальної громади.

Окрім цього, спірне рішення, як можна стверджувати з огляду на його зміст і фактичні обставини справи, що розглядається, застосовується неодноразово та щодо невизначеного кола осіб, розраховане на довгострокове застосування.

Зважаючи на викладене, Верховний Суд погоджується з висновками судів попередніх інстанцій про те, що спірне рішення міськради належить до регуляторних актів у розумінні Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності» й повинно розроблятися, розглядатися, прийматися та оприлюднюватися у порядку, встановленому зазначеним Законом, у тому числі з підготовкою аналізу регуляторного впливу, його оприлюдненням разом з проектом такого рішення з метою одержання відповідних зауважень і пропозицій.

До того ж за правовою позицією Верховного Суду, викладеною у тій же самій постанові у справі №160/1936/21, на яку як на приклад неоднакового правозастосування покликається скаржник у справі, що розглядається, рішення місцевої ради, яким, з-поміж іншого, встановлювалася базова вартість 1 кв. м землі в грошовому еквіваленті в конкретному розмірі у гривнях, є таким, що має регуляторний вплив на регламентовані ним господарські та адміністративні правовідносини між суб'єктами господарювання та регуляторним органом, а отже, на нього поширюються вимоги Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

Відображення ж базової вартості одного квадратного метра землі в грошовому еквіваленті в конкретному розмірі у гривнях у самій технічній документації з нормативної грошової оцінки земель (як це має місце у цій справі), а не у тексті рішення, яким така документація затверджена і впроваджена (як це було у справі №160/1936/21), не впливає на юридичні наслідки та порядок застосування такого рішення, не змінює його суть і правову природу, у зв'язку із чим не впливає на зазначений вище висновок Верховного Суду щодо застосування норм права і не становить настільки значної відмінності в обставинах справи, щоб можна було стверджувати про неподібність правовідносин, у яких виник спір стосовно оскарження таких рішень з підстав недотримання вимог Закону України «Про засади державної регуляторної політики у сфері господарської діяльності».

У статті 36 зазначеного Закону встановлено пряму заборону щодо прийняття або схвалення регуляторного акта уповноваженим на це органом чи посадовою особою місцевого самоврядування за відсутності аналізу регуляторного впливу, що є передбаченою законом обставиною і правовою підставою для скасування або зупинення дії регуляторного акта, прийнятого з таким порушенням.

Суди попередніх інстанцій з'ясували, що аналіз регуляторного впливу стосовно спірного у цій справі рішення міськради не готувався і разом з проектом такого рішення не оприлюднювався, у зв'язку із чим висновок судів щодо протиправності вказаного адміністративного регуляторного акта є обґрунтованим і відповідає закону й фактичним обставинам спору.

Із повним текстом судового рішення 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>