



Верховний
Суд

Вимоги про витребування земельних ділянок: актуальна практика Верховного Суду

Дмитро Гудима –
суддя Верховного Суду у Касаційному цивільному суді,
кандидат юридичних наук, доцент,
доцент юридичного факультету
Львівського національного університету імені Івана Франка

Вебінар для суддів і помічників суддів місцевих загальних та апеляційних судів “Судова практика у земельних спорах: проблеми застосування матеріального та процесуального права”, НСШУ, Харківське регіональне відділення, 20.02.2026

1. Особливості віндикаційного позову

Чи можна витребувати земельну ділянку з власності того, за ким зареєстроване право власності?

Чи можна витребувати земельну ділянку з власності того, за ким зареєстроване право власності? – Ні.

- Власник має **право власності**.
- **Право власності без права володіння не існує** (право власності = право володіння + право користування + право розпорядження).
- Якщо власник має право на витребування його майна, він **втратив володіння** останнім, **а не право володіння**.
- Особа, за якою зареєстроване право власності, **не обов'язково є власником**, тобто не обов'язково має право власності.
- Право власності набувається **на підставах, що не заборонені законом**, зокрема із правочинів (частина перша статті 328 ЦК).
- Державна реєстрація права власності на нерухоме майно **не є підставою виникнення такого права** на це майно.
- Державна реєстрація права власності **може засвідчувати факт володіння** нерухомим майном і зумовлює спростовну презумпцію права володіння того, за ким зареєстроване право власності.

У чому відмінність володіння від права володіння?

Постанова ВП ВС, 23.11.21, справа №359/3373/16-ц

- ✓ ... *володіння* як фактичний стан слід відрізнити від *права володіння*.
... права володіння, користування та розпоряджання майном належать власнику майна (частина перша статті 317 ЦК України), незалежно від того, є він фактичним володільцем чи ні. Тому **власник не втрачає право володіння нерухомим майном у зв'язку з державною реєстрацією права власності за іншою особою, якщо остання не набула права власності**. Натомість така особа внаслідок реєстрації за нею права власності на нерухоме майно стає *фактичним володільцем* такого майна, але не набуває права володіння, доки право власності зберігається за попереднім володільцем. Отже, **володіння нерухомим майном, яке посвідчується державною реєстрацією права власності, може бути правомірним або неправомірним (законним або незаконним)**. Натомість право володіння, якщо воно існує, **неправомірним (незаконним) бути не може** (пункт 67 постанови).

Кому належить право володіння нерухомим майном, яким заволоділа особа, за якою зареєстроване право власності?

Постанова ВП ВС, 23.11.21, справа №359/3373/16-ц

- ✓ **Право володіння як складова права власності** на нерухоме майно завжди **належить власникові** майна (пункт 65 постанови).
- ✓ **Особа, за якою зареєстроване право власності, є володільцем** нерухомого майна, але **право власності (включаючи право володіння як складову права власності) може насправді належати іншій особі**. Тому заволодіння земельною ділянкою шляхом державної реєстрації права власності є можливим незалежно від того, чи набув або не набув володілець право власності (і відповідно право володіння) на таку ділянку чи ні (пункт 66 постанови).

Чи завжди володілець майна має право володіння останнім?

Постанова ВП ВС, 23.11.21, справа №359/3373/16-ц

- ✓ Державна реєстрація права власності на нерухоме майно створює **спростовну презумпцію наявності в суб'єкта і права володіння** цим майном (як складової права власності).
- ✓ Особа, за якою зареєстроване право власності на нерухоме майно, є його **володільцем**. У випадку **незаконного, без відповідної правової підстави заволодіння** нею таким майном, **право власності (включаючи права володіння, користування та розпорядження)** насправді і далі належатиме іншій особі – **власникові**. Останній має право витребувати це майно з незаконного володіння особи, за якою воно зареєстроване на праві власності (пункти 62, 63 постанови).

Чи втрачає власник право володіння майном унаслідок заволодіння цим майном іншою особою?

Постанова ВП ВС, 23.11.21, справа №359/3373/16-ц

- ✓ **Заволодіння** нерухомим майном шляхом державної реєстрації права власності на нього **ще не означає, що такий володілець набув право власності (права володіння, користування та розпорядження)** на це майно. Власник, якого незаконно, без відповідної правової підстави, позбавили **володіння** нерухомим майном шляхом державної реєстрації права власності на це майно за іншою особою, **не втрачає право володіння** нерухомим майном. Така інша особа внаслідок державної реєстрації за нею права власності на нерухоме майно стає його *фактичним володільцем* (бо про неї є відповідний запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно). Але *не набуває право володіння* на відповідне майно, бо воно, будучи складовою права власності, і далі належить власникові. Саме тому він має право витребувати своє майно від особи, яка незаконно, без відповідної правової підстави, ним заволоділа (пункт 64 постанови).

Для повернення яких об'єктів вимога про витребування є неналежним способом захисту?

Для повернення яких об'єктів вимога про витребування є неналежним способом захисту?

- 1) земельні ділянки водного фонду, які не є замкненими природними водоймами загальною площею до 3 га. *Причина:* заволодіння землями водного фонду та перехід права володіння ними всупереч ЗК України є неможливим; за загальним правилом розташування земель водного фонду вказує на неможливість виникнення приватного власника, а отже, і **НОВОГО ВОЛОДІЛЬЦЯ** (постанови ВП ВС: 22.05.2018, справа №469/1203/15-ц; 28.11.2018, справа № 504/2864/13-ц (пункт 70); 12.06.2019, справа №487/10128/14-ц (пункт 80); 11.09.2019, справа №487/10132/14-ц (пункт 96); 07.04.2020, справа №372/1684/14-ц (пункт 45); від 15.09.2020, справа №372/1684/14-ц (пункт 45); 23.11.2021, справа №359/3373/16-ц (пункт 51)).

Для повернення яких об'єктів вимога про витребування є неналежним способом захисту?

- 2) **земельні ділянки на території об'єктів природно-заповідного фонду.** Причина: ці ділянки можна використовувати у природоохоронних, науково-дослідних, освітньо-виховних, оздоровчих та інших рекреаційних цілях, а також для потреб моніторингу навколишнього природного середовища. Можуть перебувати у приватній власності лише у зв'язку з формуванням на цих ділянках об'єктів ПЗФ чи включення земельних ділянок, що належать фізичним чи юридичним особам, до земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення (постанова ВП ВС: 20.06.2023, справа №554/10517/16-ц (пункти 7.12, 7.21, 7.28, 7.29, 7.30)).

Для повернення яких об'єктів вимога про витребування є неналежним способом захисту?

- 3) **об'єкти культурної спадщини, приватизація яких заборонена.**
Причина: прямі законодавчі заборони (тимчасові чи постійні) на приватизацію певних об'єктів культурної спадщини (постанова ВП ВС: 12.09.2023, справа №910/8413/21 (пункти 235-240)).

Для повернення яких об'єктів вимога про витребування є неналежним способом захисту?

- 4) **земельні ділянки історико-культурного призначення**, зокрема, на яких розташовані пам'ятки археології. *Причина:* заволодіння землями, на яких розташовані пам'ятки археології (перехід права володіння цими землями), є неможливим; розташування цих земель вказує на неможливість виникнення іншого власника, ніж держава, а отже, і нового володільця (зокрема тимчасового); землі історико-культурного значення, на яких розташовані пам'ятки археології, віднесені до категорії особливо цінних земель (постанови ВС КЦС: 04.04.2024, справа №317/372/22; 17.05.2023, справа №748/1335/20; 05.10.2022, справа 557/303/21; постанова ВП ВС: 12.03.2024, справа №927/1206/21).

Nota bene! ВП ВС розглядає питання про відступ від цього висновку у справі №922/264/24.

Як наявність означених винятків із застосування
віндикаційного позову співвідноситься із
приписами частини третьої статті 388 ЦК України у
редакції Закону №4292-ІХ?

✓ Дія положень цієї частини [щодо неможливості витребування майна зі спливом 10-річного строку] не поширюється на випадки, якщо майно на момент вибуття з володіння держави або територіальної громади належало:

а) до об'єктів критичної інфраструктури;

б) до об'єктів державної власності, що мають стратегічне значення для економіки і безпеки держави;

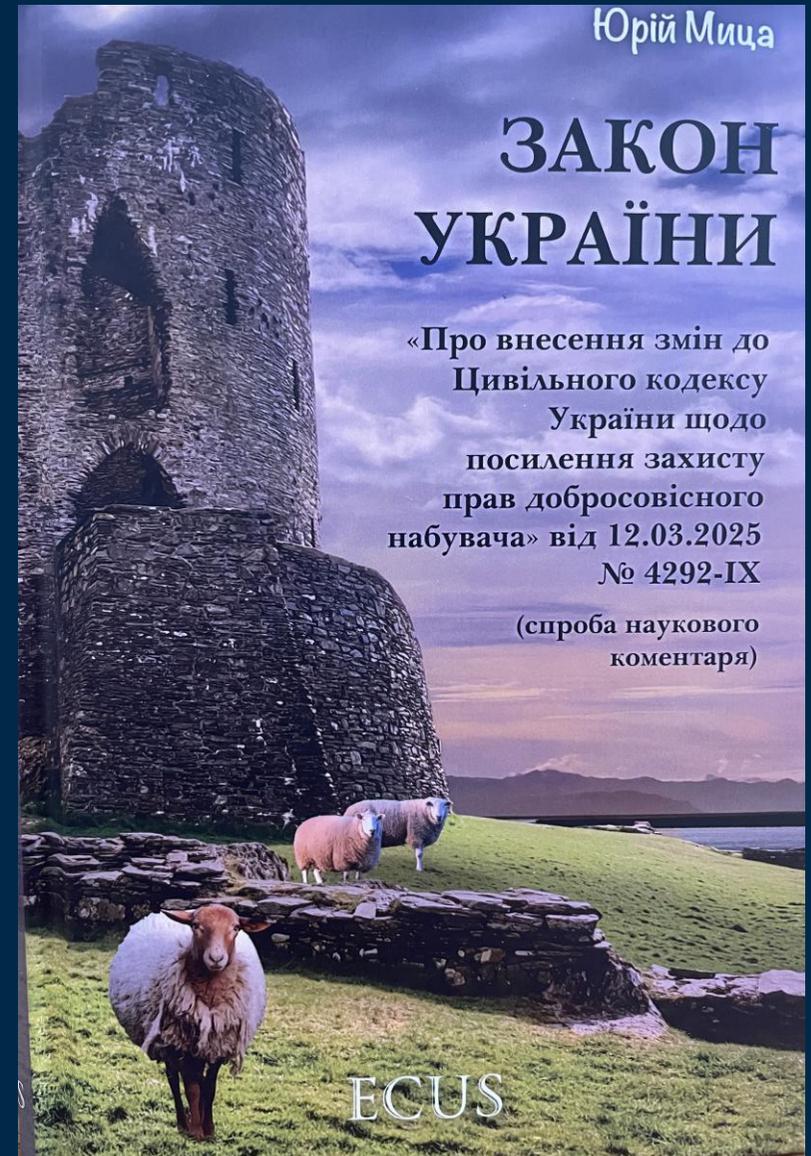
в) до об'єктів та земель оборони;

г) до об'єктів або територій природно-заповідного фонду, за умови наявності підтвердних документів про статус таких об'єктів (територій) на момент вибуття з володіння;

ґ) до гідротехнічних споруд, за умови наявності підтвердних документів про статус таких об'єктів на момент вибуття з володіння;

д) до пам'яток культурної спадщини, які не підлягали приватизації.

2. Специфіка процесуальних наслідків Закону №4292-IX





Чи існує ефективний захист від відібрання майна на користь держави? Чому порушення державою прав приватних власників набули системного характеру? Як так сталося, що судова практика сформувала хибні доктрини у царині захисту речових прав? Що з цим усім робити і як?

На ці та інші питання автор спробував надати відповіді в пропонованому увазі читачів Науковому коментарі до Закону України від 12.03.2025 № 4292-ІХ «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту добросовісного набувача».

Чи досяг законодавець своєї мети — покаже час і практика застосування цього Закону. Однак плекаємо надію, що цей Науковий коментар стане для цього в нагоді.

WWW.ECUS.UA

TELEGRAM



ECUS

Чи можна на підставі Закону №4292-ІХ залишити без руху / без розгляду позов про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні державною / комунальною земельною ділянкою шляхом її повернення, якщо позивач стверджує про недобросовісність набувача?

- ✓ 09.04.2025 набрав чинності Закон України «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача» від 12.03.2025 (Закон №4292-IX).
- ✓ Він має зворотню дію в часі щодо умов та порядку компенсації ... добросовісному набувачеві вартості нерухомого майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого ... чинна на дату подання позову, у справах, в яких судом першої інстанції не ухвалено рішення про витребування майна у добросовісного набувача на день набрання чинності цим Законом.
- ✓ Якщо органом державної влади або органом місцевого самоврядування, незалежно від того, чи мав такий орган відповідні повноваження, вчинялися будь-які дії, спрямовані на відчуження майна, в результаті яких набувачем такого майна став суб'єкт права приватної власності, спори щодо володіння та/або розпоряджання, та/або користування таким майном ... вирішуються на підставі статей 387 і 388 цього Кодексу.

Чи можна на підставі Закону №4292-ІХ залишити без руху / без розгляду позов про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні державною/комунальною земельною ділянкою шляхом її повернення, якщо позивач стверджує про недобросовісність набувача?

Постанова ВС КЦС, 12.11.25, справа № 127/8274/24

- ✓ 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;

Чи можна на підставі Закону №4292-ІХ залишити без руху / без розгляду позов про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні державною/комунальною земельною ділянкою шляхом її повернення, якщо позивач стверджує про недобросовісність набувача?

Постанова ВС КЦС, 12.11.25, справа № 127/8274/24

- ✓ якщо позивач обґрунтовує позов недобросовісністю набувача, то положення ч.5 ст.390 ЦК України не застосовуються;
- ✓ питання про добросовісність/недобросовісність набувача можна вирішити лише після дослідження доказів на стадії ухвалення судового рішення. За недобросовісності набувача суд задовольняє позов без застосування ч.5 ст. 390 ЦК України. У разі встановлення, що набувач добросовісний, суд відмовляє у задоволенні позову на підставі ч.5 ст.390 ЦК України, якщо позивачем попередньо не внесено вартість майна на депозитний рахунок суду.

Чи можна на підставі Закону №4292-ІХ залишити без руху / без розгляду позов про витребування державної/комунальної земельної ділянки, якщо позивач стверджує про недобросовісність набувача?

СТРУКТУРА ВИДАННЯ

1. Переднє слово	4
2. Передмова	10
3. Основний корпус коментаря	19
4. Додатки	148
4.1. Спасибо-Фатеева І.В. Присічні строки та позовна давність: сектор перетинання // Строки. Позовна давність: зб. ст. / за ред. І.В. Спасибо-Фатеевої. — Х.: ЕКУС, 2021. — С. 98–110 . . .	148
4.2. Спасибо-Фатеева І.В. Проблематика речових та інших способів захисту в судовій практиці: віндикаційний, негативний, rescisорний, реституційний, кондикційний, деліктний. <i>Право власності: способи захисту крізь призму судової практики: монографія / за ред. І.В. Спасибо-Фатеевої. — Х.: ЕКУС, 2023. — С. 365–385 . . .</i>	161
4.3. Кисіль В.Є. Дефіцит добросовісності в угодах з нерухомістю // Добросовісність: доктрина & судова практика: зб. ст. / за ред. І.В. Спасибо-Фатеевої. — Х.: ЕКУС, 2021. — С. 86–103 . . .	185
4.4. Кисіль В.Є. «Книжкове володіння»: роль у системі способів захисту прав на нерухомість. <i>Право власності: способи захисту крізь призму судової практики: монографія / за ред. І.В. Спасибо-Фатеевої. — Х.: ЕКУС, 2023. — С. 141–181 . . .</i>	204
4.5. Кисіль Владислав. Концепція стабілізації обороту нерухомості // Мала енциклопедія нотаріуса. — 2024. — № 6(138). — С. 87–90.	250
5. Тексти рішень ЄСПЛ	256
– рішення від 11.01.2024 у справі «Шмакова проти України» (заява № 70445/13)	256
– рішення від 24.10.2024 у справі «Дроздик і Мікула проти України» (заяви № 27849/15 та № 33358/15)	265
– рішення від 21.11.2024 у справі «Якобсон проти України» (заява № 77736/12)	293
– рішення від 12.12.2024 у справі «ТОВ “Одеська бутербродна компанія” проти України» (заява № 59414/15)	303
– рішення від 09.05.2025 у справі «Кулик проти України» (заява № 40214/16)	307
– рішення від 26.06.2025 у справі «Маркеттранс проти України» (заява № 16989/15)	316

Чи можна на підставі Закону №4292-ІХ залишити без руху / без розгляду позов про витребування державної/комунальної земельної ділянки, якщо позивач стверджує про недобросовісність набувача?

Постанова ВС КЦС, 01.12.25, справа № 354/419/25

Постанова ВС КЦС, 10.12.25, справа № 354/1754/24

Постанова ВС КЦС, 10.12.25, справа № 354/417/25

3. Особливості захисту права власності на земельну ділянку у випадках «накладення» на неї меж інших ділянок

Чи є належними способами захисту права власності на земельну ділянку вимоги про припинення такого права на інші ділянки, які «накладаються», та про визнання незаконною і скасування їх державної реєстрації?

Чи є належними способами захисту права власності на земельну ділянку вимоги про припинення такого права на інші ділянки, які «накладаються», та про визнання незаконною і скасування їх державної реєстрації?

Постанова ВС КЦС, 05.11.25, справа № 370/1339/19

- ✓ якщо позивач вважає, що його право порушене тим, що право власності на частину земельної ділянки зареєстроване за відповідачем, то належним способом захисту є позов про витребування тієї частини земельної ділянки, що належить на праві власності позивачу та накладається на земельну ділянку, яка знаходиться у власності відповідача;
- ✓ вимоги про припинення права власності на земельну ділянку та скасування державної реєстрації земельної ділянки не є необхідними для ефективного відновлення його права.

Що треба зробити для витребування частини земельної ділянки відповідача?

Що треба зробити для витребування частини земельної ділянки відповідача?

Постанова ВП ВС, 22.01.25, справа №446/478/19

- У разі **часткового накладення** земельної ділянки, яка перебуває у власності фізичної особи, на смугу відведення залізниці належним способом захисту права є **витребування тієї частини земельної ділянки, яка накладається** (пункти 119-120).
- Для вирішення подібних спорів **земельна ділянка** (для витребування якої є підстави, тобто яка накладається на смугу відведення залізниці) **має бути ідентифікована, зокрема, шляхом визначення координат поворотних точок меж і даних про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі** (стаття 15 Закону України «Про Державний земельний кадастр») (пункт 122).

4. Особливості захисту права власності на земельну ділянку, відчужену за неукладеним (непідписаним) договором

Який спосіб захисту права власності на майно,
відчужене за неукладеним договором?

Який спосіб захисту права власності на майно, відчужене за неукладеним договором?

Постанова ВП ВС, 27.11.24, справа №204/8017/17

- Наслідком непідписання письмового правочину, що підлягає нотаріальному посвідченню, його стороною, за відсутності доказів фактичного вчинення такого правочину (вираження сторонами волевиявлення на його укладення, узгодження істотних умов або його виконання сторонами), є його неукладеність (пункт 160).
- Власник, майно якого вибуло з його законного володіння за неукладеним договором, може захистити своє майнове право шляхом пред'явлення віндикаційного позову без оспорювання правочину (правочинів) щодо спірного майна та скасування рішення (рішень) про державну реєстрацію права власності на належне йому майно за іншою (іншими) особою (особами) (пункт 239).

5. Особливості оскарження рішення про витребування земельної ділянки

Чи може позивач оскаржити рішення суду в частині задоволення позову про витребування земельної ділянки з володіння відповідача, якщо позов в інтересах держави в особі позивача заявив прокурор?

Чи може позивач оскаржити рішення суду в частині задоволення позову про витребування земельної ділянки з володіння відповідача, якщо позов в інтересах держави в особі позивача заявив прокурор?

Постанова ВС КЦС, 11.02.26, справа №638/18379/23

- У разі незгоди з рішенням про задоволення позову про витребування земельної ділянки, позивач, в особі якого в інтересах держави до суду звернувся прокурор, **може оскаржити це рішення лише у частині наявності підстав для представництва прокурором інтересів держави в суді та недотримання прокурором вимог статті 23 Закону України «Про прокуратуру».**

Чи стосується відповідача-виконавця рішення суду в частині задоволення позову про витребування земельної ділянки з володіння набувачки, яка її набула за договором від переможця торгів з реалізації майна у виконавчому провадженні?

Чи стосується відповідача-виконавця рішення суду в частині задоволення позову про витребування земельної ділянки з володіння набувачки, яка її набула за договором від переможця торгів з реалізації майна у виконавчому провадженні?

Постанова ВС КЦС, 04.02.26, справа №372/2076/22

- Приватний виконавець не навів переконливих доводів, як оскаржені судові рішення про задоволення вимоги про витребування порушують його права та інтереси за умови, що **набувачка не оскаржила ті рішення, тобто погодилася з ними.**
- З урахуванням принципу диспозитивності та меж розгляду справи суд касаційної інстанції оскаржені судові рішення в частині вимоги про витребування із володіння набувачки спірних земельної ділянки та садового будинку не аналізує і залишає їх без змін.

6. Особливості оцінювання пропорційності витребування земельної ділянки

Що слід враховувати, оцінюючи наявність або відсутність підстав для витребування майна?

Постанова ВП ВС, 04.07.23, справа №233/4365/18

- ... слід враховувати висновки ВП ВС щодо **необхідності оцінювати добросовісність поведінки насамперед зареєстрованого володільця нерухомого майна** (див., зокрема, постанови від 26 червня 2019 року у справі № 669/927/16-ц (пункт 51), від 23 жовтня 2019 року у справі № 922/3537/17 (пункти 38-39, 57), від 1 квітня 2020 року у справі № 610/1030/18 (пункти 46.1-46.2), а також висновок про те, що **не може вважатися добросовісною особа, яка знала чи могла знати про порушення порядку реалізації майна або знала чи могла знати про набуття нею майна всупереч закону** (див., зокрема, постанови від 22 червня 2021 року у справі № 200/606/18 (пункт 61), від 23 листопада 2021 року у справі № 359/3373/16-ц (пункт 211), від 6 липня 2022 року у справі № 914/2618/16 (пункт 55), від 21 вересня 2022 року у справі № 908/976/19 (пункт 5.66)) **(пункт 46)**.

Хто точно не є добросовісним набувачем?

Хто точно не є добросовісним набувачем?

Постанова ВП ВС, 04.07.23, справа №233/4365/18

- Особа, яка знала чи могла знати про порушення порядку реалізації майна.
- Особа, яка знала чи могла знати про набуття нею майна всупереч закону (пункт 46).

Хто може покладатися на дані Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, вчиняючи правочин?

Хто може покладатися на дані ДРРПНМ, вчиняючи правочин?

Постанова ВП ВС, 04.07.23, справа №233/4365/18

- Якщо нерухоме майно придбаває **добросовісна особа, тобто та, яка не знала та не могла знати про існування обтяжень речових прав на це майно або про наявність на нього речових прав третіх осіб**, вона **може покладатися на відомості Державного реєстру речових прав на нерухоме майно**. За відсутності у цьому реєстрі відомостей про права інших осіб на нерухоме майно або їх обтяжень і відсутності даних про те, що набувач майна знав або міг знати про існування таких прав чи обтяжень, цей набувач, добросовісно покладаючись на відомості зазначеного реєстру, набуває відповідне право на нерухоме майно, вільне від незареєстрованих прав інших осіб та обтяжень (див. близькі за змістом висновки у постановках ВП ВС від 23.10.2019 у справі №922/3537/17 (пункт 38), від 15.06.2021 у справі №922/2416/17 (пункти 7.15, 7.16), від 02.11.2021 у справі №925/1351/19 (пункт 6.46), від 06.07.2022 у справі №914/2618/16 (пункт 54)) (пункт 47).

Чи є придбання майна на конкурентних засадах (торгах) ознакою добросовісності набувача майна?

Чи є придбання майна на конкурентних засадах (торгах) ознакою добросовісності набувача майна?

Постанова ВП ВС, 04.07.23, справа №233/4365/18

- Придбання майна на публічних торгах не є запорукою добросовісності набувача. Тому питання про добросовісність чи недобросовісність покупця, який набув майно на торгах, слід оцінювати у кожному випадку окремо (пункт 48).

Чи є недобросовісним набуття майна лише тому, що у матеріалах справи немає доказів розрахунку за договором купівлі-продажу цього майна?

Чи є недобросовісним набуття майна лише тому, що у матеріалах справи немає доказів розрахунку за договором купівлі-продажу цього майна?

Постанова ВС КЦС, 26.11.25, справа №175/687/23

- Сам по собі факт відсутності у матеріалах справи доказів розрахунку за договором купівлі-продажу не означає недобросовісність набувача майна за цим договором.

Чи може визнання в одному судовому процесі незаконним рішення органу влади про відчуження земельної ділянки зумовлювати її витребування (чи безумовну відмову у витребуванні) в іншому судовому процесі від особи, яка цю ділянку придбала до ухвалення вказаного рішення суду?

Чи може визнання в одному судовому процесі незаконним рішення органу влади про відчуження земельної ділянки зумовлювати її витребування (чи безумовну відмову у витребуванні) в іншому судовому процесі від особи, яка цю ділянку придбала до ухвалення вказаного рішення суду?

Постанова ВП ВС, 10.12.25, справа №509/3038/22

- На момент укладення договору купівлі-продажу жодних заборон відчуження, судових рішень або інших підстав, які б заважали його укладанню не було. Підстав, передбачених статтею 388 ЦК України на той момент також не існувало. Договір укладений до ухвалення та набрання законної сили рішенням суду. Тому втручання у право власності відповідача не є пропорційним легітимній меті такого втручання.

Дякую за увагу!



- Верховний Суд,
вул. П. Орлика, 8, м. Київ,
- <http://supreme.court.gov.ua>,
- dmytro.hudyma@gmail.com,
- [+380506749784](tel:+380506749784),
- www.facebook.com/dmytro.hudyma