



Верховний
Суд

Вирішення спорів у земельних
відносинах та щодо права власності.

Актуальна судова практика
Верховного Суду

35 РОКІВ

ГОСПОДАРСЬКА ЮСТИЦІЯ:
ДОСВІД, ДОВІРА, ДІЄВІСТЬ

Зміст

Вітальне слово Лариси РОГАЧ	5
Вітальне слово Юрія ЧУМАКА	7
Створення та формування судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності КГС ВС, професійний і науковий досвід суддів, які входять до її складу	9
Спори, що виникають із земельних відносин	12
Вступ	12
I. Статистика спорів, що виникають із земельних відносин	13
II. Судова практика у справах, пов'язаних із земельними правовідносинами	19
1. Право власника нерухомого майна на оформлення прав на земельну ділянку та відсутність самовільного зайняття	19
2. Перехід права оренди земельної ділянки до нового власника будівлі чи споруди	19
3. Надання в користування земельної ділянки державної чи комунальної власності фізичним або юридичним особам без проведення земельних торгів	19
4. Безоплатне надання у власність ЖБК земельної ділянки	20
5. Суб'єкти сплати земельного податку за земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія	20
6. Правонаступництво прав орендодавця при переході земельної ділянки з державної в комунальну власність	21
7. Ефективний спосіб захисту права на поновлення договору оренди землі	21
8. Розмежування сутності поняття «поновлення договору оренди» в різних редакціях статті 33 Закону України «Про оренду землі»	21
9. Поновлення оренди земельної ділянки при виникненні прав третіх осіб	22
10. Повноваження військових адміністрацій у сфері земельних правовідносин	22
11. Сервітут як обмеження права власності, допустиме лише за умови об'єктивної необхідності	22
12. Правова природа договору з біологічного очищення (біомеліорації) каналу	23
13. Необхідні правоустановлюючі документи на використання водного об'єкта з метою ведення аквакультури	23
Спори, що виникають із права власності	24
Вступ	24
I. Статистика спорів, що виникають із права власності	25
II. Судова практика щодо захисту права власності	31
1. Визнання права власності за статтею 392 ЦК України	31
2. Порядок набуття права власності на новостворене майно та об'єкти незавершеного будівництва	31
3. Набуття права власності за набувальною давністю особою, яка володіє майном за волею власника, що можливе лише за наявності сукупності визначених законом умов	31

4. Неможливість витребування майна в добросовісного набувача, якщо воно було продане у порядку виконання судових рішень	32
5. Скасування запису про проведену державну реєстрацію права, якщо його наявність порушує права чи охоронювані законом інтереси позивача	32
6. Негаторний позов як належний спосіб захисту права власника на усунення перешкод у користуванні майном	33
7. Правомірність користування земельною ділянкою з об'єктом самочинного будівництва на підставі договору оренди	33
8. Неможливість легалізації самочинного будівництва шляхом державної реєстрації права власності або на підставі рішення третейського суду	35
9. Приватизація об'єктів та майна державних і комунальних закладів освіти	35
Висвітлення актуальної судової практики на сайті	36
Вивчення судової практики в межах забезпечення методичною інформацією	37

Перелік уживаних скорочень

ВК України

ВП ВС

ВС

ГК України

ГПК України

ЄСПЛ

ЗК України

ЦК України

ЖБК

Закон України «Про освіту»

Закон України «Про оренду землі»

КГС ВС

ОСББ

СП КГС ВС

- Водний кодекс України
- Велика Палата ВС
- Верховний Суд
- Господарський кодекс України
- Господарський процесуальний кодекс України
- Європейський суд з прав людини
- Земельний кодекс України
- Цивільний кодекс України
- житлово-будівельний кооператив
- Закон України «Про освіту»
- Закон України «Про оренду землі»
- Касаційний господарський суд у складі ВС
- Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку)
- судова палата для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності Касаційного господарського суду у складі ВС

Вітальне слово Лариси РОГАЧ



Шановні колеги!

Цьогоріч ми відзначаємо визначну віху в історії нашої правової системи – 35-річчя господарської юстиції. За цей час господарські суди пройшли складний шлях становлення та глибокої трансформації, утвердившись як надійний арбітр у сфері економічних відносин і гарант ефективного захисту права власності.

Спори щодо земельних відносин і права власності є важливими для економічної сфери, що зумовлює особливу відповідальність суду за формування послідовної, єдиної та передбачуваної судової практики.

У цьому контексті особливого значення набуває захист добросовісних набувачів, який отримав новий імпульс із прийняттям відповідних законодавчих змін. Запроваджені підходи, зокрема концепція «книжкового володіння», формують сучасну модель правового регулювання, за якої особа, що покладається на дані державних реєстрів, має бути належним чином захищена. Водночас перед судом постає завдання забезпечити справедливий баланс між інтересами власника та стабільністю цивільного обороту. Практика застосування цих положень уже сьогодні порушує складні питання визначення меж добросовісності, моменту виникнення права на захист.

Не менш важливим є розвиток підходів до ефективності способів судового захисту. Судова практика надає перевагу таким способам захисту, які відповідають суті правопорушення та забезпечують реальний результат.

Окрему увагу приділено захисту земель з особливим правовим режимом – земель водного фонду, лісгосподарського призначення та земель оборони. Їх охорона є складовою національної безпеки і потребує підвищених стандартів судового контролю з метою недопущення незаконного вибуття таких земель із державної чи комунальної власності.

Водночас розвиток господарської юрисдикції відбувається у тісному взаємозв'язку з євроінтеграційними процесами та вдосконаленням підходів до управління державною власністю. Це вимагає не лише глибокого розуміння правової природи відповідних відносин, а й послідовної імплементації європейських стандартів, зокрема щодо забезпечення правової визначеності, стабільності цивільного обороту й ефективного захисту права власності. Саме

господарські суди відіграють ключову роль у формуванні цих підходів та зміцненні інвестиційної привабливості держави.

Щиро дякую суддям і працівникам апарату за вашу принциповість, відповідальність та щоденну працю, яка формує авторитет правосуддя і довіру досудової системи.

Вітаю всіх із 35-річчям господарської юстиції України! Бажаю невичерпної енергії, професійного зростання та нових здобутків заради справедливості, відновлення й процвітання нашої держави!

Зі святом!

З повагою
Голова Касаційного господарського суду
у складі Верховного Суду

Лариса РОГАЧ

Вітальне слово Юрія ЧУМАКА



Шановні колеги!

Цього року господарські суди України відзначають 35-річчя своєї діяльності. За цей час сформовано професійну й ефективну систему господарського правосуддя, яка забезпечує надійний захист прав і законних інтересів учасників процесу та сприяє утвердженню верховенства права в державі.

Господарські суди відіграють ключову роль у вирішенні спорів в економічній сфері, зокрема у земельних відносинах і питаннях права власності, адже саме на них покладено виключну юрисдикцію щодо значної частини таких справ. Упродовж цих 35 років судова практика у сфері земельних спорів послідовно вдосконалювалася, розвиваючи правові механізми, що забезпечують стабільність земельних правовідносин, захист інвестицій в аграрний сектор та адаптацію законодавства до сучасних економічних викликів і європейських стандартів. Верховний Суд, своєю чергою, системно впроваджує найкращі практики вирішення спорів щодо захисту майнових прав, дотримуючись єдності підходів та формуючи сталу судову практику. Це сприяє зміцненню інвестиційної привабливості, інтеграції до європейського правового простору й загальному утвердженню принципу верховенства права.

Високий рівень професіоналізму суддів, зокрема у сфері розгляду справ, пов'язаних із земельними відносинами та правом власності, забезпечує формування високих стандартів судової практики, розвиток правової держави і становлення сучасного, збалансованого й стабільного економічного середовища в країні.

Огляд «Вирішення спорів у земельних відносинах та щодо права власності. Актуальна судова практика ВС», підготовлений до 35-річчя утворення господарських судів, покликаний не лише узагальнити напрацьований досвід, а й продемонструвати еволюцію сучасної моделі розгляду земельних спорів – через судові рішення, розвиток правових позицій і професійну взаємодію всіх учасників процесу. У виданні також наведено статистичні дані та висвітлено актуальну судову практику в межах просвітницької діяльності суддів, що є важливою складовою спільної роботи.

Переконаний, що це видання стане корисним практичним орієнтиром для суддів, адвокатів, представників органів державної влади та місцевого самоврядування, науковців і всіх, хто цікавиться питаннями земельного права та захисту права

власності. Водночас воно є своєрідним аналітичним підсумком діяльності Касаційного господарського суду у складі ВС щодо вирішення спорів у сфері земельних відносин і права власності за 2018-2025 роки з акцентом на забезпечення найбільш ефективного захисту порушених прав.

Секретар судової палати для розгляду справ
щодо земельних відносин та права власності
Касаційного господарського суду
у складі Верховного Суду

Юрій ЧУМАК

Створення та формування судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності КГС ВС, професійний і науковий досвід суддів, які входять до її складу

Історія створення судової палати для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності КГС ВС безпосередньо пов'язана із судовою реформою 2016–2017 років та початком діяльності нового ВС.

30 листопада 2017 року Пленум ВС визначив дату початку роботи новоствореного суду – 15 грудня 2017 року. Відповідно до прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про судоустрій і статус суддів» вищі спеціалізовані суди припинили здійснення правосуддя, а їхні функції перейшли до ВС, у тому числі до КГС ВС.

Внутрішню структуру КГС ВС, включно з кількістю та спеціалізацією судових палат, визначено рішеннями зборів суддів.

Рішенням зборів суддів КГС ВС від 5 грудня 2017 року № 4 утворено судову палату для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності, затверджено її персональний склад і визначено напрями спеціалізації.

До первісного складу СП КГС ВС увійшли такі судді: І. С. Берднік, Т. Б. Дроботова, Є. В. Краснов, І. В. Кушнір, Г. М. Мачульський, І. С. Міщенко, К. М. Пільков, В. Г. Суховий та Ю. Я. Чумак.

Секретарем СП КГС ВС обрано Т. Б. Дроботову, яка на той момент вже мала значний досвід організаційної роботи в судовій системі, зокрема на аналогічній посаді у Вищому господарському суді України. Її діяльність забезпечила належний рівень судового адміністрування та інституційну сталість на етапі становлення суду касаційної інстанції. У 2021 році її повторно обрано на цю посаду. Відповідні повноваження Т. Б. Дроботова виконувала до грудня 2025 року.

18 січня 2018 року СП КГС ВС ухвалено першу постанову у справі, предметом якої був спір щодо продовження договору оренди та визнання права власності. Справу розглянуто колегією у такому складі І. В. Кушнір (головуючий), Є. В. Краснов та Г. М. Мачульського. Це рішення ознаменувало, зокрема, початок формування судової практики у сфері захисту права власності.

З метою забезпечення відкритості суду та належної комунікації із суспільством у 2018 році запроваджено інститут суддів-спікерів. 25 січня 2018 року суддею-спікером палати обрано Ю. Я. Чумака. У грудні 2023 року ці повноваження передано І. С. Міщенку.

СП КГС ВС бере активну участь у роботі об'єднаної палати КГС ВС, яка забезпечує єдність судової практики. У різні періоди до її складу входили Т. Б. Дроботова,

К. М. Пільков, В. Ю. Уркевич, Ю. Я. Чумак і Зуєв В. А. Зазначені кадрові зміни відбувалися, зокрема, у зв'язку з обранням суддів до ВП ВС та переобранням секретаря палати.

Представники палати також залучалися до діяльності органів суддівського врядування та самоврядування.

У 2021 році В. Г. Сухового обрано членом Вищої ради правосуддя. У 2018 році Є. В. Краснов увійшов до складу Ради суддів України, а у 2026 році – В. А. Зуєв.

Рішенням зборів суддів КГС ВС від 20 травня 2019 року затверджено оновлений склад палати, до якого увійшли Н. О. Багай, І. С. Берднік, Ю. Л. Власов, Н. О. Волковицька, Т. Б. Дроботова, В. А. Зуєв, Є. В. Краснов, І. В. Кушнір, Г. М. Мачульський, І. С. Міщенко, С. К. Могил, К. М. Пільков, О. В. Случ, В. Г. Суховий та Ю. Я. Чумак. Це дозволило розширити кадровий потенціал судової палати. У тому ж році Ю. Л. Власова обрано суддею ВП ВС.

15 вересня 2020 року Вища рада правосуддя ухвалила рішення звільнити у відставку з посади судді КГС ВС І. В. Кушніра у зв'язку з поданням заяви про відставку.

Важливим інструментом забезпечення єдності судової практики є розгляд справ повним складом КГС ВС. Такий механізм застосовується у складних правових ситуаціях, у тому числі у випадках необхідності відступу від раніше сформованих правових позицій. Станом на кінець 2025 року СП КГС ВС у повному складі розглянуто 37 справ.

Судді палати неодноразово були делеговані до ВП ВС. Зокрема, збори суддів КГС ВС від 30 листопада 2020 року обрали К. М. Пількова суддею ВП ВС строком на три роки, а у 2023 році переобрали його повторно. У грудні 2020 року до складу СП КГС ВС увійшов В. Ю. Уркевич, який після завершення першої каденції у ВП ВС продовжив роботу в КГС ВС та у 2023 році знову був обраний до ВП ВС.

Станом на грудень 2020 року склад СП КГС ВС налічував 14 суддів: Н. О. Багай, І. С. Берднік, Н. О. Волковицька, Т. Б. Дроботова, В. А. Зуєв, Є. В. Краснов, Г. М. Мачульський, І. С. Міщенко, С. К. Могил, О. В. Случ, В. Г. Суховий, В. Ю. Уркевич та Ю. Я. Чумак (К. М. Пільков на той момент – суддя ВП ВС).

У грудні 2022 року головою КГС ВС обрано Л. І. Рогач, яка у січні 2023 року увійшла до складу СП КГС ВС. До цього вона обіймала посаду секретаря ВП ВС.

25 липня 2023 року Вища рада правосуддя звільнила у відставку суддю ВС В. Г. Сухового на підставі подання заяви про відставку.

04 грудня 2025 року секретарем судової СП КГС ВС обрано Ю. Я. Чумака.

Станом на квітень 2026 року до складу СП КГС ВС входять: Н. О. Багай, І. С. Берднік, Н. О. Волковицька, Т. Б. Дроботова, В. А. Зуєв, Є. В. Краснов, Г. М. Мачульський, І. С. Міщенко, С. К. Могил, Л. І. Рогач, О. В. Случ та Ю. Я. Чумак (К. М. Пільков є суддею ВП ВС).



Відповідно до змін спеціалізації, внесених у 2024 році, до компетенції палати належать спори щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно (крім земельних ділянок), а також спори, що виникають із земельних відносин. Крім того, палата розглядає справи щодо захисту ділової репутації, приватизації майна, договірних і недоговірних зобов'язань, оскарження актів суб'єктів господарювання та процесуальні питання, пов'язані з відводами суддів.

Судова палата характеризується високим рівнем наукового забезпечення діяльності. До її складу входять судді, які мають наукові ступені, зокрема доктор юридичних наук Н. О. Багай, а також кандидати юридичних наук В. А. Зуєв, С. К. Могил, Є. В. Краснов, Н. О. Волковицька, Т. Б. Дроботова, К. М. Пільков, Л. І. Рогач та Ю. Я. Чумак.

Діяльність палати спрямована на формування сталої і передбачуваної судової практики у сфері земельних відносин та захисту права власності, забезпечення єдності правозастосування і розвиток господарського судочинства.

Спори, що виникають із земельних відносин

Вступ

У сучасних умовах розвитку правової системи України особливого значення набуває забезпечення стабільності та ефективного функціонування інституту права власності, а також належне правове регулювання земельних правовідносин. Земля як основний національний ресурс і об'єкт права власності має особливий правовий режим, що обумовлює підвищену увагу законодавця та судової практики до врегулювання відповідних відносин.

Складність і багатогранність правовідносин у сфері права власності та земельного права зумовлює виникнення значної кількості спорів, пов'язаних із набуттям, реалізацією, обмеженням і захистом прав на майно й земельні ділянки. У цьому контексті ключову роль відіграє судова практика, зокрема правові позиції ВС, які забезпечують однакове застосування норм матеріального права та формують підходи до вирішення типових і складних правових ситуацій.

Аналіз рішень ВС дозволяє простежити еволюцію підходів до таких важливих питань, як визначення належних способів захисту права власності (у тому числі, застосування негаторного позову), порядок набуття та підтвердження права власності, правова природа державної реєстрації речових прав, а також особливості правового режиму самочинного будівництва. Водночас значна увага приділяється питанням регулювання земельних правовідносин, включаючи порядок надання земельних ділянок, поновлення договорів оренди землі, правонаступництво у земельних правовідносинах і встановлення обмежень у використанні земельних ділянок, зокрема через інститут сервітуту.

Особливої актуальності це дослідження набуває у контексті відзначення 35-річчя господарської юстиції в Україні, що є важливою віхою у становленні ефективної системи судового захисту прав суб'єктів господарювання. Огляд практики ВС у справах, пов'язаних із правом власності та земельними правовідносинами, дозволяє оцінити роль господарських судів у формуванні правозастосовної практики, забезпеченні єдності судової практики та зміцненні принципу верховенства права.

Актуальність дослідження обумовлена необхідністю систематизації судової практики ВС з метою підвищення ефективності захисту прав суб'єктів цивільних і господарських правовідносин, а також забезпечення правової визначеності у сфері земельного права та права власності.

I. Статистика спорів, що виникають із земельних відносин

Упродовж 2018–2025 років спори, що виникають із земельних відносин, посідали більш вагоме місце у структурі господарського судочинства порівняно з іншими категоріями спорів. Загалом до місцевих господарських судів надійшло майже 33 тисячі позовних заяв, що становить 5,3 % від загальної кількості звернень. Це підтверджує високу актуальність та конфліктність земельних правовідносин у господарській діяльності.

Провадження було відкрито у 27,2 тисячі справ, із яких 26,6 тисячі розглянуто по суті. Висока частка справ, доведених до розгляду по суті, свідчить про ефективний процесуальний відбір та належну якість поданих позовних матеріалів. Рішення ухвалено у 77,3 % випадків (20,6 тисячі справ), що є нижчим показником порівняно з іншими категоріями спорів. При цьому у 13,5 % справ провадження було закрито, а 7,7 % позовів залишено без розгляду. Підвищена частка закритих проваджень може свідчити про складність земельних спорів, зміну правового статусу об'єктів або сторін у процесі розгляду, а також можливе врегулювання спорів позасудовим шляхом. Ще 1,5 % справ передано за підсудністю, що відображає наявність юрисдикційних колізій.

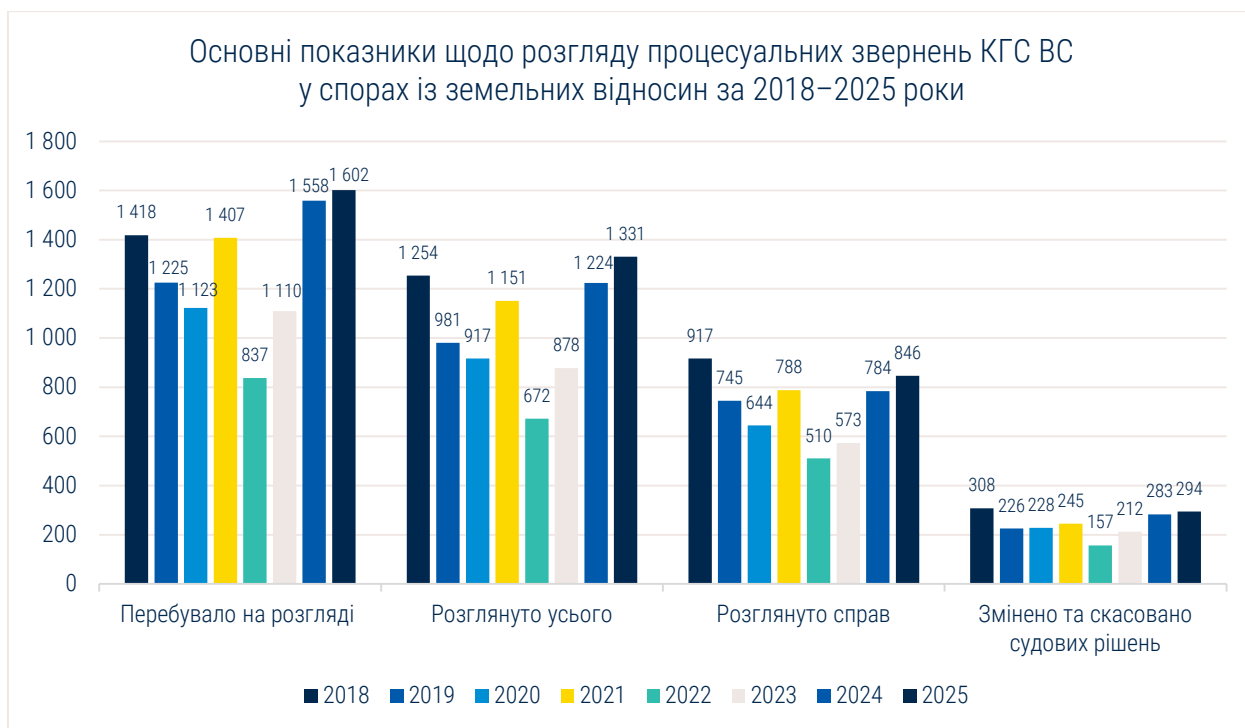
Динаміка розгляду справ у судах першої інстанції демонструє чітку залежність від зовнішніх факторів: найменшу кількість зафіксовано у 2022 році (2,1 тисячі), що зумовлено обмеженнями у функціонуванні судової системи та економічними потрясіннями. Натомість у 2025 році показник сягнув максимуму (4 тисячі), що свідчить про відновлення активності та накопичений попит на судовий захист у сфері земельних відносин.

В апеляційній інстанції частка земельних спорів зростає до 9,1 % від загальної кількості справ. Такий показник є суттєво вищим, ніж у першій інстанції, що свідчить про високу активність сторін в оскарженні судових рішень у цій категорії спорів. За результатами апеляційного розгляду 66,1 % рішень (7,9 тисячі) залишено без змін, тоді як 33,9 % (4 тисячі) змінено або скасовано. Висока частка переглянутих рішень зумовлена складністю застосування земельного законодавства та наявністю неоднозначної судової практики. Як і в судах першої інстанції, найменша кількість справ припала на 2022 рік (1,1 тисячі), а пікові показники – на 2025 рік (1,8 тисячі).

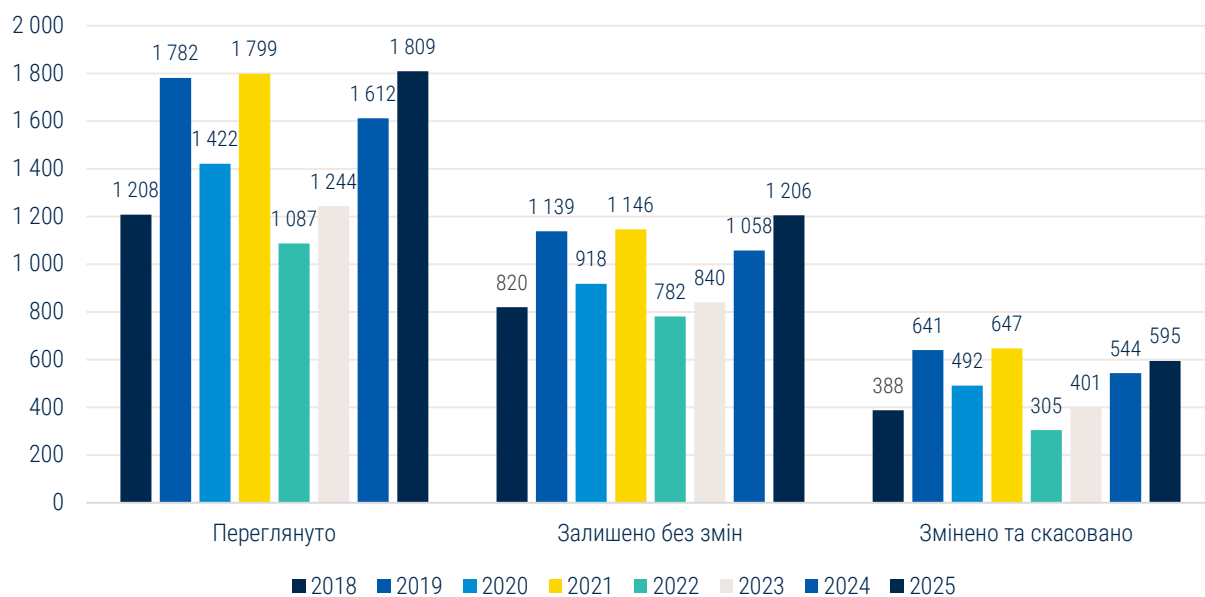
Схожі тенденції характерні й для касаційної інстанції. Частка земельних спорів тут ще вища – 9,9 %, що підкреслює їхню значущість та правову складність. Із 5,8 тисячі розглянутих справ у 66,4 % випадків (3,9 тисячі) рішення було залишено без змін, тоді як у 33,6 % (2 тисячі) – змінено або скасовано. Порівняно

з іншими категоріями справ, це свідчить про нижчий рівень стабільності судових рішень, що може бути зумовлено як частими змінами законодавства у сфері земельних відносин, так і складністю фактичних обставин справ. Цікаво, що найбільше навантаження на касаційну інстанцію спостерігалось на початку періоду (2018 рік – 0,9 тисячі), тоді як у 2022 році цей показник знизився до мінімального рівня (0,5 тисячі).

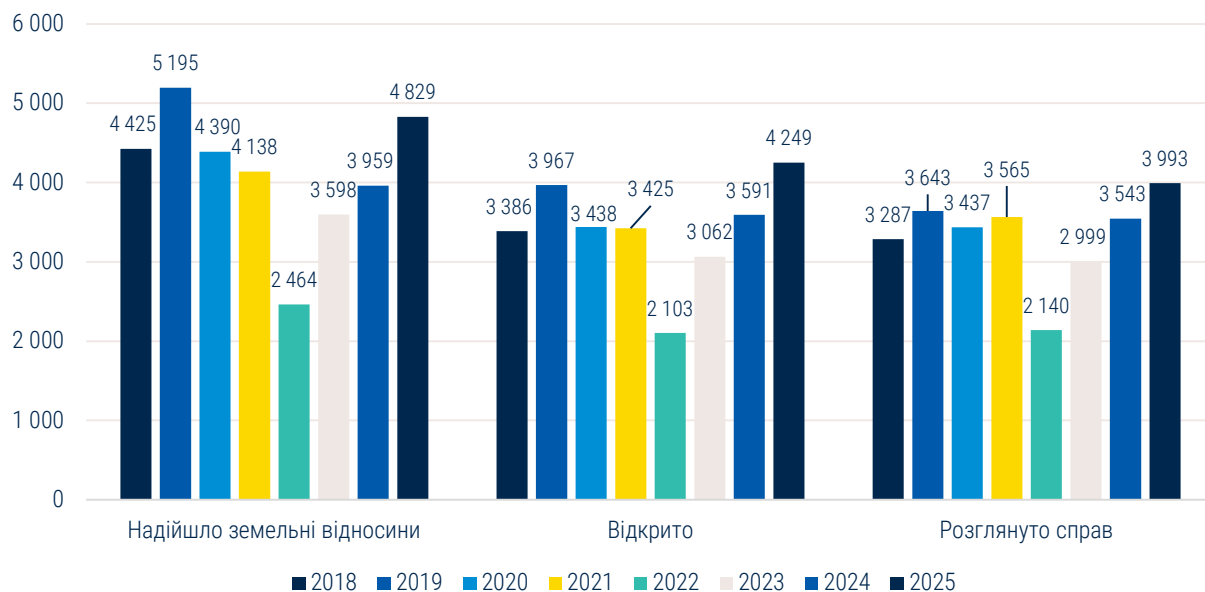
Проведений аналіз свідчить, що земельні спори – це одна з найбільш складних і динамічних категорій господарських справ. Для них характерні високий рівень оскарження, значний відсоток змін і скасування судових рішень, а також помітна залежність від зовнішніх соціально-економічних факторів. Це зумовлює потребу в подальшому вдосконаленні нормативного регулювання земельних відносин та забезпеченні єдності судової практики у цій сфері.



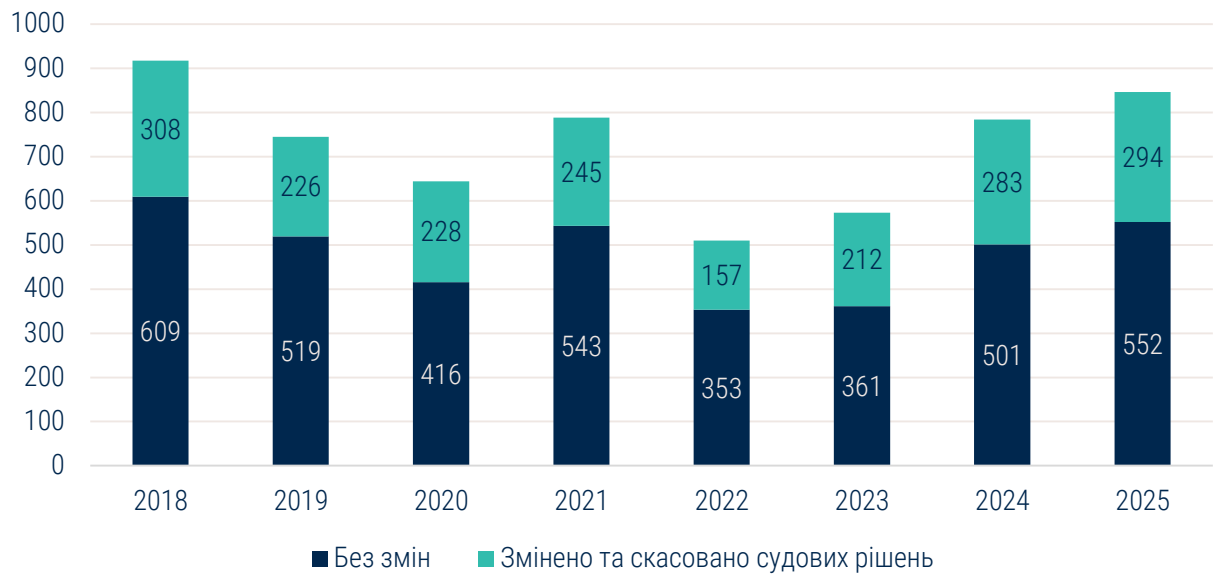
Основні показники щодо перегляду судових рішень апеляційними господарськими судами у спорах із земельних відносин за 2018–2025 роки



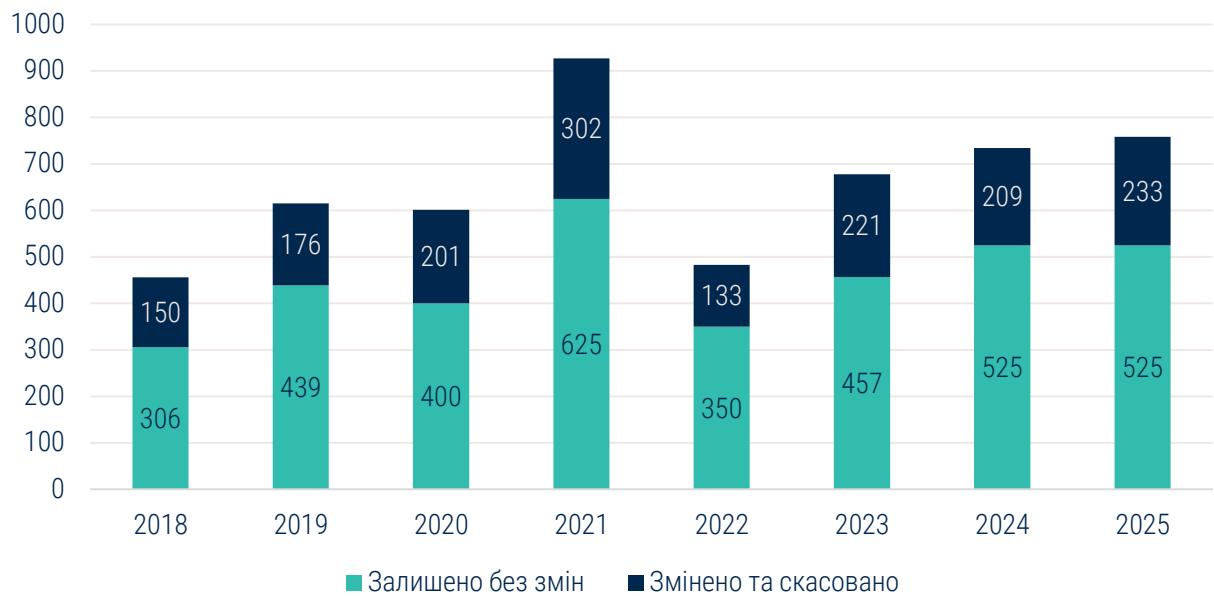
Основні показники щодо розгляду справ місцевими господарськими судами у спорах із земельних відносин за 2018–2025 роки



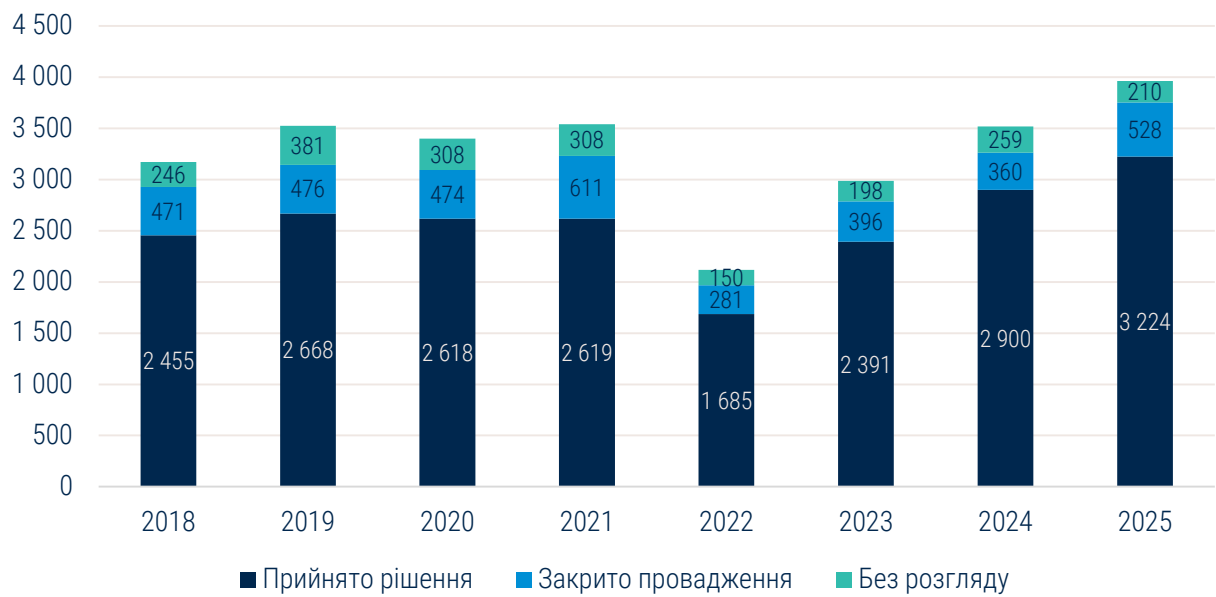
Показники щодо перегляду судових рішень КГС ВС у спорах із земельних відносин за 2018–2025 роки



Показники щодо перегляду судових рішень апеляційними господарськими судами у спорах із земельних відносин за 2018–2025 роки



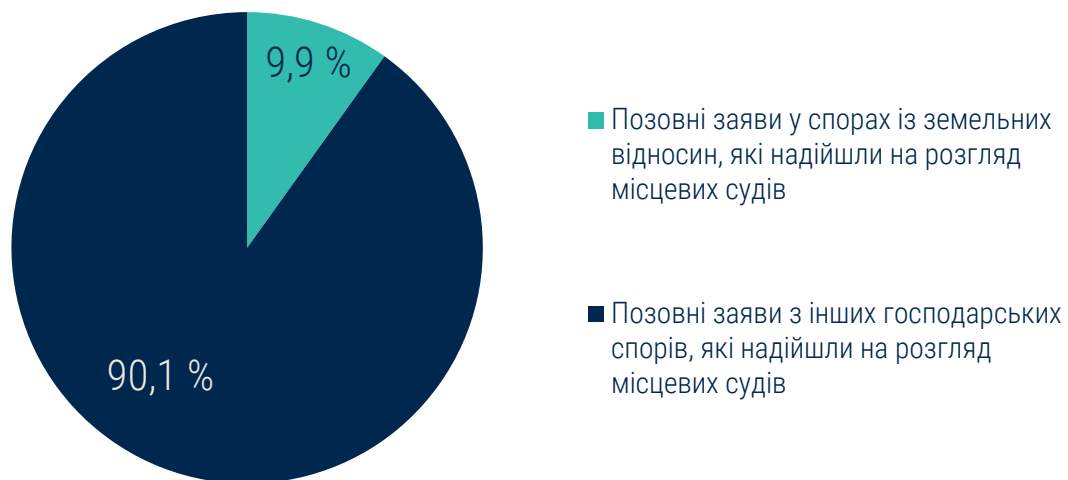
Показники щодо розгляду справ місцевими господарськими судами у спорах із земельних відносин за 2018–2025 роки



Співвідношення позовних заяв, які надійшли на розгляд місцевих господарських судів у 2018–2025 роках



Співвідношення позовних заяв, які надійшли на розгляд КГС ВС
у 2018–2025 роках



II. Судова практика у справах, пов'язаних із земельними правовідносинами

1. Право власника нерухомого майна на оформлення прав на земельну ділянку та відсутність самовільного зайняття

Власник нерухомого майна, зареєстрованого у встановленому законом порядку, вправі вимагати оформлення відповідних прав на земельну ділянку, зайняту цією нерухомістю, з моменту державної реєстрації переходу права власності на нерухоме майно, що не свідчить про самовільне зайняття земельної ділянки.

Саме по собі користування земельною ділянкою без документів, що посвідчують права на неї, не є достатньою підставою для кваліфікації такого використання як самовільного зайняття, якщо особа має у силу закону право на отримання земельної ділянки у власність або користування.

Детальніше з текстом постанови СП КГС ВС від 21.01.2019 у справі № 910/22093/17 можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/79590296>

2. Перехід права оренди земельної ділянки до нового власника будівлі чи споруди

Згідно з імперативними вимогами статті 125 ЗК України від однієї особи до іншої особи за правилами статті 120 цього Кодексу та частини третьої статті 7 Закону України «Про оренду землі» не може перейти право оренди земельної ділянки, яке у попереднього землекористувача ще не виникло станом на час відчуження ним будівель, розташованих на цій земельній ділянці, незалежно від дати укладення договору оренди земельної ділянки, оскільки виникненням права оренди є момент державної реєстрації цього речового права, а не дата укладення договору оренди.

Відсутність у продавця будівлі на момент її відчуження зареєстрованого права оренди земельної ділянки, на якій розташована ця будівля, унеможливорює як перехід такого права оренди до покупця будівлі (відповідача) за правилами частини 3 статті 7 Закону України «Про оренду землі», так і заміну сторони у зобов'язанні.

Детальніше з текстом постанови СП КГС ВС від 28.02.2020 у справі № 913/169/18 можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87891187>

3. Надання в користування земельної ділянки державної чи комунальної власності фізичним або юридичним особам без проведення земельних торгів

Незастосування конкурентної процедури у виді земельних торгів допускається виключно у випадку, коли земельна ділянка державної чи комунальної власності надається фізичним або юридичним особам у користування з метою

обслуговування та експлуатації виключно існуючих об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), розташованих на такій земельній ділянці та належних на праві власності зазначеним особам, для їх подальшого використання відповідно до того цільового та функціонального призначення, яке існувало на момент їх придбання.

Земельна ділянка державної чи комунальної власності з метою користування для нового будівництва може бути надана фізичним або юридичним особам в оренду виключно за результатами проведення земельних торгів.

Детальніше з текстом постанови КГС ВС від 11.08.2021 у справі № 922/443/20 можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/99037163>

4. Безоплатне надання у власність ЖБК земельної ділянки

Статтею 41 ЗК України передбачено можливість безоплатної передачі земельних ділянок у власність юридичної особи для здійснення житлового будівництва за наявності таких умов: така особа створена як ЖБК; його члени – громадяни потребують поліпшення житлових умов та перебувають на квартирному обліку в цьому населеному пункті.

За змістом частини першої статті 41 ЗК України місцевій раді надано право передати земельну ділянку безоплатно у власність саме ЖБК, які створені відповідно до положень статей 133, 134, 137 ЖК УРСР, Примірного статуту ЖБК, а не будь-яким, у тому числі обслуговуючим, кооперативам.

Детальніше з текстом постанови КГС ВС від 02.03.2021 у справі № 911/261/20 можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/95573478>

5. Суб'єкти сплати земельного податку за земельну ділянку, на якій розташований багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія

За відсутності зареєстрованих речових прав на право власності або постійного землекористування земельною ділянкою, на якій розташовані багатоквартирний будинок та його прибудинкова територія, у співвласників багатоквартирного будинку не виникає обов'язку зі сплати земельного податку.

До моменту набуття співвласниками багатоквартирних будинків права власності чи права користування спірними земельними ділянками у встановленому законом порядку платником земельного податку є особа, на яку документально оформлено право власності чи право користування земельною ділянкою.

Детальніше з текстом постанови КГС ВС від 02.03.2021 у справі № 910/554/20 можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/95305225>

6. Правонаступництво прав орендодавця при переході земельної ділянки з державної в комунальну власність

Чинне законодавство передбачає, що у договорі оренди землі може бути замінено як орендаря, так і орендодавця, і зміст наведеного законодавчого регулювання є спрямованим на збереження попередніх існуючих орендних відносин при переході права власності на земельну ділянку чи реорганізації орендаря.

При відчуженні орендованої земельної ділянки попередній власник вибуває з орендних відносин, а новий власник має право і водночас зобов'язаний стати орендодавцем за договором оренди.

Таким чином, спірні земельні ділянки, які є об'єктом оренди за спірним договором, були переведені з державної в комунальну власність, а позивач як орган, уповноважений представляти власника (місцеву територіальну громаду) в орендних правовідносинах, став їх орендодавцем та стороною договору в силу законодавчих приписів.

Тож після зміни власника земельної ділянки спірний договір не припинив свою дію, натомість сільрада в силу вимог закону набула статусу орендодавця у триваючих правовідносинах оренди разом із усіма належними орендодавцеві за договором правами та обов'язками.

Детальніше з текстом постанови КГС ВС від 08.07.2024 у справі № 911/1580/23 можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/120246648>

7. Ефективний спосіб захисту права на поновлення договору оренди землі

Належним й ефективним способом захисту порушеного права є позов про визнання укладеною додаткової угоди з викладенням її змісту, а не вимога про визнання договору оренди землі поновленим, яка за своєю суттю є встановленням факту, що має юридичне значення, і не може забезпечити захисту порушеного права позивача в силу імперативного припису закону про обов'язковість оформлення поновлення договору оренди саме шляхом укладення додаткової угоди.

Детальніше з текстом постанови КГС ВС від 28.01.2021 у справі № 909/139/19 можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/94736994>

8. Розмежування сутності поняття «поновлення договору оренди» в різних редакціях статті 33 Закону України «Про оренду землі»

Зміст поняття «поновлення договору оренди», про яке йдеться в абзаці четвертому розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі», базується на положеннях статті 126-1 ЗК України, що пов'язує можливість поновлення існуючого договору з наявністю у цьому договорі обов'язкової умови про його поновлення. У разі наявності такої умови договір поновлюється на такий самий строк і на таких саме умовах.

Натомість укладення договору оренди землі на новий строк (поновлення договору оренди землі), яке передбачене частиною першою статті 33 Закону України «Про оренду землі» у редакції, чинній до внесення змін Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству», базується на встановленому законом переважному праві добросовісного орендаря та надає сторонам при застосуванні цієї процедури можливість змінювати істотні умови договору.

Тому поняття «поновлення договору оренди», про яке йдеться в абзаці четвертому розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі», та поняття «поновлення договору оренди», яке містилося у Законі України «Про оренду землі» у попередній редакції, є змістовно різними.

Детальніше з текстом постанови КГС ВС від 23.11.2023 у справі № 906/1314/21 можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/115746281>

9. Поновлення оренди земельної ділянки при виникненні прав третіх осіб

Поділ земельної ділянки та наявність у третіх осіб охоронюваного законом інтересу на виділені їм земельні ділянки не може бути підставою для відмови в поновленні договору оренди, оскільки відповідні дії (надання дозволів на розробку проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у власність фізичним особам), що призводять до виникнення у третіх осіб правомірних очікувань на подальше отримання земельних ділянок у власність, були вчинені саме відповідачем, який не міг не знати про судовий спір у цій справі, будучи стороною в ній, та про незгоду позивача з відмовою в поновленні договору оренди землі.

Детальніше з текстом постанови КГС ВС від 12.01.2021 у справі № 908/454/17 можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/94151212>

10. Повноваження військових адміністрацій у сфері земельних правовідносин

Обмеження повноважень військових адміністрацій, зокрема, на надання земельних ділянок в оренду на строк понад один рік, стосується саме первинного надання їх у користування, що супроводжується певною процедурою, а не правовідносин щодо укладення договорів оренди землі на новий строк у межах вже існуючих договірних відносин.

Детальніше з текстом постанови КГС ВС від 17.12.2024 у справі № 922/502/24 можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/123928309>

11. Сервітут як обмеження права власності, допустиме лише за умови об'єктивної необхідності

Оскільки сервітут – це право обмеженого користування чужим майном (земельною ділянкою), то потреба у встановленні сервітуту виникає у тих випадках, коли особа не може задовольнити своїх потреб будь-яким іншим

способом. Договір про встановлення сервітуту має бути направлений на реалізацію зазначеної потреби і слугувати цілі, за якої нормальне використання своєї власності неможливе без обтяження сервітутом чужої земельної ділянки. Отже, потреби, які можуть бути задоволені за рахунок користування чужим майном шляхом встановлення сервітуту, повинні мати характер вимушених та/або неминучих.

Детальніше з текстом постанови КГС ВС від 19.11.2025 у справі № 902/1257/24 можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/132196811>

12. Правова природа договору з біологічного очищення (біомеліорації) каналу

Укладений постійним користувачем земельної ділянки договір з біологічного очищення водойми, який врегульовує питання, пов'язані з використанням водного об'єкта та земельної ділянки під ним, за своєю правовою природою є договором оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом, а отже, відповідає визначенню удаваного правочину.

Оскільки постійний користувач земельної ділянки не наділений повноваженнями на розпорядження такою земельною ділянкою та передачу її в користування, в тому числі на умовах оренди, такий договір підлягає визнанню недійсним.

Детальніше з текстом постанови СП КГС ВС від 12.09.2024 у справі № 916/1719/22 можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/122679436>

13. Необхідні правоустановлюючі документи на використання водного об'єкта з метою ведення аквакультури

Режим рибогосподарської експлуатації або дозвіл на спеціальне використання водних біоресурсів не можуть бути правовстановлювальними документами, якими надається право користування водними об'єктами чи землями водного фонду, і вони не визначають правових підстав користування цими об'єктами задля аквакультури (риборозведення).

Здійснення такої діяльності на водному об'єкті без отримання земельної ділянки у власність (для замкнених водойм до 3 га), постійне користування (державними водогосподарськими / рибогосподарськими підприємствами, установами, організаціями) або в установленому ЗК України чи Законом України «Про аквакультуру» порядку користування на умовах оренди рибогосподарських водних об'єктів (їх частин, які визначаються координатами відведеної акваторії) є незаконним.

При цьому слід ураховувати, що стосовно передачі в оренду водосховища комплексного призначення у статті 51 ВК України встановлено заборону.

Детальніше з текстом постанови СП КГС ВС від 10.04.2025 у справі № 922/1168/23 можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/127743264>

Спори, що виникають із права власності

Вступ

Право власності є однією з ключових складових правової системи, оскільки гарантує стабільність майнових відносин, сприяє інвестиційній привабливості та захищає економічні інтереси як приватних осіб, так і суб'єктів господарювання. Його гарантії закріплені на міжнародному рівні статтею 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод 1950 року, яка забезпечує право мирно володіти майном та встановлює умови допустимого втручання держави в це право. Національні суди України застосовують положення цієї Конвенції та практику ЄСПЛ як джерело права, що передбачено статтею 17 Закону України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини».

Конституційні засади захисту права власності визначені статтями 13 та 41 Конституції України. Держава забезпечує непорушність права приватної власності, рівність усіх суб'єктів перед законом та соціальну спрямованість економіки. Примусове відчуження об'єктів права власності можливе лише за мотивів суспільної необхідності, на підставі закону та з попереднім і повним відшкодуванням вартості майна. ЦК України та ГК України регулюють порядок набуття, використання і захисту права власності, визначають правовий режим майна суб'єктів господарювання та встановлюють можливі способи захисту прав власника, зокрема визнання права власності, витребування майна, усунення перешкод у користуванні майном, визнання незаконними актів, що порушують права власника, та інші.

У цьому розділі розглядаються ключові правові позиції судів, сформовані у справах щодо захисту права власності, у тому числі щодо визнання права власності як способу підтвердження вже існуючого права, особливостей набуття права власності на новостворене майно, застосування набувальної давності, правової природи державної реєстрації, а також способів захисту прав власника, включаючи негаторний позов. Окрема увага приділяється питанням самочинного будівництва й обмеженням щодо приватизації окремих об'єктів, що мають публічне значення.

Такий підхід дозволяє комплексно оцінити сучасний стан судової практики, виявити усталені правові позиції та окреслити напрями подальшого розвитку правозастосування у сфері захисту права власності.

I. Статистика спорів, що виникають із права власності

Протягом 2018–2025 років спори, що виникають із права власності, становили невелику, проте стабільну частину навантаження господарських судів. Загалом до місцевих господарських судів надійшло майже 16,7 тисячі позовних заяв цієї категорії, що становить 2,7 % від кількості звернень. Такий показник свідчить про невелику питому вагу відповідних спорів, однак їх значення важливе через складність правовідносин і потенційний економічний вплив.

Із поданих позовів провадження було відкрито у 12,8 тисячі справ, майже всі з яких розглянуто по суті. Це свідчить про високий рівень процесуальної ефективності на стадії першої інстанції. Більшість проваджень – 80 % (10,2 тисячі) – завершилися ухваленням рішення, що демонструє домінування розгляду спорів по суті над іншими процесуальними формами завершення розгляду. Водночас у 8,9 % випадків провадження було закрито, а у 9,1 % – позовні заяви залишено без розгляду. Це може вказувати на процесуальні недоліки позовів або зміну обставин під час розгляду. Ще 2 % справ передано за підсудністю, що відображає певні складнощі юрисдикційного розмежування.

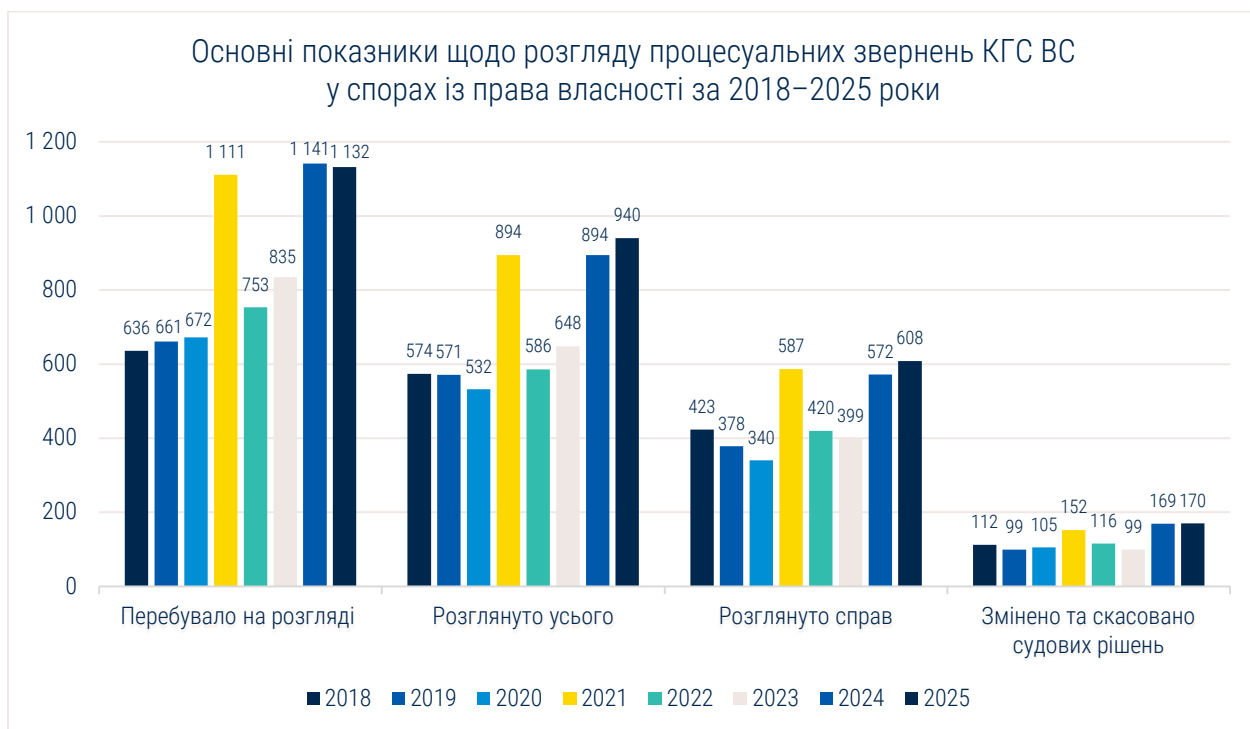
Динаміка розгляду справ у судах першої інстанції демонструє певну варіативність: найбільшу кількість зафіксовано у 2024 році (2 тисячі справ), тоді як найменшу – у 2022 році (1 тисяча). Такий спад пов'язаний із зовнішніми факторами, що вплинули на функціонування судової системи та економічну активність загалом.

В апеляційному порядку за цей період переглянуто майже 5,3 тисячі рішень, що становить 4 % від загальної кількості проваджень. Переважна більшість рішень судів першої інстанції – 69,2 % (3,6 тисячі) – залишилися без змін, що свідчить про належну якість судового розгляду на початковому етапі. Водночас майже третина рішень (30,8 % або 1,6 тисячі) зазнала змін чи була скасована, що вказує на наявність певних проблем у застосуванні норм матеріального та процесуального права. Пік апеляційної активності припав на 2021 рік (0,9 тисячі справ), тоді як найнижчий показник зафіксовано у 2018 році (0,5 тисячі).

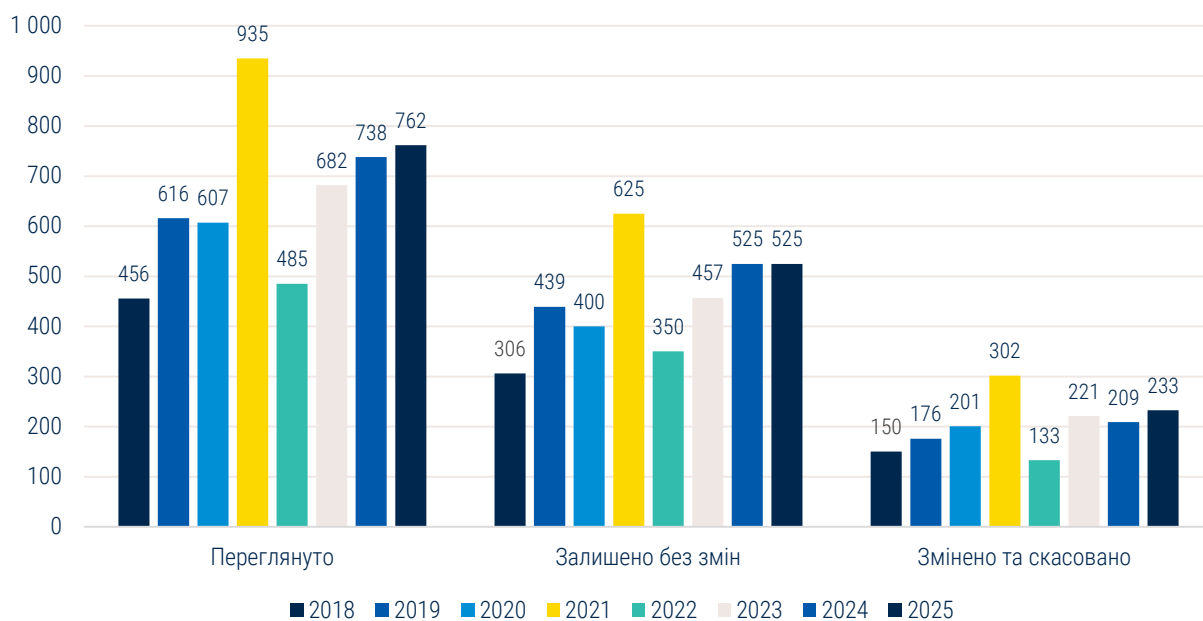
Касаційна інстанція також демонструє високий рівень стабільності судових рішень. Із майже 3,7 тисячі розглянутих справ у 72,6 % випадків (2,7 тисячі) рішення залишено без змін. Показник змінених або скасованих рішень становить 27,4 % (1 тисяча), що дещо нижче за показник апеляційної інстанції. Така тенденція свідчить про ефективне усунення помилок та спірних аспектів ще на стадії апеляційного перегляду. Найвищий рівень навантаження серед зазначених спорів

на касаційну інстанцію зафіксовано у 2025 році (0,6 тисячі справ), а найнижчий – у 2020 році (0,3 тисячі).

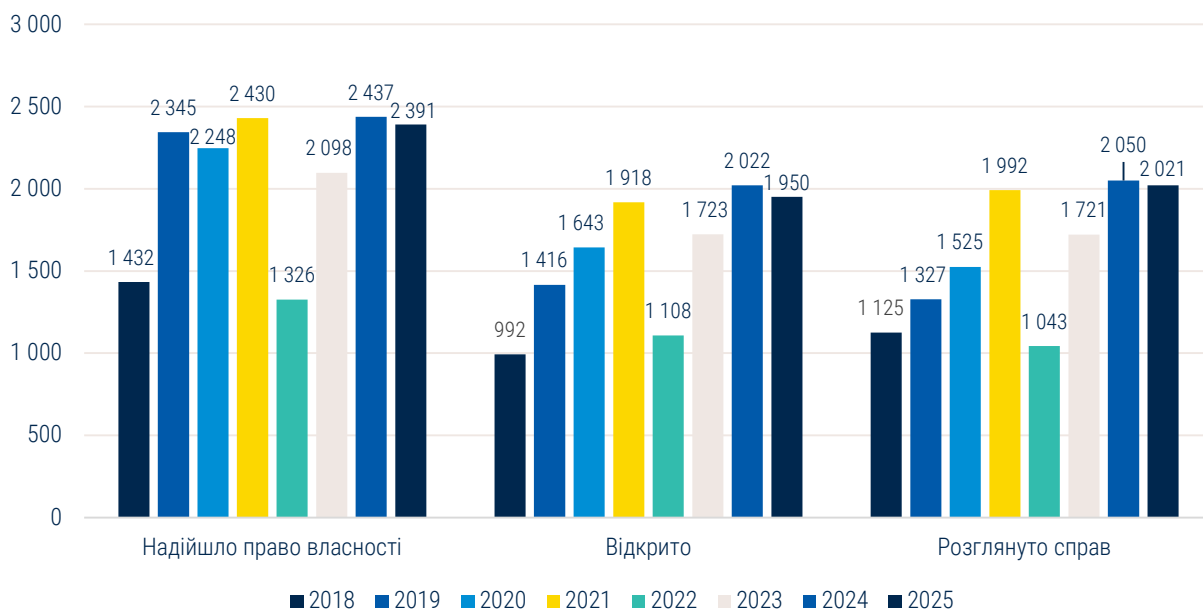
Отже, спори щодо права власності характеризуються відносно невеликою кількістю, але високим рівнем процесуального завершення. Судова практика у цій категорії є доволі стабільною, що підтверджується значною часткою рішень, залишених без змін як в апеляційній, так і в касаційній інстанціях. Водночас помітний відсоток змінених або скасованих рішень вказує на необхідність подальшого вдосконалення правозастосування та забезпечення єдності судової практики.

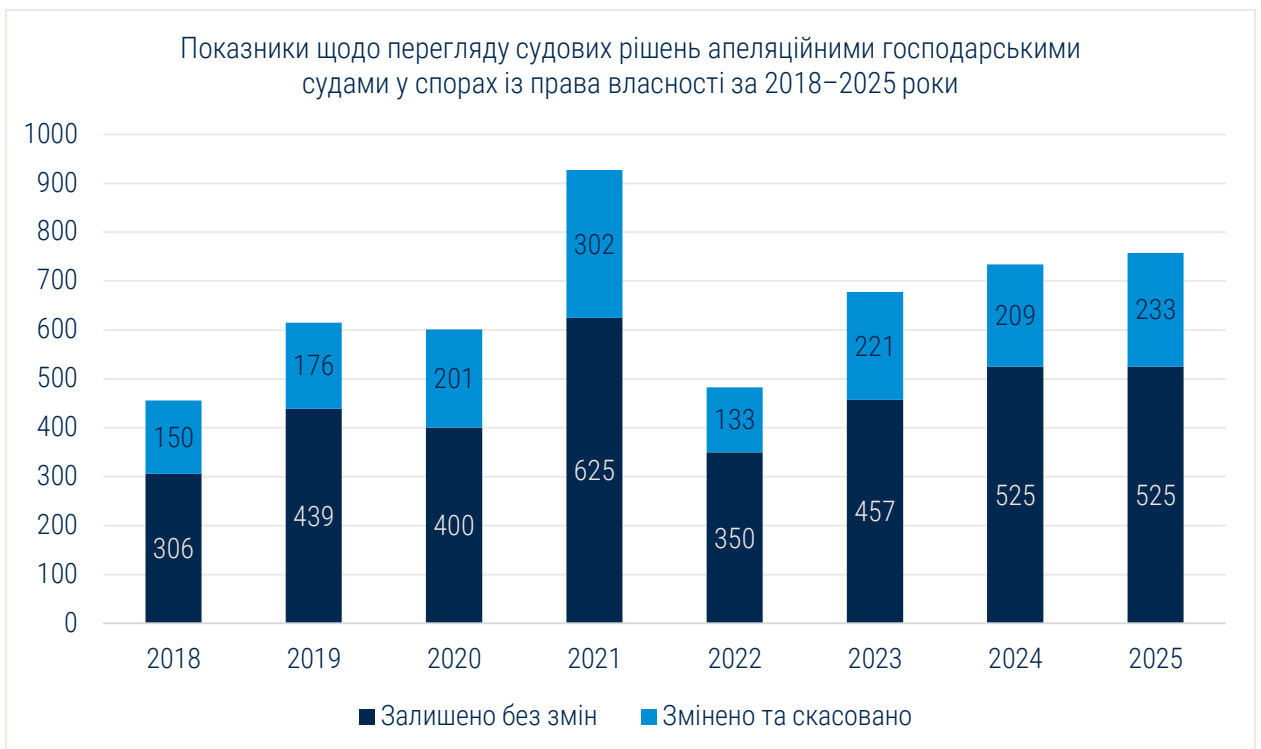
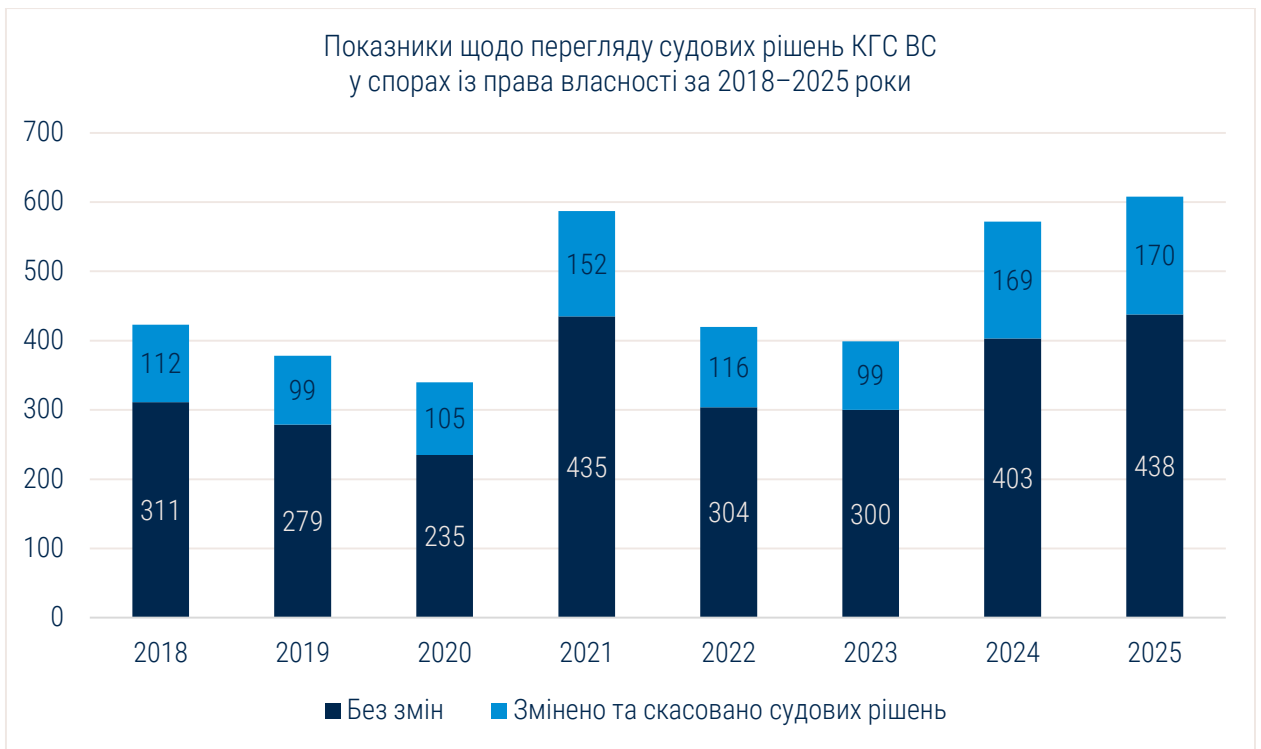


Основні показники щодо перегляду судових рішень апеляційними господарськими судами у спорах із права власності за 2018–2025 роки

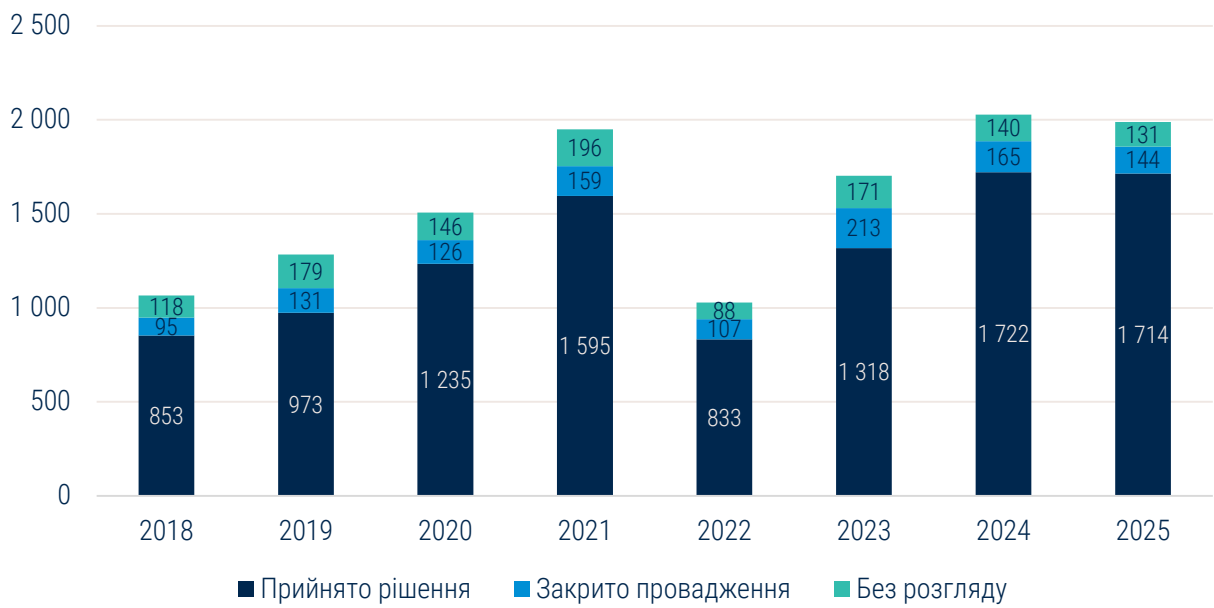


Основні показники щодо розгляду справ місцевими господарськими судами у спорах із права власності за 2018–2025 роки

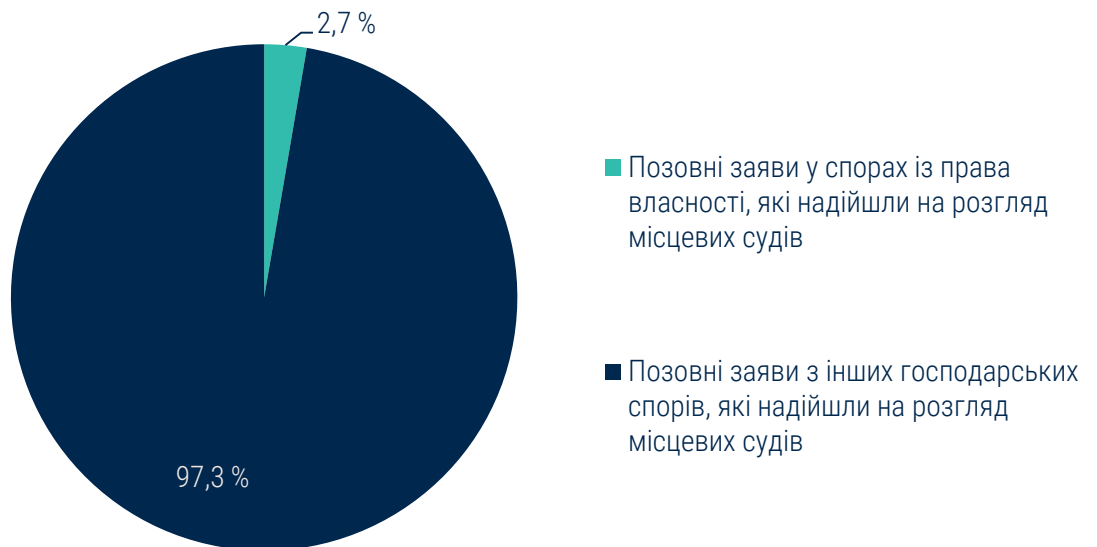




Показники щодо розгляду справ місцевими господарськими судами у спорах із права власності за 2018–2025 роки



Співвідношення позовних заяв, які надійшли на розгляд місцевих господарських судів у 2018–2025 роках



Співвідношення позовних заяв, які надійшли на розгляд місцевих господарських судів у 2018–2025 роках



II. Судова практика щодо захисту права власності

1. Визнання права власності за статтею 392 ЦК України

Згідно зі статтею 392 ЦК України власник майна може пред'явити позов про визнання його права власності, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності.

Передумовами та матеріальними підставами для захисту права власності у судовому порядку, зокрема у визначений спосіб, є наявність підтвердженого належними доказами права власності особи щодо майна, право власності на яке оспорується або не визнається іншою особою, а також підтверджене належними доказами порушення (невизнання або оспорування) цього права на спірне майно.

Детальніше з текстом постанови КГС ВС від 22.05.2018 у справі № 923/1283/16 можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74346080>

2. Порядок набуття права власності на новостворене майно та об'єкти незавершеного будівництва

Факт здійснення державної реєстрації права власності на об'єкт незавершеного будівництва не змінює правового статусу такого майна та не перетворює сукупність будівельних матеріалів на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок, будівлю, споруду тощо) в розумінні статті 181 та частини другої статті 331 ЦК України, оскільки така реєстрація не звільняє забудовника від обов'язку після завершення будівництва (створення майна) ввести його в установленому порядку в експлуатацію та здійснити державну реєстрацію права власності на новостворене нерухоме майно.

Детальніше з текстом постанови КГС ВС від 16.02.2021 у справі № 914/2070/19 можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94999532>

3. Набуття права власності за набувальною давністю особою, яка володіє майном за волею власника, що можливе лише за наявності сукупності визначених законом умов

Набуття права власності за набувальною давністю є первинним способом виникнення права власності, для застосування якого необхідна наявність усіх законодавчо визначених умов у сукупності: добросовісність заволодіння майном, безтитульність володіння (відсутність будь-якої правової підстави володіння чужим майном), відкритість володіння та його безперервність протягом встановленого законом строку. Володіння майном на підставі певного юридичного титулу (договору купівлі-продажу, оренди тощо) виключає застосування набувальної давності, оскільки у цьому випадку володілець володіє майном не як власник.

Також позов про право власності за давністю володіння не може заявляти особа, яка володіє майном за волею власника і завжди знала, хто є власником.

Детальніше з текстом постанови КГС ВС від 15.07.2025 у справі № 927/773/24 можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/129027108>

4. Неможливість витребування майна в добросовісного набувача, якщо воно було продане у порядку виконання судових рішень

Майно не може бути витребувано від добросовісного набувача, якщо воно було продане у порядку, встановленому для виконання судових рішень (частина друга статті 388 ЦК України). Це положення ґрунтується на авторитеті держави і суду та слугує забезпеченню стабільності цивільного обороту. Учасник прилюдних торгів діє в умовах довіри до законності дій держави в особі виконавчої служби і не зобов'язаний здійснювати ревізію виконавчого провадження. Добросовісність набувача презюмується, тобто набувач вважатиметься добросовісним, доки не буде доведено протилежного. Сам по собі факт визнання торгів такими, що проведені з порушенням, не може автоматично характеризувати набувача майна як недобросовісного.

Держава в особі Міністерства розвитку громад, територій та інфраструктури України (нині Міністерство розвитку громад та територій України) є належним позивачем у спорах про витребування майна на свою користь, якщо воно перебувало у її власності, але знаходилося в іншій особі на такому правовому титулі як право господарського відання.

Детальніше з текстом постанови СП КГС ВС від 18.09.2025 у справі № 922/82/20 можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/131882931>

5. Скасування запису про проведену державну реєстрацію права, якщо його наявність порушує права чи охоронювані законом інтереси позивача

Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» регулює відносини, що виникають у сфері державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, і спрямований на забезпечення визнання та захисту державою таких прав, а системний аналіз наведених положень законодавчих актів дозволяє стверджувати, що державна реєстрація визначає лише момент, після якого виникає право власності, за наявності інших юридичних фактів, передбачених законом як необхідних для виникнення права власності.

За змістом положень Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» державній реєстрації підлягає заявлене право, державна реєстрація якого здійснюється суб'єктом державної реєстрації прав не за власною ініціативою, а на підставах, установлених законом, зокрема за заявою про державну реєстрацію прав, поданою особою, за якою здійснюється

реєстрація права. Тобто відносини у сфері державної реєстрації речового права виникають саме між суб'єктом звернення за такою послугою та суб'єктом, уповноваженим здійснювати відповідні реєстраційні дії.

При цьому навіть якщо буде встановлено, що суб'єкт державної реєстрації прав дотримався законодавства при внесенні запису про проведену державну реєстрацію права за іншою особою, це не є перешкодою для задоволення позову щодо скасування цього запису, якщо наявність такого запису порушує права чи охоронювані законом інтереси позивача.

Детальніше з текстом постанови КГС ВС від 11.02.2020 у справі № 915/572/17 можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/87623765>

6. Негаторний позов як належний спосіб захисту права власника на усунення перешкод у користуванні майном

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

Негаторний позов подається у випадках, коли власник має своє майно у володінні, але дії інших осіб перешкоджають йому вільно його використовувати або розпоряджатися ним. Характерною ознакою негаторного позову є його спрямованість на захист права від порушень, не пов'язаних з позбавленням володіння майном, а саме у разі протиправного вчинення третьою особою перешкод власнику в реалізації ним повноважень розпорядження та користування належним йому майном.

Отже, предмет негаторного позову становить вимога володіючого майном власника до третіх осіб про усунення порушень його права власності, що перешкоджають йому належним чином користуватися, розпоряджатися цим майном тим чи іншим способом.

При цьому для задоволення вимог власника достатньо встановити факт об'єктивно існуючих перешкод у здійсненні власником своїх правомочностей. Таким чином право власності як абсолютне право має захищатися лише при доведенні самого факту порушення.

Детальніше з текстом постанови КГС ВС від 27.08.2019 у справі № 925/366/18 можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/83901431>

7. Правомірність користування земельною ділянкою з об'єктом самочинного будівництва на підставі договору оренди

Відповідно до частини другої статті 376 ЦК України особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього. Крім того, згідно з частиною другою статті 3 Закону України

"Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" речові права на нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості та їх обтяження, що підлягають державній реєстрації відповідно до цього Закону, виникають, змінюються та припиняються з моменту такої реєстрації.

Отже, доки право власності на збудований об'єкт (об'єкт незавершеного будівництва) ні за ким не зареєстроване, такий об'єкт як об'єкт права власності не існує взагалі.

Відповідно до принципу *superficies solo cedit* здійснення самочинного будівництва на земельній ділянці є зміною характеристик цієї земельної ділянки. Залежно від обставин справи така зміна характеристик земельної ділянки може розглядатися як її погіршення або покращення.

Зокрема, якщо власник землі вважає, що йому доцільно використати результат самочинного будівництва, то він прагне не знесення такого об'єкта, а реєстрації за собою права власності на нього.

Реєстрація права на об'єкт самочинного будівництва змінює правову ситуацію, оскільки така реєстрація, по-перше, призводить до виникнення самочинної будівлі, споруди як об'єкта, а по-друге, призводить до заволодіння такою особою цим об'єктом внаслідок реєстрації права на нього (за принципом реєстраційного підтвердження володіння нерухомим майном).

Відповідно до частини п'ятої статті 376 ЦК України на вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб.

У такому разі особа, яка здійснила самочинне будівництво, має право на відшкодування витрат на будівництво згідно з частиною шостою статті 376, статтею 1212 ЦК України.

Якщо ж об'єкт будівництва не потрібен власнику земельної ділянки, не відповідає його намірам щодо її використання, то будівництво спричиняє погіршення характеристик земельної ділянки, оскільки для відновлення її попереднього стану об'єкт необхідно знести. Саме у таких випадках застосовується частина четверта статті 376 ЦК України, відповідно до якої власник вправі вимагати знесення об'єкта самочинного будівництва.

У такому випадку єдиним порушенням прав власника земельної ділянки є погіршення її характеристик.

Детальніше з текстом постанови КГС ВС від 18.12.2024 у справі № 906/1320/23 можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/123916546>

8. Неможливість легалізації самочинного будівництва шляхом державної реєстрації права власності або на підставі рішення третейського суду

Об'єкт нерухомості є самочинним будівництвом, якщо збудований на земельній ділянці, не відведеній для цієї мети, без дозвільних документів або з порушенням будівельних норм.

Державна реєстрація права власності чи рішення третейського суду не змінюють правового режиму самочинного будівництва.

Власник земельної ділянки має право вимагати знесення самочинно збудованого об'єкта за рахунок особи, яка здійснила будівництво, якщо не надавав згоди на будівництво.

Особа без речового права на земельну ділянку не може набути права власності на розташовані на ній об'єкти нерухомості.

Детальніше з текстом постанови КГС ВС від 10.02.2026 у справі № 910/7133/25 можна ознайомитися за посиланням <http://reyestr.court.gov.ua/Review/134196917>

9. Приватизація об'єктів та майна державних і комунальних закладів освіти

Відповідно до частини першої статті 80 Закону України «Про освіту» до майна закладів освіти та установ, організацій, підприємств системи освіти належать: нерухоме та рухоме майно, включаючи будівлі, споруди, земельні ділянки, комунікації, обладнання, транспортні засоби, службове житло тощо; майнові права, включаючи майнові права інтелектуальної власності на об'єкти права інтелектуальної власності, зокрема інформаційні системи, об'єкти авторського права та/або суміжних прав; інші активи, передбачені законодавством.

Згідно із частиною четвертою статті 80 Закону України «Про освіту» (в редакції чинній на момент укладення договору купівлі-продажу нежитлової будівлі) об'єкти та майно державних і комунальних закладів освіти не підлягають приватизації чи використанню не за освітнім призначенням.

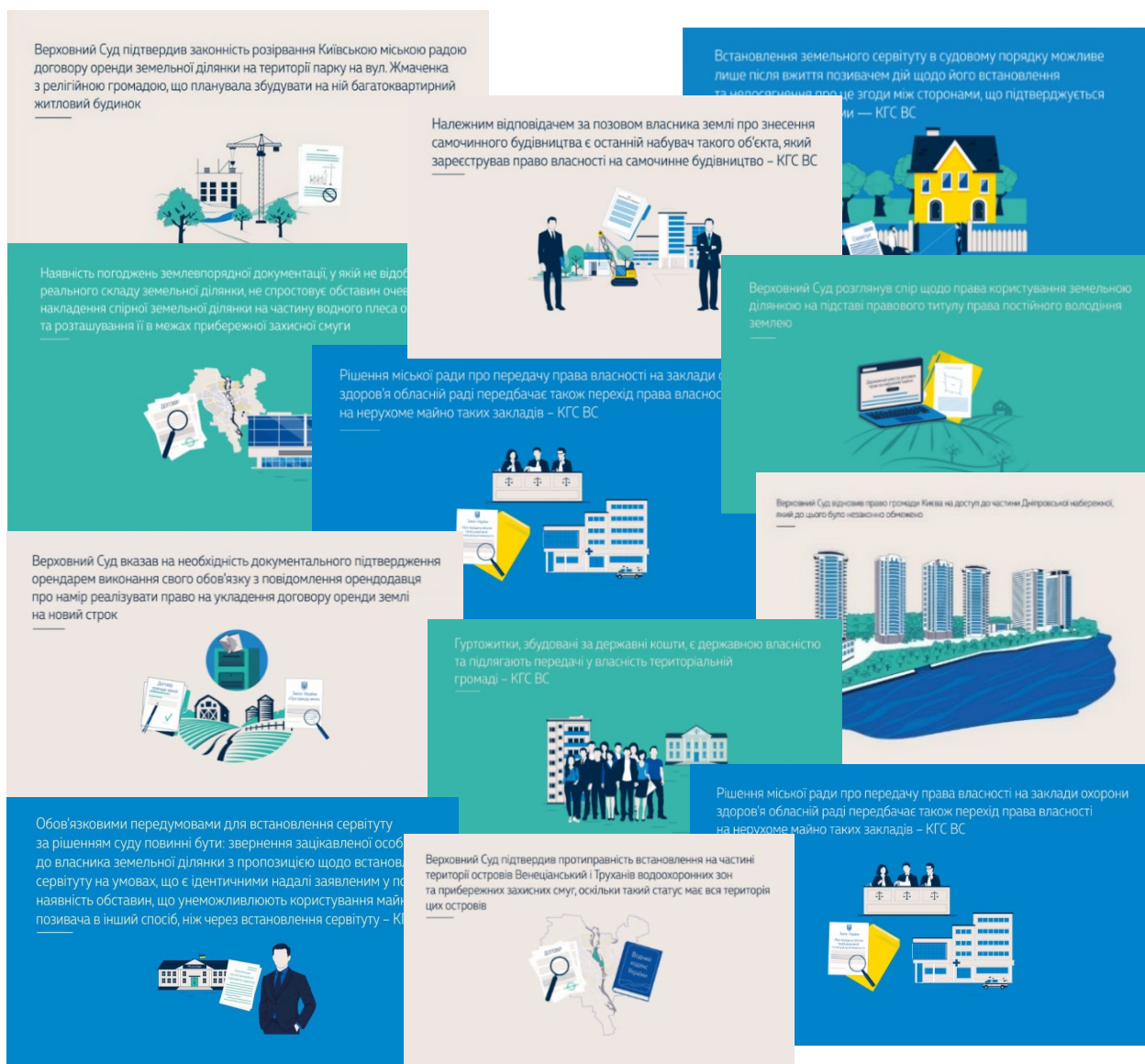
Отже, Закон України «Про освіту» містить заборону приватизації об'єктів та майна державних і комунальних закладів освіти.

Детальніше з текстом постанови КГС ВС від 05.10.2022 у справі № 925/1225/20 можна ознайомитися за посиланням <https://reyestr.court.gov.ua/Review/106801296>

Висвітлення актуальної судової практики на сайті

З метою висвітлення актуальної судової практики з розгляду спорів у справах щодо земельних відносин та права власності на офіційному сайті та на інших вебресурсах ВС публікуються інформаційні повідомлення про важливі для розвитку судової практики рішення, зокрема щодо:

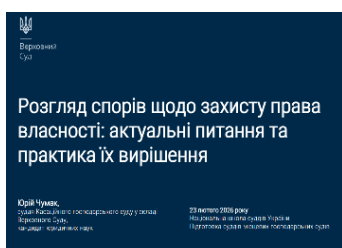
- особливостей укладення, поновлення договорів оренди землі;
- захисту прав власників земельних ділянок, на яких споруджено об'єкти самочинного будівництва;
- оформлення ОСББ прав на земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки;
- статусу водоохоронних зон;
- встановлення сервітуту за рішенням суду та інші.



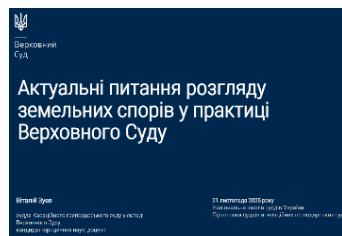
Вивчення судової практики в межах забезпечення методичною інформацією

Судді СП КГС ВС на постійній основі виступають лекторами у Національній школі суддів України в межах проведення підготовки для підтримання кваліфікації суддів місцевих та апеляційних господарських судів. Такі лекції є практичним майданчиком, завдяки якому судді мають змогу обговорити актуальну судову практику ВС стосовно вирішення спорів у справах щодо земельних відносин та права власності, а також виокремити проблемні питання, які виникають під час розгляду спеціалізованих спорів.

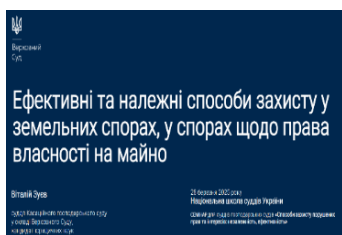
Так, судді СП КГС ВС відповідно до визначеної спеціалізації ділилися з колегами такими ключовими питаннями здійснення правосуддя та актуальними напрямами судової практики:



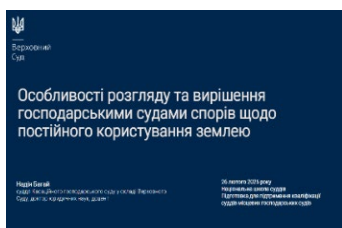
щодо захисту права власності;



щодо розгляду земельних спорів;

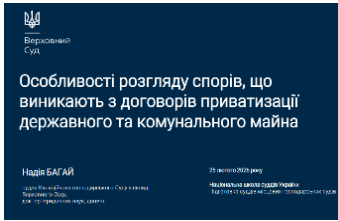


щодо способів захисту, у тому числі у земельних спорах та щодо права власності;

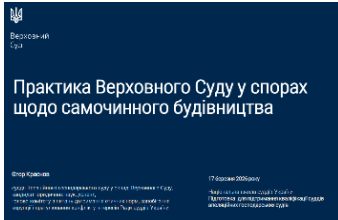


щодо постійного користування земельними ділянками;





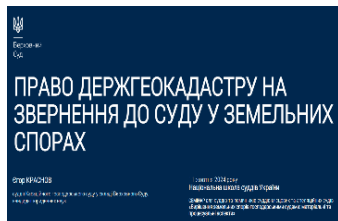
щодо приватизації державного та комунального майна;



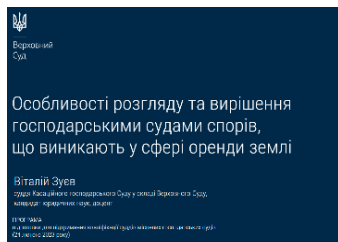
щодо самочинного будівництва;



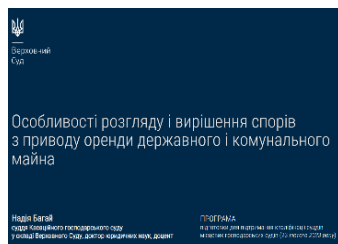
щодо застосування статті 1212 ЦК України у правовідносинах стосовно користування земельними ділянками;



щодо права Держгеокадастру на звернення до суду у земельних спорах;



щодо оренди землі;



щодо оренди державного і комунального майна.



Судова палата КГС ВС систематично з метою висвітлення актуальної практики ВС та її обговорення, проводить заходи (конференції, круглі столи, семінари тощо) за участю місцевих та апеляційних господарських судів, які спеціалізуються на розгляді справ щодо земельних відносин та права власності, науковців та експертів. Учасники цих заходів мають можливість обмінятися думками щодо актуальної судової практики, змін у законодавстві, нових викликів, які постають перед суддівською спільнотою, практики ЄСПЛ у сфері захисту права власності тощо.



15 листопада 2019 року в КГС ВС відбувся круглий стіл «Земельні спори: актуальні питання застосування законодавства та судова практика», який об'єднав близько 100 учасників: суддів ВС, науковців, експертів, суддів апеляційних та місцевих господарських судів, задля обговорення особливо важливих питань: застосування положень Закону України «Про оренду землі» (укладення, поновлення, розірвання, припинення договору оренди); способів захисту прав у справах зі спорів, що виникають із земельних відносин; застосування рішень ЄСПЛ у вирішенні земельних спорів.



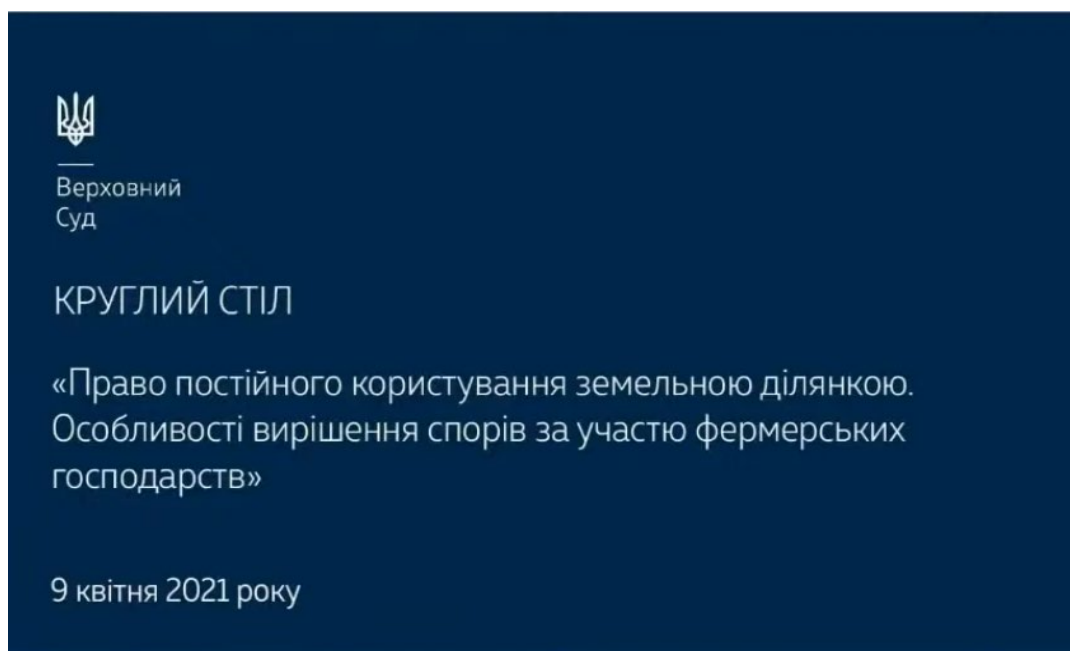
Під час заходу було визначено усталені підходи до вирішення земельних спорів, а у процесі науково-правової дискусії окреслено ті питання земельного законодавства, щодо яких є певна правова невизначеність. Учасники круглого

столу акцентували увагу на необхідності системного тлумачення земельного законодавства з урахуванням функціонального, практичного аспекту.

Цей захід став одним із перших кроків до поєднання суддів всіх юрисдикцій: господарської, цивільної та адміністративної, а також науковців для визначення шляхів розв'язання проблемних питань застосування земельного законодавства.



09 квітня 2021 року в режимі онлайн СП КГС ВС спільно із Національною школою суддів України організувала круглий стіл на тему «Право постійного користування земельною ділянкою. Особливості вирішення спорів за участю фермерських господарств».



У межах заходу було приділено увагу особливостям розгляду спорів щодо права постійного користування земельними ділянками та спорів, пов'язаних зі створенням і веденням діяльності фермерських господарств, визначення юрисдикції таких спорів, проблемам теорії, практики та перспективам законодавчої трансформації права постійного користування у системі речових прав на землю, спірним питанням права постійного користування землею у діяльності фермерських господарств України, окремим аспектам розгляду спорів за участю фермерських господарств.



03 червня 2021 року відбулася Міжнародна науково-практична конференція «Адаптація земельного законодавства України до вимог Європейського Союзу. Гарантії прав на землю», організована Верховним Судом, що стала завершальним заходом у четвірці самітів, ініційованих КГС ВС до 30-річчя створення господарських (арбітражних) судів України.

Учасники конференції приділили увагу ролі національних судів у забезпеченні права на мирне користування майном, конституційним гарантіям судового захисту прав на землю, практиці ВС щодо земельних спорів за участю фермерських господарств, питанням виконання рішень ЄСПЛ, європейській практиці відшкодування екологічної шкоди, повноваженням та компетенції німецьких судів у сфері земельних спорів, практиці ВС у справах щодо права постійного користування земельною ділянкою в аспекті земельної реформи та щодо способів захисту прав на землю.



28 жовтня 2022 року відбувся круглий стіл за участю суддів КГС ВС, місцевих та апеляційних господарських судів. Мета заходу – забезпечення господарських судів методичною інформацією з проблемних питань щодо застосування ГПК України, а також вирішення спорів стосовно земельних відносин та права власності.





31 травня 2024 року відбулася Міжнародна науково-практична конференція «Україна на шляху до євроінтеграції: ефективне управління державною власністю як інструмент відновлення економіки України. Місія та візія господарської юрисдикції», організована Верховним Судом з нагоди 33-ї річниці утворення господарських (арбітражних) судів.

Судова палата КГС ВС виступила організатором II сесії конференції «Корпоратизація державного майна», під час якої, зокрема, обговорювалися ефективність господарської юрисдикції, спрямованої на захист економічних відносин, проблеми корпоратизації у контексті речових прав на державне майно, ризики корпоратизації для управління державною власністю тощо.



28 лютого 2025 року у КГС ВС відбувся круглий стіл, організований судовою палатою, присвячений обговоренню проблемних питань належного й ефективного захисту речових прав на нерухоме майно та виконуваності судових рішень у спорах щодо нерухомого майна. Участь у заході взяли судді ВС, народні депутати, представники органів державної влади, державні реєстратори, адвокати, представники бізнес-спільноти.

Метою круглого столу було налагодження діалогу між судовою системою, органами державної влади, бізнесом, громадськими організаціями задля вдосконалення механізмів виконання судових рішень, зокрема в контексті:

завдання судочинства швидко й ефективно вирішувати спори;

способів захисту порушених прав у спорах щодо нерухомого майна як засобів реалізації завдання судочинства щодо швидкого та ефективного вирішення спорів;

проблемних питань і практичних пропозицій для їх вирішення (чи зміни в законодавстві, чи зміни в судовій практиці, чи напрацювання механізмів виконання судового рішення через підзаконні акти).



Вирішення спорів у земельних відносинах та щодо права власності. Актуальна
судова практика ВС / Упоряд.: Судова палата для розгляду справ щодо земельних
відносин та права власності, управління аналітичної та правової роботи Касаційного
господарського суду департаменту аналітичної та правової роботи; відпов.
за вип. секретар судової палати, кандидат юридичних наук Ю. Я. Чумак.
Київ, 2026 – 43 с.

Застереження: видання містить короткий огляд деяких судових рішень. У кожному з них викладено
лише основний висновок щодо правового питання, яке виникло у справі. Для правильного розуміння
висловленої в судовому рішенні правової позиції необхідно ознайомитися з його повним текстом,
розміщеним у Єдиному державному реєстрі судових рішень.

Стежте за нами онлайн

 supreme.court.gov.ua

 fb.com/supremecourt.ua

 t.me/supremecourtua

 [@supremecourt_ua](https://instagram.com/supremecourt_ua)

 x.com/supremecourt_ua

 so.supreme.court.gov.ua