



НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ
АДВОКАТІВ УКРАЇНИ

ОГЛЯД ПРАКТИКИ

ВЕРХОВНОГО СУДУ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ ПИТАНЬ

ЗА I КВАРТАЛ 2025 РОКУ



Комітет НААУ з питань аграрного, земельного та довкілевого права

2025

1. Постанова ВС КЦС від 08 січня 2025 року у справі №369/2862/21 (щодо звернення прокурора до суду з позовом в інтересах держави представляти орган державної влади, який не здійснює належного захисту прав та інтересів держави).....	<u>4</u>
2. 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).....	<u>5</u>
3. 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 такого передання землі незаконним).....	<u>6</u>
4. Постанова ВС КГС від 14 січня 2025 року у справі №902/924/23 (у разі втрати відповідною організацією статусу релігійної з огляду на 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).....	<u>6</u>
5. 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).....	<u>7</u>
6. 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).....	<u>8</u>
7. 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).....	<u>9</u>
8. 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).....	<u>10</u>
9. Постанова 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).....	<u>11</u>
10. Постанова ВП ВС 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).....	<u>12</u>
11. 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).....	<u>12</u>

- 12.** 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).....[13](#)
- 13.** Постанова ВС КГС від 17 лютого 2025 року у справі №904/1615/22 (щодо зняття обмеження оборотоздатності майнових прав (оренди) для користувача земельної ділянки).....[14](#)
- 14.** 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 такого безоплатного передання, розроблення такої документації у період дії воєнного стану)....[15](#)
- 15.** Постанова ВС КГС від 04 березня 2025 року у справі №922/1097/24 (за наявності двох або більше охочих отримати земельну ділянку державної чи комунальної власності в оренду – право оренди такої земельної ділянки підлягає продажу на конкурентних засадах (земельних торгах)).....[15](#)
- 16.** 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).....[16](#)
- 17.** 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).....[18](#)
- 18.** 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).....[19](#)
- 19.** 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).....[20](#)
- 20.** 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).....[21](#)
- 21.** Постанова ВС КАС від 27 березня 2025 року у справі №480/5652/24 (відносини між органом місцевого самоврядування та заявником щодо передання 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).....[22](#)

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

З 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), в 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 вжив 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 скажників 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 прокурором були вчинені стосовно Кабінету Міністрів України – первісного органу, уповноваженого на момент звернення, і такі дії мають обов'язкову силу для його правонаступника.

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

2. 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" використовувало 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) виснувала 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 викладено 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 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 передання 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 отримував 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.

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

3. 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 такого передання землі незаконним)

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, через 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).

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

4. Постанова ВС КГС від 14 січня 2025 року у справі №902/924/23 (у разі втрати відповідною організацією статусу релігійної з огляду на 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 з огляду на 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.

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

5. 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 постановках 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 Третьої 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 по договору про встановлення емфітевзису є стягнення боргу, тобто примусове виконання обов'язку в натурі (пункт 5 частини другої статті 16 ЦК України).

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

6. 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, є неефективним способом захисту прав особи. Зазначене рішення вичерпало свою дію виконанням (близькі за змістом висновки викладені в постановях 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 виданням 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 зворотнє, – 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.

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.

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

7. 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

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

8. 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)

Відсутність державного акта на право постійного користування землями лісгосподарського 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 надалі такого права. 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, відповідно до пунктів 3, 4 та 6 розділу II "Прикінцеві та перехідні положення" якого 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 РФ 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.

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

9. Постанова 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 у 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 була сформована відповідна ділянка, за її зверненням відомості про земельну ділянку з кадастровим номером 6823610100:02:005:1242 08 грудня 2021 року внесені 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 передання (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 місцевого самоврядування із проханням затвердити погоджений проект землеустрою та передання земельної ділянки.

Такі висновки Верховний Суд сформулював у постановях 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.

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

10. Постанова ВП ВС 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)

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 укладення, 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 наявного 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 укладанню 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 у 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.

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

11. 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.

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

12. 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 постановках 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 частиною 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.

Разом з тим 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 б 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.

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

13. 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.

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

14. 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 такого безоплатного передання, 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 частиною сьомою статті 118 ЗК України, який не містить у 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 статтею 122 цього Кодексу, забороняється безоплатне передання земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такого безоплатного передання, 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 "...", Загвиздянська 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.

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

15. Постанова ВС КГС від 04 березня 2025 року у справі №922/1097/24 (за наявності двох або більше охочих 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 посилаючись 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.

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

16. 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.

Статтю 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 частиною четвертою 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 землепорядної документації, у межах земельної ділянки, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні 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 віднесенню земельної ділянки, відповідно з визначенням її розміру та конфігурації, до прибудинкової території багатоквартирного будинку має свідчити відповідна містобудівна та землепорядна документація 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 передання 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 землепорядної документації, є обґрунтованими.

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

17. 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 постановках 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 постановках 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.

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

18. 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 постановях 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 реалізований і 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.

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

19. 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 постановах 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 постановах 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 та 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 негативний 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 постановках 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 2021 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 з 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.

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

20. 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 та невмотивованим.

Натомість Івано-Франківською міською радою зазначено: «Довідка з МБК N 28302: території громадської забудови, частина земельної ділянки в межах червоних ліній магістральні вулиці міського значення; згідно довідки 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 передання 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.

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

21. Постанова ВС КАС від 27 березня 2025 року у справі №480/5652/24 (відносини між органом місцевого самоврядування та заявником щодо передання 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)

Враховуючи положення абзацу третього статті 4 Закону №161-ХІV про те, що орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності,

є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом, важливо наголосити, що у цих відносинах орган місцевого самоврядування виступає суб'єктом владних повноважень, який виконує управлінські функції щодо розпорядження землями комунальної власності. Вказаний орган не діє як суб'єкт господарювання, який володіє, користується чи розпоряджається земельними ділянками з метою отримання прибутку, а реалізує саме владні повноваження, встановлені законом для забезпечення публічного інтересу.

Відповідно відносини між органом місцевого самоврядування та заявником щодо передання 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.

Суд також зазначає, що адміністративні суди наділені Конституцією України спеціальним статусом і завданнями, що виокремлює їх у системі судустрою та зобов'язує вирішувати юридичні спори та розглядати інші справи (частина третя статті 124) з метою захисту прав, свобод та інтересів особи у сфері публічно-правових відносин (частина п'ята статті 125), передусім з огляду на те, що утвердження й забезпечення прав і свобод людини є головним обов'язком держави (частина друга статті 3 Основного Закону України), а кожному гарантується право на оскарження в суді рішень, дій чи бездіяльності органів державної влади, органів місцевого самоврядування, посадових і службових осіб (частина друга статті 55).

В аспекті особливостей адміністративного судочинства порівняно, зокрема, з господарським і цивільним процесом варто зазначити, що до найважливіших ціннісних відмінностей процесу, за яким діють адміністративні суди, слід віднести його залежність від таких складових верховенства права, як: принцип належного урядування (good governance), принцип легітимних очікувань (legitimate expectation), принцип тлумачення закону в аспекті найбільш сприятливого для суб'єкта приватного права (як правила позивача) значення, а також принцип офіційного з'ясування всіх обставин у справі. Зокрема, це вимагає від адміністративних судів більш активної ролі у зборі доказів та встановленні обставин справи, з метою забезпечення балансу між публічними та приватними інтересами.

Важливо, що КАС України у статті 6 (на відміну від статті 11 Господарського процесуального кодексу України та статті 10 ЦПК України, унормовуючи те, що суд при вирішенні справи керується принципом верховенства права, окремо акцентує увагу на визначенні суті цього принципу "людина, її права та свободи визнаються найвищими цінностями та визначають зміст і спрямованість діяльності держави". Це також відповідає завданню адміністративного судочинства (стаття 2 КАС України), яким є справедливе, неупереджене та своєчасне вирішення судом спорів у сфері публічно-правових відносин з метою ефективного захисту прав, свобод та інтересів фізичних осіб, прав та інтересів юридичних осіб від порушень з боку суб'єктів владних повноважень. Одна з найголовніших практичних відмінностей вирішення саме публічно-правових спорів полягає у презумпції правомірності вимог особи (позивача), оскільки стаття 77 КАС України встановлює, що в адміністративних справах про протиправність рішень, дій чи бездіяльності суб'єкта владних повноважень обов'язок щодо доказування правомірності свого рішення, дії чи бездіяльності покладається на відповідача.

При цьому ефективність діяльності адміністративних судів при запобіганні та вирішенні конфліктів між особою та державою є важливою запорукою гармонійності відносин у суспільстві, довіри до держави та її інститутів, а також поступального розвитку кожної особистості як члена суспільства та запобігання появи внутрішніх і зовнішніх загроз для такого суспільства. Розмежування юрисдикції необхідно здійснювати таким чином, щоб в основі такого перебували саме інтереси людини та відповідно ефективність (зручність, доступність) процесу, в якому розглядається спір судом певної юрисдикції. Тобто в основі розв'язання проблеми вибору юрисдикції для вирішення юридичного спору повинна бути саме людина і ефективність способу, в який держава надає їй послугу (оплачена людиною через податки і судовий збір) стосовно вирішення спору, який виник за участю цієї особи у правовідносинах з державою.

З огляду на вищезазначене колегія суддів доходить висновку про неправильне застосування судами першої та апеляційної інстанцій положень статей 4 та 19 КАС України та Закону №2073-IX, внаслідок чого суди неправильно визначили характер спірних правовідносин та дійшли необґрунтованого висновку про їх переважно приватно-правовий характер.

Рішення суб'єкта владних повноважень, ухвалене за результатами розгляду заяви поданої у межах адміністративного провадження, є адміністративним актом, який породжує спір у сфері публічно-правових відносин, підпорядкованих вимогам Закону України "Про адміністративну процедуру". Такий спір підлягає розгляду саме адміністративними судами, оскільки предметом перевірки є законність процедури ухвалення акта суб'єктом владних повноважень, включаючи дотримання принципів прозорості, участі сторони в адміністративному провадженні, належного інформування особи та обґрунтування мотивів прийняття такого рішення. При цьому існування попередніх цивільно-правових договірних відносин між сторонами не виключає публічно-правового характеру спору, якщо оскаржуваний адміністративний акт (рішення) було ухвалено суб'єктом владних повноважень у межах його владно-управлінських функцій за регламентованою законом адміністративною процедурою.

Порушення суб'єктом владних повноважень адміністративної процедури, встановленої Законом України "Про адміністративну процедуру", зокрема принципів забезпечення участі особи у провадженні, надання можливості подання пояснень та доказів, належного інформування про слухання у справі, є самостійною та достатньою підставою для оскарження відповідного адміністративного акта в суді, що здійснює правосуддя в межах адміністративної юрисдикції. У таких справах адміністративний суд насамперед перевіряє дотримання процедурних вимог, що є важливою гарантією законності та справедливості прийнятого адміністративного акта. Навіть за наявності матеріально-правових підстав, недотримання процедурних гарантій може бути самостійною підставою для визнання адміністративного акта протиправним, якщо таке порушення вплинуло на реалізацію прав особи.

З 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>