

ОГЛЯД

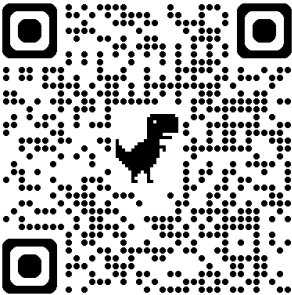
судової практики Верховного Суду

у спорах за віндикаційними позовами

**(актуальна судова практика станом на
25.03.2026)**

- ❖ **Щодо спрямованості віндикаційного позову на відновлення частини правомочностей власника**
- ❖ **Щодо застосування ч. 5 ст. 390 ЦК України у редакції Закону України № 4292-ІХ від 12.03.2025**
- ❖ **Щодо неможливості застосування Закону України № 4292-ІХ у разі ухвалення судом першої інстанції судового рішення до набрання ним чинності**
- ❖ **Щодо умов застосування судом вимоги про внесення на депозит суду вартості нерухомого майна при поданні позову про її витребування на користь держави**
- ❖ **Щодо умов витребування майна з володіння іншої особи**

Щодо спрямованості віндикаційного позову на відновлення частини правомочностей власника

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
<p>Постанова КГС ВС № 921/16/23 від 25.02.2026 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням https://reyestr.court.gov.ua/Review/134456223#</p> 	<p>Зміст права власності розкриває стаття 317 ЦК України, відповідно до якої власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном. Тобто зміст права власності становить "тріаду" повноважень, а саме: право володіння "jus possidendi", право користування "jus utendi" і право розпорядження "jus abutendi".</p> <p>Право володіння - це правомочність власника, яка полягає в тому, що власник має право фактично володіти своєю річчю, тобто реальну можливість здійснення безпосереднього володарювання над нею. Цю правомочність власник може здійснювати не лише одноособово, а й передавати право володіння іншим особам, зберігаючи при цьому право власності на річ. Право користування полягає в тому, що власник має право вилучити з речі її корисні якості, одержувати доходи і прирощення від неї. Власник вправі відступити право користування іншим особам, зберігаючи за собою право власності. Право розпорядження - в тому, що власник може визначити правову долю речі, тобто відчужувати усіма дозволеними способами на користь інших осіб тощо. Здійснення права розпорядження річчю не повинне суперечити закону. Здійснення цієї правомочності власник може передати</p>

іншим особам.

Отже, право власності - це основне речове право, зміст якого складають повноваження (права) власника щодо володіння, користування і розпорядження належним йому майном, і таке право належить також державі. Тобто державі як власнику майна належить повноваження щодо володіння, користування та розпорядження належним їй майном, яке вона здійснює через відповідний уповноважений орган. У випадку, коли держава вступає у цивільні правовідносини, вона має цивільну правоздатність нарівні з іншими її учасниками. Держава набуває і здійснює цивільні права й обов'язки через відповідні органи, які діють у межах їхньої компетенції. Держава в особі відповідного органу як власник відповідного майна вправі приймати рішення щодо такого майна, а отже, і здійснювати захист свого права власності у випадку його порушення. Обмеження такого права на захист є недопустимим.

За змістом статей 15 і 16 ЦК України кожна особа має право на звернення до суду за захистом свого особистого немайнового або майнового права та інтересу у разі їх порушення, невизнання або оспорювання. Перелік способів захисту, визначений у частині 2 статті 16 ЦК України, не є вичерпним. Суд може захистити цивільне право або інтерес іншим способом, що встановлений договором або законом чи судом у визначених законом випадках (абзац 12 частини 2 вказаної статті).


За положенням частин 1 та 2 статті 5 ГПК України здійснюючи

правосуддя, господарський суд захищає права та інтереси фізичних і юридичних осіб, державні та суспільні інтереси у спосіб, визначений законом або договором. У випадку, якщо закон або договір не визначають ефективного способу захисту порушеного права чи інтересу особи, яка звернулася до суду, суд відповідно до викладеної в позові вимоги такої особи може визначити у своєму рішенні такий спосіб захисту, який не суперечить закону.

Оскільки зміст права власності становить "тріаду" повноважень, а саме: право володіння "jus possidendi", право користування "jus utendi" і право розпорядження "jus abutendi", віндикаційний позов спрямований на відновлення таких правомочностей власника, що не виключає у спірних правовідносинах відновлення із наведеної "тріади" тієї частини прав, які порушуються чи оспорується відповідачем, що не суперечить загальним положенням процесуального законодавства про можливість часткового задоволення позовних вимог.



Щодо застосування ч. 5 ст. 390 ЦК України у редакції Закону України № 4292-ІХ від 12.03.2025

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
<p>Постанова КЦС ВС № 354/160/25 від 14.01.2026 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням: https://reyestr.court.gov.ua/Review/133348551#</p> 	<p>Залишаючи без руху поданий прокурором позов з підстав ненадання експертно-грошової оцінки земельної ділянки і невнесення на депозитний рахунок суду грошових коштів у розмірі вартості спірної земельної ділянки, та у подальшому залишивши його без розгляду у зв'язку з невиконанням вимог ухвали про залишення позову без руху, суд першої інстанції, з висновком якого погодився й апеляційний суд, виходили з того, що стаття 390 ЦК (з урахуванням внесених змін Законом України № 4292-ІХ) встановлює обов'язок органу місцевого самоврядування або прокурора вносити вартість нерухомого майна на депозитний рахунок суду, що є передумовою для подальшого розгляду справи з метою забезпечення можливості дотримання і виконання вимог закону на момент ухвалення рішення у справі, незалежно від результату розгляду справи.</p> <p>09 квітня 2025 року набрав чинності Закон України «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача» № 4292-ІХ від 12 березня 2025 року, яким внесені зміни, зокрема до статей 388, 390, 391 ЦК України та статей 177, 185, 265 ЦПК України.</p> <p>Законом України № 4292-ІХ статтю 390 ЦК України доповнено частиною п`ятою такого змісту:</p>

«5. Суд одночасно із задоволенням позову органу державної влади, органу місцевого самоврядування або прокурора про витребування нерухомого майна від добросовісного набувача на користь держави чи територіальної громади вирішує питання про здійснення органом державної влади або органом місцевого самоврядування компенсації вартості такого майна добросовісному набувачеві.

Суд постановляє рішення про витребування нерухомого майна від добросовісного набувача на користь держави чи територіальної громади, за умови попереднього внесення органом державної влади, органом місцевого самоврядування або прокурором вартості такого майна на депозитний рахунок суду. Перерахування грошових коштів як компенсації вартості нерухомого майна з депозитного рахунку суду здійснюється без пред'явлення добросовісним набувачем окремого позову до держави чи територіальної громади.

Держава чи територіальна громада, яка на підставі рішення суду компенсувала добросовісному набувачеві вартість майна, набуває право вимоги про стягнення виплачених грошових коштів як компенсації вартості майна до особи, з вини якої таке майно незаконно вибуло з володіння власника. Порядок компенсації, передбачений цією частиною, не застосовується щодо об'єктів приватизації, визначених Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду».

Для цілей цієї статті під вартістю майна розуміється вартість майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки)

якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви».

Відповідно до пунктів 1, 2 розділу «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України № 4292-ІХ цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування. Положення цього Закону мають зворотню дію в часі в частині умов та порядку компенсації органом державної влади або органом місцевого самоврядування добросовісному набувачеві вартості нерухомого майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви, у справах, в яких судом першої інстанції не ухвалено рішення про витребування майна у добросовісного набувача на день набрання чинності цим Законом, а також у частині порядку обчислення та перебігу граничного строку для витребування чи визнання права щодо:

-нерухомого майна, право власності на яке зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно до дня набрання чинності цим Законом;

-нерухомого майна, щодо якого на момент його передачі першому набувачеві законом не була встановлена необхідність державної реєстрації правочину або реєстрації права власності і дата його передачі першому набувачеві передують дню набрання чинності цим Законом.

Відповідно до підпункту 2 пункту 3 Прикінцевих і перехідних положень Закону України № 4292-ІХ частину четверту статті 177 ЦПК України доповнено абзацом другим такого змісту:

«У разі подання органом державної влади, органом місцевого самоврядування або прокурором позовної заяви про витребування нерухомого майна від добросовісного набувача на користь держави чи територіальної громади до позову додаються документи, що підтверджують внесення на депозитний рахунок суду грошових коштів у розмірі вартості спірного майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви».

Якщо ухвала про залишення позовної заяви без руху постановляється з підстави невнесення у визначених законом випадках на депозитний рахунок суду грошових коштів у розмірі вартості спірного майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви, суд у такій ухвалі зазначає про обов'язок позивача внести відповідну грошову суму (абзац третій частини другої статті 185 ЦПК України у редакції Закону України № 4292-IX).

Положення частини п'ятої статті 390 ЦК України поширюється на випадки подання позову про витребування майна у добросовісного набувача. Разом з тим, у випадку подання та розгляду судом позову про витребування майна у недобросовісного набувача приписи частини п'ятої статті 390 ЦК України не підлягають застосуванню.

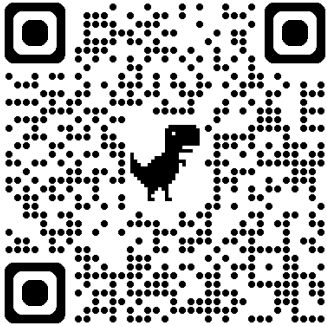
Питання про добросовісність/недобросовісність набувача судом може бути вирішене лише після дослідження доказів на

стадії ухвалення судового рішення.

У випадку встановлення недобросовісності набувача суд задовольняє позов на підставі статті 387 ЦК України без застосування приписів частини п'ятої статті 390 ЦК України, яка визначає порядок компенсації вартості майна добросовісному набувачеві (коли земельна ділянка належала державі (чи територіальній громаді), а останній набувач є добросовісним). Натомість у разі недоведення позивачем недобросовісності набувача і встановлення, що набувач є добросовісним, суд відмовляє у задоволенні позову, зокрема на підставі частини п'ятої статті 390 ЦК України, якщо позивачем попередньо не внесено вартість майна на депозитний рахунок суду.



Щодо неможливості застосування Закону України № 4292-IX у разі ухвалення судом першої інстанції судового рішення до набрання ним чинності

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
<p>Постанова КЦС ВС № 370/702/21 від 17.12.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням: https://revestr.court.gov.ua/Review/132828517#</p> 	<p>09 квітня 2025 року набув чинності Закон України від 12 березня 2025 року № 4292-IX «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача» (Закон № 4292-IX).</p> <p>Відповідно до розділу «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 4292-IX цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування. Положення цього Закону мають зворотну дію в часі в частині умов та порядку компенсації органом державної влади або органом місцевого самоврядування добросовісному набувачеві вартості нерухомого майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви, у справах, в яких судом першої інстанції не ухвалено рішення про витребування майна у добросовісного набувача на день набрання чинності цим Законом, а також у частині порядку обчислення та перебігу граничного строку для витребування чи визнання права щодо: нерухомого майна, право власності на яке зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно до дня набрання чинності цим Законом; нерухомого майна, щодо якого на момент його передачі</p>

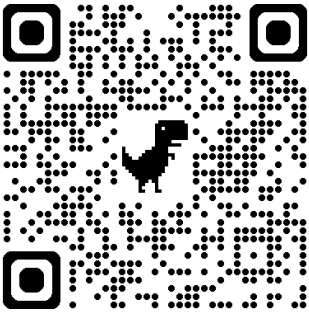
першому набувачеві законом не була встановлена необхідність державної реєстрації правочину або реєстрації права власності і дата його передачі першому набувачеві передує дню набрання чинності цим Законом.

Закон № 4292-IX набув чинності 09 квітня 2025 року, тобто після ухвалення рішення районним судом (24 липня 2024 року). Відтак, положення цього закону щодо умов та порядку компенсації органом державної влади або органом місцевого самоврядування добросовісному набувачеві вартості нерухомого майна, оцінка якого (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) здійснена у порядку, визначеному законом, чинному на дату подання позовної заяви, а також положення щодо порядку обчислення та перебігу граничного строку для витребування чи визнання права, у даному випадку не мають ретроспективної дії.

З урахуванням наведеного, посилення заявників на незастосування апеляційним судом при апеляційному перегляді справи положень Закону № 4292-IX не знайшли підтвердження під час касаційного перегляду справи



Щодо умови застосування судом вимоги про внесення на депозит суду вартості нерухомого майна при поданні позову про її витребування на користь держави

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
<p>Постанова КЦС ВС № 354/417/25 від 10.12.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням https://reyestr.court.gov.ua/Review/132611173#</p> 	<p>09 квітня 2025 набрав чинності Закон України «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача» від 12 березня 2025 року (далі - Закон України № 4292-ІХ від 12 березня 2025 року), яким внесені зміни, зокрема до статей 388, 390, 391 ЦК України та статей 177, 185, 265 ЦПК України.</p> <p>Суд одночасно із задоволенням позову органу державної влади, органу місцевого самоврядування або прокурора про витребування нерухомого майна від добросовісного набувача на користь держави чи територіальної громади вирішує питання про здійснення органом державної влади або органом місцевого самоврядування компенсації вартості такого майна добросовісному набувачеві. Суд постановляє рішення про витребування нерухомого майна від добросовісного набувача на користь держави чи територіальної громади, за умови попереднього внесення органом державної влади, органом місцевого самоврядування або прокурором вартості такого майна на депозитний рахунок суду. Перерахування грошових коштів як компенсації вартості нерухомого майна з депозитного рахунку суду здійснюється без пред'явлення добросовісним набувачем окремого позову до держави чи територіальної</p>

громади. Для цілей цієї статті під вартістю майна розуміється вартість майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви (частина п'ята статті 390 ЦК України, в редакції Закону України № 4292-IX від 12 березня 2025 року).

У разі подання органом державної влади, органом місцевого самоврядування або прокурором позовної заяви про витребування нерухомого майна від добросовісного набувача на користь держави чи територіальної громади до позову додаються документи, що підтверджують внесення на депозитний рахунок суду грошових коштів у розмірі вартості спірного майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви (абзац другий частини четвертої статті 177 ЦПК України, у редакції Закону України № 4292-IX від 12 березня 2025 року).

Якщо ухвала про залишення позовної заяви без руху постановляється з підстави невнесення у визначених законом випадках на депозитний рахунок суду грошових коштів у розмірі вартості спірного майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви, суд у такій ухвалі зазначає про обов'язок позивача внести відповідну грошову суму (абзац третій частини другої статті 185 ЦПК України, у редакції Закону України № 4292-IX від 12

березня 2025 року).

У пункті 2 Розділу II Закону України № 4292-ІХ від 12 березня 2025 року зазначено, що положення цього Закону мають зворотню дію в часі в частині умов та порядку компенсації органом державної влади або органом місцевого самоврядування добросовісному набувачеві вартості нерухомого майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви, у справах, в яких судом першої інстанції не ухвалено рішення про витребування майна у добросовісного набувача на день набрання чинності цим Законом.

Обов'язок попереднього внесення вартості майна на депозитний рахунок суду передбачений у нормі матеріального права. Положення частини п'ятої статті 390 ЦК України поширюється на випадки подання позову про витребування майна у добросовісного набувача. При цьому у випадку подання та розгляду судом позову про витребування майна у недобросовісного набувача вимоги частини п'ятої статті 390 ЦК України не підлягають застосуванню.

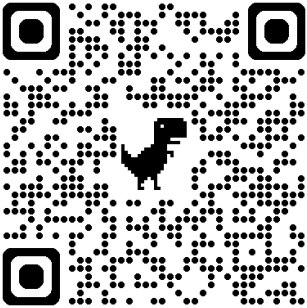
У випадку, якщо позивач обґрунтовує позов про витребування нерухомого майна недобросовісністю набувача, то положення частини п'ятої статті 390 ЦК України не застосовуються.

Питання про добросовісність/недобросовісність набувача

судом може бути вирішене лише після дослідження доказів на стадії ухвалення судового рішення. У випадку встановлення недобросовісності набувача суд задовольняє позов без застосування частини п'ятої статті 390 ЦК України. Натомість у разі встановлення, що набувач добросовісний, суд відмовляє у задоволенні позову на підставі частини п'ятої статті 390 ЦК України, якщо позивачем попередньо не внесено вартість майна на депозитний рахунок суду.



Щодо умов витребування майна з володіння іншої особи

Реквізити рішення	Оцінка суду та висновок
<p>Постанова КЦС ВС № 726/1904/21 від 26.11.2025 року, з текстом постанови можна ознайомитися за посиланням https://reyestr.court.gov.ua/Review/132164212#</p> 	<p>Добросовісна особа, яка придбаває нерухоме майно у власність або набуває інше речове право на нього, вправі покладатися на відомості про речові права інших осіб на нерухоме майно та їх обтяження (їх наявність або відсутність), що містяться у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Тому за відсутності в цьому реєстрі відомостей про права інших осіб на нерухоме майно або їх обтяжень особа, яка добросовісно покладалася на ці відомості, тобто не знала і не мала знати про існування таких прав чи обтяжень, набуває право на таке майно вільним від незареєстрованих прав інших осіб та обтяжень.</p> <p>У цій справі КП «Рембудмонтаж», вважаючи себе власником спірного приміщення, яке, за його твердженням, мало використовуватись як майстерня, та користувачем земельної ділянки, на якій розташоване це майно, мало бути обізнане про вибуття спірного майна із власності та/або його використання не за цільовим призначенням іншими особами. Проте позивач тривалий час не здійснював дій щодо оспорення такого вибуття/використання.</p> <p>Після набуття особою 2 у 2005 році права власності на спірне майно, воно неодноразово на підставі договорів купівлі-продажу було відчужене.</p>

Особа 1 у 2010 році придбала житловий будинок за відплатним договором купівлі-продажу у особи 4, яка до цього два роки була власником цього майна, яке також придбала за договором купівлі-продажу.

Жодних відомостей про те, що особа 1 причетна до будь-яких неправомірних дій, пов'язаних із вибуттям спірного майна з власності позивача, матеріали справи не містять.

Під час набуття спірного нерухомого майна у власність Особа 1 правомірно вважала, що особа 4 мала право розпоряджатися ним, а вона після отримання цього майна матиме змогу мирно ним володіти.

Право власності за КП «Рембудмонтаж» на спірне приміщення, як майстерню, було зареєстровано вперше 19 квітня 2010 року та у подальшому, у зв'язку з виявленням під час проведення поточної інвентаризації арифметичних помилок у технічному паспорті на нежитлові будівлі, позивачу за його зверненням було повторно видано свідоцтво про право власності на нерухоме майно від 30 серпня 2012 року.

Водночас як на момент набуття особа 1 права власності на спірний будинок, так і тривалий час після цього (до 2021 року), зокрема після реєстрації за КП «Рембудмонтаж» права власності на спірне приміщення, як майстерню літ. Д, між сторонами не було жодних спорів щодо використання спірного майна як житла, що перебуває у приватній власності фізичних осіб.

Особа 1, як добросовісний набувач, з 2010 року утримувала

спірний будинок, зокрема, оплачувала житлово-комунальні послуги та використовувала спірний будинок для проживання разом з іншими членами своєї сім'ї.

Враховуючи обставини вибуття майна з володіння позивача, подальше його неодноразове відчуження, відсутність тривалий час (понад 16 років) будь-яких заперечень з боку позивача, сама по собі вказівка у договорі купівлі-продажу, за яким особа 1 набула право власності на спірне майно, відомостей про неіснуючий кадастровий номер земельної ділянки, на якій розташоване це майно, не свідчить про недобросовісність відповідачки та не є підставою для витребування у неї житлового будинку.

За встановлених обставин та з урахуванням вказівок Верховного Суду, викладених у постанові від 14 травня 2024 року, апеляційний суд дійшов помилкового висновку про витребування спірного майна з володіння особи 1, оскільки у цьому випадку буде порушено справедливий баланс між інтересами КП «Рембудмонтаж», яке з 2005 року фактично не цікавилось спірним майном і своєю бездіяльністю сприяло виникненню спірних правовідносин, та інтересами добросовісного набувача - особа 1, яка у 2010 році за відплатним правочином набула у власність житло, яке вперше було приватизоване ще у 2005 році за Законом України «Про приватизацію державного житлового фонду» та у подальшому неодноразово відчужене.

Витребування майна у цій конкретній справі призведе до

порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції.

Можливість витребування майна з володіння іншої особи законодавець ставить у залежність насамперед від змісту правового зв'язку між позивачем та спірним майном, його волевиявлення щодо вибуття майна, а також від того, чи є володілець майна добросовісним чи недобросовісним набувачем та від характеру набуття майна (оплатно чи безоплатно). Вирішуючи питання про можливість витребування від відповідача майна, необхідно оцінювати добросовісність поведінки насамперед зареєстрованого володільця нерухомого майна.



Аналітичний відділ