

ОГЛЯД


судової практики Верховного Суду

щодо нерухомості та земельних спорів

(актуальна судова практика за березень 2026 року)


- ❖ Щодо оскарження правового статусу та реєстрації нежитлових будівель на земельній ділянці**
- ❖ Щодо правового статусу та реєстрації права власності на самочинне будівництво**
- ❖ Щодо оскарження судових рішень у справі про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою**
- ❖ Щодо ефективності способів захисту у земельних та господарських спорах**
- ❖ Щодо правового статусу та реєстрації права власності на тимчасову споруду**

Щодо оскарження правового статусу та реєстрації нежитлових будівель на земельній ділянці

| Реквізити рішення | Висновок |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Постанова КГС ВС № 922/458/25 від 17.03.2026 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням https://reyestr.court.gov.ua/Review/135189854#</p>  | <p>Позовні вимоги про скасування рішень державного реєстратора чи скасування державної реєстрації прав на об'єкти нерухомого майна, які є самочинним будівництвом, не є належним способом захисту права власника земельної ділянки; належним способом захисту у такій ситуації є вимога про знесення об'єкта самочинного будівництва або про звільнення земельної ділянки від таких об'єктів.</p> <p>Суд має дослідити підстави набуття права власності на об'єкти нерухомого майна, встановити, чи є вони самочинним будівництвом, і лише після цього вирішувати питання щодо належного способу захисту.</p> |




Щодо правового статусу та реєстрації права власності на самочинне будівництво

| Реквізити рішення | Висновок |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Постанова КГС ВС № 904/779/24 від 17.03.2026 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням: https://reyestr.court.gov.ua/Review/135274079#</p>  | <p>У спорах про знесення об'єкта самочинного будівництва належним відповідачем за вимогою про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою шляхом знесення такого об'єкта є особа, яка на момент звернення з позовом чинить відповідні перешкоди (останній набувач об'єкта), а не забудовник.</p> <p>Державна реєстрація права власності на самочинно збудований об'єкт не змінює його правового режиму як самочинного будівництва та не є самостійною підставою для набуття права власності.</p> <p>Вимога про знесення самочинного будівництва є різновидом негаторного позову, який може бути пред'явлений протягом усього часу тривання порушення.</p> |




Щодо оскарження судових рішень у справі про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою

| Реквізити рішення | Висновок |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Постанова КГС ВС № 914/2410/23 від 24.03.2026 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням: https://revestr.court.gov.ua/Review/135234650#</p>  | <p>Розміщення будівлі на земельній ділянці комунальної власності без відповідного рішення органу місцевого самоврядування про надання цієї земельної ділянки у користування (оренду) та без належних дозвільних документів на будівництво є самочинним будівництвом і порушує права власника земельної ділянки.</p> <p>Власник земельної ділянки має право вимагати усунення перешкод у користуванні нею, у тому числі шляхом демонтажу самочинно збудованої будівлі, незалежно від того, чи використано інші заходи реагування або притягнення винної особи до відповідальності.</p> |




Щодо ефективності способів захисту у земельних та господарських спорах

| Реквізити рішення | Висновок |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Постанова КГС ВС № 182/8900/19 від 18.03.2026 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням: https://reyestr.court.gov.ua/Review/135044286#</p>  | <p>Скасування рішення органу державної влади чи місцевого самоврядування, яке вже виконано шляхом укладення відповідного договору, не є ефективним способом захисту права, оскільки таке рішення вичерпало свою дію виконанням, а його скасування не призведе до відновлення порушеного права.</p> <p>Позовна давність застосовується судом лише за заявою сторони у спорі, і лише за наявності поважних причин пропуску позовної давності суд може захистити порушене право; за відсутності таких причин у задоволенні позову слід відмовити.</p> |



Щодо правового статусу та реєстрації права власності на тимчасову споруду

| Реквізити рішення | Висновок |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>Постанова КГС ВС № 916/598/25 від 18.03.2026 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням: https://reyestr.court.gov.ua/Review/135000456#</p>  | <p>Державна реєстрація права власності можлива лише щодо об'єктів нерухомого майна, які відповідають критеріям нерухомості, мають нерозривний зв'язок із землею, зведені на підставі дозвільних документів та розташовані на земельній ділянці, щодо якої у власника об'єкта є відповідне речове право.</p> <p>Тимчасові споруди, переміщення яких можливе без їх знецінення та зміни призначення, не підлягають державній реєстрації як об'єкти нерухомого майна.</p> <p>У разі доведеності факту незаконної державної реєстрації права власності на тимчасову споруду та самовільного її розміщення на земельній ділянці, належним способом захисту є скасування такої реєстрації із закриттям відповідного розділу Реєстру та звільнення земельної ділянки шляхом демонтажу об'єкта.</p> |



Аналітичний відділ