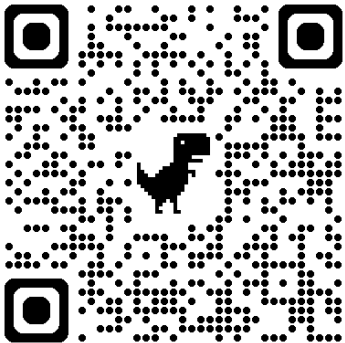


Огляд судової практики Верховного Суду у сфері земельних правовідносин (актуальна судова практика станом на 21.08.2025)

- ❖ Щодо ефективного способу захисту порушених прав орендодавця у разі невиконання орендарем свого обов'язку з повернення земельної ділянки після закінчення строку договору оренди**
- ❖ Щодо правового режиму земель прикордонної смуги**
- ❖ Щодо визначення розміру земельної ділянки, що підлягає переходу у користування співвласників багатоквартирних будинків**
- ❖ Щодо правової природи земельної ділянки, на якій розташована пам'ятка археології - залишки стародавнього поселення**
- ❖ Щодо правових наслідків відчуження фруктового саду (багаторічних насаджень) окремо від земельної ділянки**

Щодо ефективного способу захисту порушених прав орендодавця у разі невиконання орендарем свого обов'язку з повернення земельної ділянки після закінчення строку договору оренди

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
Постанова ВП ВС № 910/2389/23 від 16.07.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням: https://reyestr.court.gov.ua/Review/129278127# 	Відповідно до статті 792 ЦК України за договором найму (оренди) земельної ділянки наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату. Оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності (стаття 1 Закону України "Про орендну землі"). Згідно зі статтею 13 Закону України "Про оренду землі" договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства. Відповідно до статті 598 ЦК України зобов'язання припиняється частково або у повному обсязі на підставах, встановлених договором або законом.

За приписами статті 31 Закону України "Про оренду землі" договір оренди землі припиняється в разі закінчення строку, на який його було укладено.

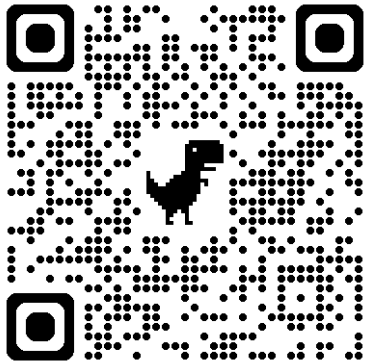
Наявність зобов'язальних (договірних) правовідносин щодо спірної земельної ділянки унеможлиблює її повернення територіальній громаді із застосуванням положень статті 391 ЦК України (шляхом пред'явлення негативного позову до суду).

Закінчення строку дії договору оренди землі спричиняє усталені та законодавчо визначені наслідки, зокрема припиняються права та обов'язки, що випливають із договору, за винятком тих, які продовжують існувати після закінчення договірних відносин.

Згідно з пунктом 4 частини другої статті 16 ЦК України одним зі способів захисту цивільних прав та інтересів може бути відновлення становища, яке існувало до порушення.

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

Щодо правового режиму земель прикордонної смуги

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
Постанова ВП ВС № 902/122/24 від 02.07.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням https://reyestr.court.gov.ua/Review/128845054# 	Основи правового режиму земель оборони визначені ст. 77 ЗК України, за ч.ч. 1, 2 якої землями оборони визнаються землі, надані для розташування і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України. Землі оборони можуть перебувати лише в державній власності. Відповідне регулювання містить також і ст.ст. 1 та 2 Закону України «Про використання земель оборони», якими передбачено, що землями оборони визнаються землі, надані для розташування і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законів України (далі - військові частини). Військовим частинам для виконання покладених на них функцій та завдань земельні ділянки надаються у постійне користування відповідно до вимог ЗК України. Також згідно з ч. 3 ст. 77 ЗК України навколо військових та інших оборонних об'єктів у разі потреби створюються захисні,

охоронні та інші зони з особливими умовами користування.

Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо забезпечення інженерно-технічного облаштування та утримання державного кордону» доповнено ст. 77 ЗК України та визначено належність до земель оборони земельних ділянок шириною 30-50 метрів уздовж лінії державного кордону на суші, по берегу української частини прикордонної річки, озера або іншої водойми, а вздовж лінії державного кордону України з Російською Федерацією і Республікою Білорусь - шириною до 2 кілометрів, які використовуються для будівництва, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій.

Отже, приписи ЗК України та законодавства, яке визначає правовий режим земель оборони, передбачають належність земельних ділянок до земель оборони як за їх суб'єктною ознакою - надання їх для розташування і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, так і ознакою територіальної наближеності (прилеглості) до державного кордону України (безпосередньо

вздовж державного кордону України та мети використання (облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків тощо).

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

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

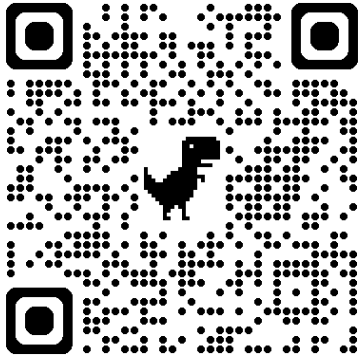
Отже, землі прикордонної смуги шириною 30-50 метрів уздовж лінії державного кордону належать до земель оборони і використовуються для забезпечення діяльності ДПС України, зокрема для облаштування та утримання інженерно-технічних

споруд, прикордонних знаків, просік, комунікацій та інших об'єктів. Ці землі мають особливий правовий режим, запроваджений законодавством, і використовуються з обмеженнями, передбаченими для забезпечення національної безпеки та оборони держави на кордоні.

Земельні ділянки у межах прикордонної смуги, встановленої шириною 30-50 метрів вздовж державного кордону України, належать до земель оборони, щодо яких встановлений особливий режим використання та які можуть перебувати винятково у державній власності, а отже, мають обмежену оборотоздатність і не підлягають передачі до комунальної чи приватної власності.

Земельні ділянки у межах прикордонної смуги, яка встановлена шириною 30-50 метрів вздовж державного кордону України на суші, по берегу української частини прикордонної річки, озера або іншої водойми, (а вздовж лінії державного кордону України з Російською Федерацією і Республікою Білорусь - шириною до 2 кілометрів), належать до земель оборони щодо яких встановлений спеціальний режим їх використання та які можуть перебувати лише у державній власності, а отже не підлягають передачі до комунальної чи приватної власності.

Щодо визначення розміру земельної ділянки, що підлягає переходу у користування співвласників багатоквартирних будинків

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
Постанова КГС ВС № 926/927/24 від 05.03.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням https://reyestr.court.gov.ua/Review/125804590# 	Предметом спору є наявність правових підстав для припинення права постійного користування спірною земельною ділянкою, що належить ГУ Національної поліції, та визнання такого права за ОСББ. Позивач обґрунтовує свої вимоги тим, що зазначена земельна ділянка фактично перебуває у постійному користуванні ОСББ з моменту державної реєстрації права власності співвласників на розташоване на ній нерухоме майно. З моменту набуття мешканцями будинку права власності на квартири, після введення в експлуатацію 45-квартирного житлового будинку та створення Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку, у співвласників цього будинку виникло право на оформлення речового права на земельну ділянку. Таке право поширюється на земельну ділянку, на якій розташовані багатоквартирний будинок і належні до нього будівлі та споруди, необхідні для його обслуговування та задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників та наймачів/орендарів) квартир, а також нежитлових приміщень у будинку.

Отже, 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.

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 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.

При цьому, з урахуванням предмета, підстав позову та встановлених судами попередніх інстанцій обставин, колегія суддів в цілому погоджується з їх висновками про необхідність відмови в позові також з огляду на таке.

По-перше, як встановили суди спірна земельна ділянка є сформованою, а отже, відповідно до положень статті 79-1 Земельного кодексу України, становить самостійний об'єкт цивільних прав.

По-друге, відповідна земельна ділянка виділялась для будівництва не лише житлового будинку Позивача, який у проектній документації визначено як будинок першої черги, а й для спорудження ще одного житлового будинку.

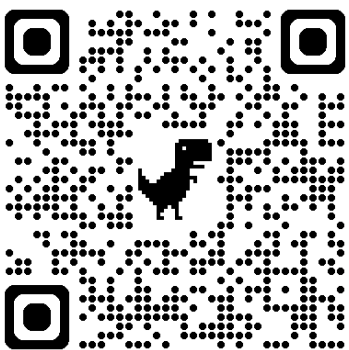
У такий спосіб, право на спірну земельну ділянку після завершення будівництва повинні набути як мешканці житлового будинку ОСББ, так і мешканці будинку, який буде збудовано в

майбутньому.

Саме в такому випадку право постійного користування спірної земельної ділянки повинно було би перейти до нових користувачів у повному обсязі. Однак, звертаючись із позовом, Позивач фактично наполягає на набутті ним права на всю спірну земельну ділянку, не враховуючи ні первинного цільового призначення її виділення, ні інтересів майбутніх мешканців будинку, запланованого для будівництва.

Розмір земельної ділянки, що підлягає переходу у користування співвласників багатоквартирних будинків повинен визначатися на підставі землевпорядної документації, яка враховує фактичні параметри всіх об'єктів, запланованих для будівництва, їх прибудинкову територію та територію, необхідну для забезпечення обслуговування будинків і потреб його мешканців.

**Щодо правової природи земельної ділянки, на якій розташована пам'ятка археології
- залишки стародавнього поселення**

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
Постанова КГС ВС № 902/546/24 від 05.03.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням https://reyestr.court.gov.ua/Review/125732611# 	Предметом спору є правомірність набуття у власність Радою спірної земельної ділянки та передання її в оренду ТОВ "Теплик-Агро" з підстав того, що на спірній земельній ділянці знаходиться пам'ятка археології місцевого значення, у зв'язку з чим вона належить до категорії земель історико-культурного призначення, яка може перебувати виключно у державній власності. За змістом частини першої статті 53 Земельного кодексу України до земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси (ансамблі), історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, музеї просто неба, меморіальні музеї-садиби. Виходячи з приписів статті 54-1 Земельного кодексу України з метою охорони культурної спадщини на використання земель у межах території пам'ятки культурної спадщини встановлюються обмеження відповідно до Закону України "Про охорону культурної спадщини". Обмеження у використанні земель у межах території пам'ятки

культурної спадщини, зон охорони, поширюються на усі розташовані в межах цих територій та об'єктів землі незалежно від їх цільового призначення. Відомості про зазначені обмеження у використанні земель вносяться до Державного земельного кадастру.

Режим використання земель у межах території пам'ятки культурної спадщини, визначається науково-проектною документацією у сфері охорони культурної спадщини, а до затвердження такої документації - Законом України "Про охорону культурної спадщини".

Нерухомий об'єкт культурної спадщини - об'єкт культурної спадщини, який не може бути перенесений на інше місце без втрати його цінності з археологічного, естетичного, етнологічного, історичного, архітектурного, мистецького, наукового чи художнього погляду та збереження своєї автентичності (абзац 4 статті 1 Закону України "Про охорону культурної спадщини").

Відповідно до статті 17 Закону України "Про охорону культурної спадщини" пам'ятка, крім пам'ятки археології, може перебувати у державній, комунальній або приватній власності. Суб'єкти права власності на пам'ятку визначаються згідно із законом. Усі пам'ятки археології, в тому числі ті, що знаходяться під водою,

	включаючи пов'язані з ними рухомі предмети, є державною власністю. Зазначені правові норми спрямовані на забезпечення належної охорони пам'яток археології, оскільки пам'ятки археології як нерухомі об'єкти культурної спадщини не можуть бути перенесені на інше місце без втрати їх цінності. Пам'ятки археології зазвичай знаходяться безпосередньо у глибині земної поверхні, в зв'язку з чим нерозривно пов'язані з земельними ділянками, на яких вони розташовані. Правовий режим земельної ділянки, на якій розташована пам'ятка археології, не має відрізнятися від правового режиму самої пам'ятки, яка згідно із Законом України "Про охорону культурної спадщини" не може перебувати в приватній чи комунальній власності. Статтею 17 Закону України "Про охорону культурної спадщини" гарантовано право державної власності на пам'ятки археології. Відчуження з державної власності земельної ділянки, на якій розташовані пам'ятки археології, фактично унеможлиблює здійснення державою права користування та розпорядження цими пам'ятками археології, у зв'язку з невіддільністю пам'ятки археології від земельної ділянки, на якій вона розташована. За приписами статті 34 Закону України "Про охорону культурної
--	--

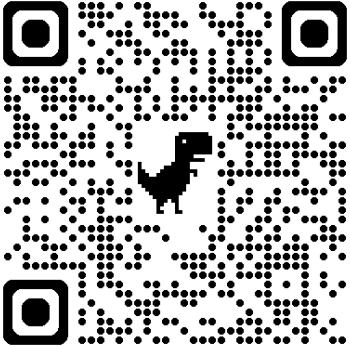
спадщини" землі, на яких розташовані пам'ятки, історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, належать до земель історико-культурного призначення.

Відповідно до частини першої статті 31 Закону України "Про охорону культурної спадщини" топографічно визначені території чи водні об'єкти, в яких містяться об'єкти культурної спадщини або можлива їх наявність, за поданням відповідного органу охорони культурної спадщини можуть оголошуватися рішенням центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері охорони культурної спадщини охоронюваними археологічними територіями на обмежений або необмежений строк у порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України.

Отже, залишки стародавніх поселень є нерухомими археологічними об'єктами культурної спадщини, а тому не можуть бути перенесеними на інше місце без втрати своєї цінності.

Земельна ділянка, на якій розташована пам'ятка археології - поселення трипільської культури IV-III т.т. до н.е., відноситься до земель історико-культурного призначення, яка може перебувати виключно у державній власності.

**Щодо правових наслідків відчуження фруктового саду (багаторічних насаджень)
окремо від земельної ділянки**

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
Постанова КГС ВС № 904/8306/21 від 29.01.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням https://reyestr.court.gov.ua/Review/125264764# 	Багаторічні насадження - це різновид сільськогосподарських угідь, що відносяться до земель сільськогосподарського призначення. Право власності на земельну ділянку поширюється, зокрема, на поверхневий (грунтовий) шар у межах цієї ділянки та багаторічні насадження, які на ній знаходяться (частина третя статті 373 ЦК України та частина друга статті 79 ЗК України). 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. 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, але також і першого.

Аналітичний відділ