



Верховний
Суд

Розгляд спорів щодо захисту права власності: актуальні питання та практика їх вирішення

Юрій Чумак,

суддя Касаційного господарського суду у складі
Верховного Суду,
кандидат юридичних наук

23 лютого 2026 року

Національна школа суддів України

Підготовка суддів місцевих господарських судів

ВОЛОДІННЯ.
ПРАВО ВОЛОДІННЯ.
ПРИНЦИП РЕЄСТРАЦІЙНОГО
ПІДТВЕРДЖЕННЯ ВОЛОДІННЯ
НЕРУХОМИМ МАЙНОМ

Постанова ВП ВС від 26.01.2021 у справі № 522/1528/15-ц

Наявність у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відомостей про право іпотеки чи іншого речового права створює **презумпцію належності права особі, яка ним володіє внаслідок державної реєстрації.**

Постанова ВП ВС від 14.11.2018 у справі № 183/1617/16

Метою віндикаційного позову є забезпечення введення власника у володіння майном, якого він був незаконно позбавлений.

У випадку позбавлення власника володіння нерухомим майном означене введення полягає у внесенні запису про державну реєстрацію за власником права власності на нерухоме майно (*принцип реєстраційного підтвердження володіння нерухомістю*).

Постанова ВП ВС від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц

Володіння як фактичний стан слід відрізнити від права володіння. Зокрема, права володіння, користування та розпорядження майном належать власнику майна, незалежно від того, є він фактичним володільцем чи ні.

Володіння нерухомим майном може бути правомірним або неправомірним (законним або незаконним). Натомість право володіння, якщо воно існує, неправомірним (незаконним) бути не може.

Тому власник не втрачає права володіння нерухомим майном у зв'язку з державною реєстрацією права власності за іншою особою, якщо остання не набула права власності.

Постанова ВП ВС від 03.09.2025 у справі № 910/2546/22

ВП ВС відступила від висновків КГС ВС щодо визначення належного складу відповідачів у спорах про скасування наказу Мін'юсту, яким скасовано рішення державного реєстратора про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, визначивши, що в таких спорах належним відповідачем є особа, право на майно якої оспорується та щодо якої здійснено аналогічний запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, а не лише Мін'юст.

ВП ВС відступила від висновків КГС ВС щодо ефективного способу захисту в разі скасування Мін'юстом рішення державного реєстратора про державну реєстрацію речових прав та їх обтяжень, визначивши, що вимога про скасування наказу Мін'юсту не має щоразу розцінюватися судами як неналежний спосіб захисту, таку вимогу можна інтерпретувати як спрямовану на введення позивача у володіння шляхом державної реєстрації відповідного речового права на підставі судового рішення. Судове рішення про задоволення вказаних позовних вимог є підставою для державної реєстрації відповідного речового права за позивачем тільки за умови, що на час вчинення реєстраційної дії право власності зареєстроване за відповідачем, а не за іншою особою.

ВИЗНАННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

Постанова ВП ВС від 13.07.2022 у справі № 645/6151/15-ц

Позивачем у позові про визнання права власності може бути будь-який учасник цивільних відносин, який вважає себе власником певного майна, однак не може належним чином реалізувати свої правомочності у зв'язку з наявністю щодо цього права сумнівів або претензій з боку третіх осіб.

Відповідачем у позові про визнання права власності виступає будь-яка особа, яка сумнівається в належності майна позивачеві, або не визнає за ним права здійснювати правомочності володіння, користування і розпорядження таким майном, або має власний інтерес у межах існуючих правовідносин.

Постанова ВП ВС від 14.12.2021 у справі № 344/16879/15-ц (1)

Визнання права як універсальний спосіб захисту абсолютних та виключних прав і охоронюваних законом інтересів передбачене у статті 16 ЦК України.

У статті 392 ЦК України вказано, що 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.

Зі змісту статті 392 ЦК України вбачається, що вона містить дві диспозиції, за яких власник майна може звернутися з позовом про визнання права власності: **1)** якщо таке право оспорується або не визнається іншою особою; **2)** у разі втрати власником документа, який засвідчує право власності.

Суб`єктом вимог про визнання права власності може будь-яка особа, яка вважає себе власником певного майна, однак не може належним чином реалізувати свої правомочності у зв`язку з наявністю щодо цього права сумнівів у третіх осіб або претензіями третіх осіб чи необхідністю отримати правовстановлюючі документи.

Позов про визнання права власності на майно подається власником тоді, коли в інших осіб виникають сумніви щодо належності йому цього майна, коли створюється неможливість реалізації позивачем свого права власності через наявність таких сумнівів чи внаслідок втрати правовстановлюючих документів.

Постанова ВП ВС від 14.12.2021 у справі № 344/16879/15-ц (2)

Визнання права власності є ефективним і належним способом захисту прав сторони - покупця, який за договором купівлі-продажу **майнових прав** повністю сплатив узгоджену в договорі грошову суму, проте не може реалізувати свої права внаслідок недобросовісної поведінки продавця після введення будинку в експлуатацію, який не визнає права покупця на цю збудовану квартиру.

Велика Палата Верховного Суду виснувала, що положення статті 392 ЦК України підлягають застосуванню до правовідносин, що виникли між особою, яка відчужила майнові права на квартиру в багатоквартирній новобудові (Сторона 1) та особою, яка такі права придбала (Сторона 2) у випадку, коли об'єкт будівництва (багатоквартирна новобудова) зданий в експлуатацію, проте Сторона 1 не виконує умови зазначеного договору з передачі Стороні 2 усіх необхідних документів для оформлення права власності на квартиру, вартість якої Сторона 2 сплатила в повному обсязі, та не визнає права Сторони 2 на цю збудовану квартиру.

Постанова ВП ВС від 14.12.2021 у справі № 344/16879/15-ц (3)

Способи захисту права, обрані позивачем та застосовані судом, повинні найбільш ефективно поновлювати порушені права, а специфіка інвестування в об'єкти будівництва та визначення новоствореного майна як об'єкта захисту права, відмінного від майнових прав на етапі укладення договорів про інвестування в будівництво, які мають різні назви, повинні тлумачитися на користь тієї особи, права якої порушено.

Практика визнання права власності на об'єкти нерухомості, розміщені у введених в експлуатацію будинках та спорудах, з огляду на відсутність у позивачів можливості оформити право власності в позасудовому порядку як ефективного способу захисту порушених прав підтримується й Великою Палатою Верховного Суду в постановках від 27 лютого 2019 року у справі № 761/32696/13-ц, від 03 квітня 2019 року у справі № 1609/6643/12, від 15 травня 2019 року у справі № 522/102/13-ц, від 29 травня 2019 року у справі № 1609/6645/12, від 26 червня 2019 року у справі № 761/3428/15-ц.

Отже, у випадку оспорювання чи невизнання за інвестором, який виконав умови договору інвестування, первісного права власності на новостворений об'єкт інвестування, введений в експлуатацію, ефективним способом захисту такого права є визнання права власності на підставі статті 392 Цивільного кодексу України.

Віндикація у вказаній ситуації не буде належним способом захисту порушених, невизнаних чи оспорюваних прав, оскільки за змістом статей 387, 388 Цивільного кодексу України позов про витребування майна пред'являється власником до володільця спірного майна.

Постанова ВП ВС від 14.09.2021 у справі № 359/5719/17

Інвестор після виконання ним фінансових зобов'язань за укладеними договорами купівлі-продажу цінних паперів та резервування об'єкта нерухомості (чи аналогічними правочинами, що підтверджують здійснення інвестування) отримує документи, які підтверджують реальність такого правочину та встановлюють для нього його особисті майнові права на конкретний об'єкт нерухомого майна. Для отримання права власності на такий об'єкт нерухомості інвестор має трансформувати свої майнові права у власність шляхом державної реєстрації речових прав на цей об'єкт нерухомості, але виконати це можна лише за умов завершення будівництва новоствореного об'єкта нерухомості відповідно вимог чинного законодавства та прийняття такого нерухомого майна до експлуатації (статті 328, 331 Цивільного кодексу України).

Отже саме інвестор є особою, яка первісно набуває право власності на об'єкт нерухомого майна, що споруджений за його кошти.

Разом з тим у разі вчинення самочинного будівництва об'єкту нерухомого майна інвестор, рівно як і забудовник, **не набуває** права власності на об'єкт самочинного будівництва (стаття 376 Цивільного кодексу України).

Інвестор наділений правами, тотожними правам власника нерухомого майна, пов'язаними зі створенням об'єкту нерухомого майна, а тому в разі порушення його речових прав він має право на звернення до суду за їх захистом шляхом пред'явлення позову **про визнання за ним його майнових прав** та витребування своєї власності з незаконного володіння іншої особи (статті 392, 388 Цивільного кодексу України). При цьому не вимагається визнання недійсними нікчемних правочинів, які спрямовані на незаконне заволодіння майном інвестора іншими особами (стаття 228 Цивільного кодексу України).

Постанова КГС ВС від 22.05.2018 у справі № 923/1283/16 (1)

Згідно зі статтею 392 Цивільного кодексу 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.

Вирішуючи спір про визнання права власності на підставі статті 392 Цивільного кодексу України слід враховувати, що за змістом вказаної статті судове рішення не породжує право власності, а лише підтверджує наявне у позивача право власності, набуте раніше на законних підставах, якщо відповідач не визнає, заперечує або оспорує його.

Отже, 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.

Постанова КГС ВС від 22.05.2018 у справі № 923/1283/16 (2)

Звертаючись із вимогами **про визнання права власності** на спірне майно (підвальні приміщення) позивач як підставу набуття права власності на ці приміщення вказав на укладений між сторонами договір купівлі-продажу.

Згідно зі статтею 328 ЦК України право власності набувається на підставах, що не заборонені законом, зокрема із правочинів. Право власності вважається набутим правомірно, якщо інше прямо не впливає із закону або незаконність набуття права власності не встановлена судом.

Між тим, судами не було встановлено обставин набуття позивачем права власності на спірні приміщення відповідно до статті 328 ЦК України за договором купівлі-продажу, оскільки спірні підвальні приміщення не увійшли до об'єкту продажу за цим договором, а посилання Позивача на помилкове невключення площ спірних підвальних приміщень до об'єкту продажу за цим договором обґрунтовано не взято апеляційним судом до уваги.

КГС ВС погодився із висновком апеляційного суду, що позивачем не доведено виникнення права власності на спірні підвальні приміщення, а відповідно не обґрунтовано та не доведено порушення його прав та інтересів, у зв'язку із чим Суд дійшов висновку **про відсутність у позивача матеріально-правових підстав заявляти про порушення права власності та відсутність підстав звертатись за захистом цього права, у тому числі шляхом його визнання.**

Суд також погодився із такими аргументами апеляційного суду для відмови у позові, що **відповідач**, з вимогами до якого звернувся Позивач, **не оспорує та не заперечує право власності Позивача на спірні підвальні приміщення**, тоді як норми статті 392 ЦК України вимагають доведення порушення відповідачем права власності (оспорювання або невизнання), за захистом якого звертається позивач. Між тим судами не було встановлено таких обставин з боку відповідача.

ПІДСТАВИ НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

Постанова ВП ВС від 15.09.2020 у справі № 469/1044/17

Підставою набуття земельної ділянки у власність із земель державної чи комунальної власності є відповідне рішення органу державної влади чи органу місцевого самоврядування, а не державний акт на право власності на земельну ділянку. Такий акт лише посвідчував відповідне право та не мав самостійного юридичного значення.

Для вирішення питання про належність права власності на земельну ділянку та для повернення цієї ділянки власнику **визнання недійсним державного акта не є необхідним**. Така вимога не є ефективним способом захисту для усунення перешкод у користуванні та розпорядженні земельною ділянкою водного фонду.

Постанова КГС ВС від 27.06.2018 у справі № 925/797/17

Правовою підставою для звернення до суду позивач вважав порушення його законного права та інтересу видачею свідоцтва про право власності на нерухоме майно.

Видача свідоцтва про право власності передбачена Порядком державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2013 № 868, що визначає процедуру проведення державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, перелік документів, необхідних для її проведення, права та обов'язки суб'єктів у сфері державної реєстрації прав, а також процедуру взяття на облік безхазяйного нерухомого майна, у пункті 24 якого встановлено, що у випадках, установлених законом, державний реєстратор органу державної реєстрації прав після прийняття рішення про державну реєстрацію права власності, відкриття відповідного розділу Державного реєстру прав та/або внесення записів до зазначеного Реєстру формує свідоцтво про право власності на нерухоме майно .

Суть державної реєстрації прав – офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, які вже мали місце на підставі рішень відповідних органів, договорів чи інших правовстановлюючих документів, шляхом внесення відповідних записів до Державного реєстру прав, а не безпосереднє створення таких фактів зазначеними записами.

Отже, свідоцтво про право власності є лише документом, яким оформлюється відповідне право, але не є правочином, на підставі якого це право виникає, змінюється чи припиняється, тобто, оскаржуване свідоцтво про право власності не породжує виникнення у відповідача відповідного права, а тільки фіксує факт його наявності.

Постанова ВП ВС від 07.04.2020 у справі № 916/2791/13

Стаття 2 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" передбачає, що державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень – це офіційне визнання і підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, обтяжень таких прав шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Із офіційним визнанням державою права власності пов'язується можливість матеріального об'єкта (майна) перебувати в цивільному обороті та судового захисту права власності на нього.

Отже, законодавець визначив, що до інших правових наслідків, окрім офіційного визнання і підтвердження державою відповідних юридичних фактів, встановлюючи презумпцію правильності зареєстрованих відомостей з реєстру для третіх осіб, застосування норм Закону "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" не призводить. Державна реєстрація права власності на нерухоме майно є одним з юридичних фактів у юридичному складі, необхідному для виникнення права власності, а **самоїсного значення щодо підстав виникнення права власності не має.**

Таким чином, державна реєстрація визначає лише момент, після якого виникає право власності, за наявності інших юридичних фактів, передбачених законом як необхідних для виникнення права власності.

При цьому формулювання положень статті 376 ЦК України виключають можливість існування інших способів легітимізації самочинного будівництва та набуття права власності на таке нерухоме майно, ніж ті, що встановлені цією статтею.

Тож реєстрація права власності на самочинне будівництво за особою, що здійснила самочинне будівництво, у силу наведених вище положень законодавства та приписів частини 2 статті 376 ЦК України не змінює правовий режим такого будівництва як самочинного з метою застосування, зокрема, положень частини 4 цієї статті.

САМОЧИННЕ БУДІВНИЦТВО. ЗАХИСТ ПРАВ ВЛАСНИКА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Постанова ВП ВС від 15.11.2023 у справі № 916/1174/22 (1)

Знаходження на земельній ділянці одного власника об'єкта нерухомості (будівлі, споруди) іншого власника істотно обмежує права власника землі, при цьому таке обмеження є безстроковим. Так, власник землі в цьому разі не може використовувати її ані для власної забудови ані іншим чином і не може здати цю землю в оренду будь-кому, окрім власника будівлі чи споруди. **Тому державна реєстрація будівлі споруди на чужій земельній ділянці є фактично і реєстрацією обмеження права власника землі** (пункт 84 постанови Великої Палати Верховного Суду від 19.05.2020 у справі № 916/1608/18).

Самочинне будівництво нерухомого майна особою, яка не є власником земельної ділянки, слід розглядати як порушення прав власника відповідної земельної ділянки.

Постанова ВП ВС від 15.11.2023 у справі № 916/1174/22 (2)

Сам по собі факт державної реєстрації права власності на самочинно побудовану будівлю, споруду, не слід розглядати як окреме відносно факту самочинного будівництва порушення прав власника земельної ділянки.

Здійснення самочинного будівництва порушує права власника земельної ділянки, у тому числі у разі відсутності державної реєстрації права власності на самочинно побудоване нерухоме майно за відповідною особою. Факт самочинного будівництва змушує власника земельної ділянки діяти з урахуванням того, що на відповідній земельній ділянці наявні певні об'єкти нерухомості - що обмежує можливості як користування так і розпорядження земельною ділянкою (п.90).

Права власника земельної ділянки порушуються в результаті факту самочинного будівництва, а не державної реєстрації права власності на самочинно побудоване майно. Державна реєстрація права власності на самочинно побудовану будівлю, споруду поза встановленим статтею 376 ЦК України порядком за особою, яка таке будівництво здійснила, лише додає до вже існуючих фактичних обмежень (які з'явилися безпосередньо з факту самочинного будівництва) власника земельної ділянки в реалізації свого права власності додаткові юридичні обмеження (п.92).

Постанова ВП ВС від 15.11.2023 у справі № 916/1174/22 (3)

Якщо нерухоме майно є самочинним будівництвом, реєстрація права власності на самочинно побудоване нерухоме майно у будь-який інший спосіб, окрім визначеного статтею 376 ЦК України (тобто на підставі судового рішення про визнання права власності на самочинно збудоване нерухоме майно за особою, яка його побудувала, або за власником земельної ділянки), є такою, що не відповідає вимогам цієї статті. Можливість настання інших правових наслідків, ніж передбачені статтею 376 ЦК України, як у випадку самочинного будівництва, здійсненого власником земельної ділянки, так і у випадку самочинного будівництва, здійсненого іншою особою на чужій земельній ділянці, виключається.

За обставин, коли право власності на самочинно побудоване нерухоме майно зареєстровано за певною особою без дотримання визначеного статтею 376 ЦК України порядку, задоволення вимоги про скасування рішення державного реєстратора про державну реєстрацію права власності на таке майно, або вимоги про скасування державної реєстрації прав, або вимоги про припинення права власності тощо у встановленому законом порядку не вирішить юридичну долю самочинно побудованого майна та не призведе до відновлення стану єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованого на ній нерухомого майна.

Належними вимогами, які може заявити особа власник земельної ділянки, на якій здійснено (здійснюється) самочинне будівництво, для захисту прав користування та розпорядження такою земельною ділянкою, є вимога про знесення самочинно побудованого нерухомого майна або вимога про визнання права власності на самочинно побудоване майно.

Постанова ВП ВС від 17.12.2025 у справі № 908/2388/21

Самочинне будівництво на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, є порушенням прав власника відповідної земельної ділянки.

Належним способом захисту прав власника земельної ділянки, на якій здійснено самочинне будівництво, є вимога про знесення об'єкта самочинного будівництва відповідно до частини четвертої статті 376 Цивільного кодексу України.

Відповідачем за вимогою про усунення перешкод у користуванні та розпорядженні земельною ділянкою шляхом знесення об'єкта самочинного будівництва має бути особа, яка чинить перешкоди у користуванні та розпорядженні земельною ділянкою (**останній набувач**).

Останній набувач не позбавлений можливості звернутися з вимогою про відшкодування збитків до особи, в якій придбав об'єкт самочинного будівництва.

Постанова СП КГС ВС від 17.04.2025 у справі № 910/127/21

Ні містобудівні умови та обмеження, ні дозвіл на виконання будівельних робіт не підтверджують факт використання постійним користувачем спірних земельних ділянок за встановленим цільовим призначенням; навпаки, вказані документи лише підтверджують вчинення землекористувачем дій, направлених на використання спірних земельних ділянок з порушенням приписів чинного земельного законодавства.

У разі використання земельної ділянки без відповідного рішення органу місцевого самоврядування про надання її в користування або у власність, повернення такої земельної ділянки відповідно до приписів статті 212 ЗК України власнику з приведенням її у придатний для використання стан шляхом знесення будівель і споруд відповідає законодавству, що регулює спірні правовідносини.

Зважаючи на встановлені у цій справі обставини, висновок місцевого господарського суду про те, що земельна ділянка державної власності підлягає поверненню власнику з приведенням її у придатний для використання стан шляхом звільнення від самочинно розміщеного на ній майна, є законним та обґрунтованим.

Постанова ВП ВС від 18.09.2024 у справі № 914/1785/22

Якщо нежитлові приміщення є тимчасовими спорудами, які не відносяться до нерухомого майна, збудовані на земельній ділянці комунальної власності, що використовується власником цих приміщень без установлених законом підстав, ефективним способом захисту порушеного права власника земельної ділянки є негативний позов (стаття 391 ЦК України), зокрема шляхом скасування державної реєстрації права приватної власності на такі приміщення та зобов'язання звільнити самовільно зайняті земельні ділянки у спосіб демонтажу нежитлових приміщень.

Рішення суду щодо демонтажу зазначених нежитлових приміщень має бути виконуваним не лише в добровільному порядку, але й шляхом вжиття виконавцем заходів примусового виконання (без участі відповідача, але його коштом) у разі його невиконання відповідачем у добровільному порядку та/або вчинення перешкод у його виконанні.

Постанова ВП ВС від 07.05.2025 у справі № 902/111/24 (1)

Велика Палата ВС звернула увагу, що держава реалізує своє право власності на лісові земельні ділянки шляхом передання їх у постійне користування спеціалізованим державним лісогосподарським підприємствам, а право розпорядження – шляхом наділення відповідних суб'єктів владних повноважень, які діють від імені держави, правом розпорядження цими ділянками шляхом прийняття відповідних розпорядчих актів.

Обласні державні адміністрації (під час воєнного стану – військові) є органами, уповноваженим здійснювати від імені держави повноваження власника лісової ділянки, вчиняти дії щодо прийняття рішень про передачу лісової ділянки в постійне та тимчасове користування, а також органами, уповноваженими на здійснення контролю за дотриманням законодавства у сфері лісових відносин.

Отже, ОДА (нині – ОВА) має повноваження вимагати усунення будь-яких порушень прав на землю, які виникли з договору тимчасового довгострокового користування лісами, у тому числі вимагати припинення права тимчасового користування лісовою ділянкою шляхом розірвання договору в судовому порядку.

Постанова ВП ВС від 07.05.2025 у справі № 902/111/24 (2)

Разом з тим відповідно до умов спірного договору його дія припиняється, зокрема, у разі проведення ТОВ будь-якого будівництва без згоди ДП. Тому встановлення факту таких порушень не потребує дослідження питання щодо істотності порушень умов договору відповідно до частини другої статті 651 ЦК України, а є самостійною підставою для розірвання договору.

Також правовими наслідками припинення дії договору є, зокрема, виникнення в ТОВ обов'язку повернути лісову ділянку у стані, придатному для ведення лісового господарства, та відшкодувати завдані збитки в порядку, визначеному законом.

Отже, під час звернення до суду з позовом про розірвання договору від позивача не вимагається вчинення дій, передбачених ст. 376 ЦК України, і не є обов'язковим пред'явлення вимоги про знесення самочинного будівництва та/або визнання за власником (користувачем) земельної ділянки права власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній, якщо це не порушує права інших осіб. Вимога про розірвання відповідного договору є належним та ефективним способом захисту.

РОЗМЕЖУВАННЯ ВІНДИКАЦІЙНОГО ТА НЕГАТОРНОГО ПОЗОВІВ

Постанова ВП ВС від 18.12.2019 у справі № 522/1029/18

Неможливим є одночасне пред'явлення позову про витребування майна із чужого незаконного володіння (*оскільки віндикація – це позов неволодіючого власника про витребування майна від володіючого не власника*) і про усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження своїм майном (*оскільки негаторний позов – це позов про захист права власності від порушень, не пов'язаних із позбавленням володіння*).

Отже, віндикаційний і негаторний позови є взаємовиключними. При цьому одна з умов застосування як віндикаційного, так і негаторного позову – відсутність між позивачем і відповідачем договірних відносин, оскільки в такому разі здійснюється захист порушеного права власності за допомогою зобов'язально-правових способів.

Постанова ВП ВС від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц

Визначальним критерієм для розмежування **віндикаційного** та **негаторного** позовів є відсутність або наявність у позивача володіння майном;

відсутність або наявність в особи володіння нерухомим майном визначається виходячи з принципу реєстраційного підтвердження володіння;

особа, до якої перейшло право власності на об'єкт нерухомості, набуває щодо нього всі правоможності власника, включаючи право володіння.

Постанова ВП ВС від 18.01.2023 у справі № 488/2807/17

Не можна розглядати як єдиний позов вимогу витребувати спірну земельну ділянку шляхом знесення об'єкта нерухомості, оскільки в такій вимозі поєднані одночасно два способи захисту (**віндикаційний і негативний позови**), спрямовані на усунення різних за змістом порушень права власності.

Власник земельної ділянки може просити про захист права володіння шляхом витребування такої ділянки з володіння кінцевого набувача, що є підставою не для знесення спорудженого на ній об'єкта нерухомості, а для внесення запису (відомостей) про право власності на спірну земельну ділянку до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Після того власник може ставити питання про захист прав від порушень, які не пов'язані з позбавленням його володіння спірною земельною ділянкою, зокрема, шляхом знесення спорудженого на ній об'єкта нерухомості.

У разі поєднання в одній вимозі віндикаційного та негативного позовів суд має визначити, яку мету переслідує позивач, і застосувати належні норми права, зокрема, задовольняючи такий позов частково.

ЗАХИСТ ПРАВА ВЛАСНОСТІ. ВИТРЕБУВАННЯ НЕРУХОМОГО МАЙНА З ЧУЖОГО НЕЗАКОННОГО ВОЛОДІННЯ

Постанова ВП ВС від 14.11.2018 у справі № 183/1617/16 (1)

Метою віндикаційного позову є забезпечення введення власника у володіння майном, якого він був незаконно позбавлений. У випадку позбавлення власника володіння нерухомим майном означене введення полягає у внесенні запису про державну реєстрацію за власником права власності на нерухоме майно (див. принцип реєстраційного підтвердження володіння нерухомістю у пункті 89 постанови Великої Палати Верховного Суду від 4 липня 2018 року у справі № 653/1096/16-ц).

Однією з підстав державної реєстрації права власності на нерухоме майно є рішення суду, яке набрало законної сили, щодо права власності на це майно (пункт 9 частини першої статті 27 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Рішення суду про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння є таким рішенням і передбачає внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

У разі задоволення позовної вимоги про витребування нерухомого майна з чужого незаконного володіння суд витребує таке майно на користь позивача, а не зобов'язує відповідача повернути це майно власникові.

Таке рішення суду є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно запису про державну реєстрацію за позивачем права власності на нерухоме майно, зареєстроване у цьому реєстрі за відповідачем.

Постанова ВП ВС від 14.11.2018 у справі № 183/1617/16 (2)

Можливість власника реалізувати його право витребувати майно від добросовісного набувача згідно зі статтею 388 Цивільного кодексу України залежить від того, на якій підставі добросовісний набувач набув це майно у власність, а у разі набуття його за оплатним договором - також від того, як саме майно вибуло з володіння власника чи особи, якій власник це майно передав у володіння.

Власник з дотриманням вимог статей 387 і 388 Цивільного кодексу України може витребувати належне йому майно від особи, яка є останнім його набувачем, незалежно від того, скільки разів це майно було відчужене до того, як воно потрапило у володіння останнього набувача.

Для такого витребування оспорювання наступних рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування, договорів, інших правочинів щодо спірного майна і документів, що посвідчують відповідне право, не є ефективним способом захисту права власника.

Постанова ВП ВС від 09.11.2021 у справі № 466/8649/16-ц (1)

Ефективність віндикаційного позову забезпечується саме наявністю державної реєстрації права власності за відповідачем, оскільки за відсутності такої реєстрації судові рішення про задоволення віндикаційного позову не є підставою для державної реєстрації права власності за позивачем. Тому позовна вимога про скасування державної реєстрації права власності відповідача суперечить позовній вимозі про витребування нерухомого майна.

Відповідно до пункту 1 частини першої статті 4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» право власності підлягає державній реєстрації.

Задоволення позовної вимоги про скасування державної реєстрації права власності суперечить зазначеній імперативній вимозі закону, оскільки виконання судового рішення призведе до виникнення прогалини в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно в частині належності права власності на спірне майно.

Отже, замість скасування неналежного запису про державну реєстрацію до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно має бути внесений належний запис про державну реєстрацію права власності позивача. **Такий запис вноситься на підставі судового рішення про задоволення віндикаційного позову.**

Постанова ВП ВС від 09.11.2021 у справі № 466/8649/16-ц (2)

Належним способом захисту прав власника майна, яке вибуло з його власності *на підставі рішення третейського суду*, а такий власник не був стороною третейського розгляду, **є позов про витребування майна з чужого незаконного володіння.**

Вимоги про скасування рішень, записів про державну реєстрацію права власності на це майно за незаконним володільцем не є необхідним для ефективного відновлення його права.

Постанова СП КГС ВС від 18.09.2025 у справі № 922/82/20

Майно не може бути витребувано від добросовісного набувача, якщо воно було продане у порядку, встановленому для виконання судових рішень (частина друга статті 388 Цивільного кодексу 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.

Постанова СП КГС ВС від 29.05.2025 у справі № 918/938/23

Повернення протирадіаційного укриття із чужого незаконного володіння має здійснюватися шляхом подання позову про витребування майна

Вимога про повернення об'єкта нерухомого майна, який є захисною спорудою цивільного захисту (протирадіаційного укриття), від особи, за якою зареєстроване право власності, має розглядатися як віндикаційний позов, оскільки така особа за принципом реєстраційного підтвердження володіння є володільцем об'єкта, натомість територіальна громада, за якою не зареєстроване право власності на такий об'єкт, не є його володільцем. Якщо право власності на захисну споруду зареєстроване за приватною особою, то права держави або територіальної громади не можуть захищатися негативним позовом, оскільки це позов володіючого власника до неволодіючого невластника.

Постанова ВП ВС від 03.09.2025 у справі № 911/906/23

Земельна ділянка, яка була об'єднана з іншою ділянкою, проте межі, координати та конфігурація якої відомі, може бути витребувана в порядку статей 387, 388 ЦК України. Однак саме лише судове рішення про витребування такої земельної ділянки, яка втратила статус об'єкта цивільних прав внаслідок об'єднання з іншими земельними ділянками, правомірність набуття яких не оспорується, не може бути підставою для проведення державної реєстрації права власності позивача на цю ділянку, адже її кадастровий номер скасований, а відповідний розділ у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно – закритий.

Реалізація позовної вимоги про витребування спірних земельних ділянок є можливою виключно за умови одночасного застосування такого способу захисту, як припинення права власності відповідача на новостворену земельну ділянку, яка набута ним з істотними вадами (дефектами), оскільки складається як із ділянок, на які відповідач має право, так і з ділянок, на які він законного права не має, що виключає можливість збереження за відповідачем права власності на цю (новостворену) ділянку цілком. Та обставина, що новостворена земельна ділянка як окремий об'єкт цивільних прав не може правомірно належати відповідачу, має наслідком також скасування її державної реєстрації.

Витребування спірних ділянок та їх виключення зі складу новоутвореної земельної ділянки не має впливати на права відповідача на ті ділянки, які правомірно належали йому до такого протиправного об'єднання. Припинення права власності відповідача на новоутворену (об'єднану) земельну ділянку, скасування її державної реєстрації та прав на неї не позбавляє відповідача можливості зареєструвати нову земельну ділянку, щодо якої немає спору, тобто ділянку за винятком спірних ділянок.

Постанова ВП ВС від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц

Заволодіння земельними ділянками є неможливим лише в разі, якщо на такі ділянки за жодних умов не може виникнути право власності. Водночас приватні особи можуть мати **земельні ділянки лісогосподарського призначення на праві власності**. У разі незаконного, без відповідної правової підстави заволодіння особою такими землями право власності (включно з правами володіння, користування та розпорядження) і далі належатиме власникові. 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 земельну ділянку.

Зайняття земельних ділянок, зокрема фактичним користувачем, треба розглядати як таке, що не є пов'язаним із позбавленням власника його володіння цими ділянками.

Вимога про витребування земельної ділянки **лісогосподарського призначення з незаконного володіння (віндикаційний позов)** у порядку статті 387 ЦК України є ефективним способом захисту права власності.

Постанова ВП ВС від 02.07.2025 у справі № 902/122/24

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

Інші земельні ділянки в межах прикордонної смуги, які не використовуються для розташування прикордонної інженерної інфраструктури та не підлягають обов'язковому відведенню в постійне користування військовим частинам ДПС України, тобто мають інший правовий режим і не належать до земель оборони, можуть перебувати в комунальній та приватній власності.

Витребування майна із чужого незаконного володіння як правомірний та ефективний спосіб захисту в цій справі не можна застосувати щодо всієї площі земельних ділянок, таку вимогу можна розглядати лише стосовно тієї частини земельної ділянки, що накладається на 50-метрову смугу вздовж кордону.

Постанова ВП ВС від 22.01.2025 у справі № 446/478/19

У разі, якщо на земельну ділянку, що перебуває в постійному користуванні АТ «Укрзалізниця», частково накладається земельна ділянка, надана у власність фізичної особи, належним способом захисту права АТ «Укрзалізниця» є витребування тільки тієї частини земельної ділянки, що накладається на смугу відведення залізниці.

АТ «Укрзалізниця» має довести, яка саме земельна ділянка та в яких межах накладається на смугу відведення залізниці. Отже, для вирішення подібних спорів земельна ділянка (підстави для витребування якої наявні – тобто така земельна ділянка 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»).

Постанова ВП ВС від 11.02.2020 у справі № 922/614/19

У спорах про витребування земельної ділянки вимога про визнання наказів ГУ Держземагентства незаконними та їх скасування не є ефективним способом захисту, адже задоволення такої вимоги не призвело б до відновлення володіння відповідною земельною ділянкою; така вимога не є нерозривно пов'язаною з вимогою про витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння.

Водночас позивач у межах розгляду справи про витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння вправі посилатися, зокрема, на незаконність зазначених наказів без заявлення вимоги про визнання їх незаконними та скасування, оскільки такі рішення за умови їх невідповідності закону не тягнуть правових наслідків, на які вони спрямовані.

Постанова ВП ВС від 11.06.2024 у справі № 925/1133/18

Вимога про визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування, яке виконано на час звернення з позовом до суду шляхом укладення відповідного договору, є неефективним способом захисту прав особи. Зазначене рішення вичерпало свою дію виконанням (близькі за змістом висновки викладені в постановах Великої Палати Верховного Суду від 28.09.2022 у справі № 483/448/20, пункт 9.67; від 05.07.2023 у справі № 912/2797/21, пункт 8.13; від 12.09.2023 у справі № 910/8413/21, пункт 180).

У цій справі рішення Черкаської міської ради від 17.11.2016 (у частині зміни цільового призначення земельної ділянки) не вичерпало своєї дії шляхом виконання (укладенням відповідного договору тощо).

Зазначене рішення наразі є чинним та породжує відповідні правові наслідки.

Якщо прокурор вважає, що порушення інтересів держави полягає у незаконній зміні категорії земель за цільовим призначенням, то вимога про визнання незаконним та скасування Рішення Черкаської міської ради від 17.11.2016 (у частині зміни цільового призначення земельної ділянки) є належною та ефективною. Прокурор може звертатися з позовом про визнання незаконним і скасування такого рішення.

Постанова ВП ВС від 26.11.2019 у справі № 914/3224/16

Згідно з пунктом 3 частини першої статті 388 Цивільного кодексу України якщо майно за відплатним договором придбане в особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати (добросовісний набувач), власник має право витребувати це майно від набувача лише у разі, якщо майно, зокрема, вибуло з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, не з їхньої волі іншим шляхом.

Право власника на витребування майна від добросовісного набувача на підставі частини першої статті 388 Цивільного кодексу України залежить від того, у який спосіб майно вибуло з його володіння. Ця норма передбачає вичерпне коло підстав, коли за власником зберігається право на витребування свого майна від добросовісного набувача. Однією з таких підстав є вибуття майна з володіння власника або особи, якій він передав майно, не з їхньої волі іншим шляхом.

Початок перебігу строків позовної давності за вимогами про витребування майна в порядку статті 388 Цивільного кодексу України обчислюється з моменту, коли особа дізналася про вибуття свого майна до іншої особи, яка згодом його відчужила добросовісному набувачу.

Постанова ВП ВС від 27.11.2024 у справі № 204/8017/17

ВП ВС відступила від правових висновків КГС ВС щодо визнання недійсним договору купівлі-продажу нерухомого майна, який не підписано його стороною та КЦС ВС щодо нікчемності такого правочину, визначивши, що нотаріально посвідчений договір купівлі-продажу нерухомого майна, який від імені продавця підписаний сторонньою особою та при нотаріальному посвідченні якого використано викрадені документи, а особу продавця встановлено на підставі підробленого документа, у разі невстановлення факту зловживання з боку власника своїми правами потрібно кваліфікувати як неукладений.

Власник, майно якого вибуло з його законного володіння за неукладеним договором, може захистити своє майнове право шляхом пред'явлення віндикаційного позову про витребування майна із чужого незаконного володіння чи від добросовісного набувача (статті 387, 388 Цивільного кодексу України) 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).

ЗАХИСТ ПРАВА ВЛАСНОСТІ. УСУНЕННЯ ПЕРЕШКОД У КОРИСТУВАННІ МАЙНОМ

Постанова ВП ВС від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц

Зайняття земельних ділянок, зокрема фактичним користувачем, треба розглядати як таке, що не є пов'язаним із позбавленням власника його володіння цими ділянками.

Тож у цьому випадку ефективним способом захисту права, яке позивач як власник земельних ділянок вважає порушеним, є усунення перешкод у користуванні належним йому майном, зокрема шляхом заявлення вимоги про повернення таких ділянок. Більше того, негативний позов можна заявити впродовж усього часу тривання порушення прав законного володільця відповідних земельних ділянок.

Постанова ВП ВС від 28.11.2018 по справі № 504/2864/13-ц

Заволодіння громадянами та юридичними особами **землями водного фонду** всупереч вимогам Земельного кодексу України (перехід до них права володіння цими землями) є неможливим. Розташування земель водного фонду вказує на неможливість виникнення приватного власника, а отже, і нового володільця, крім випадків, передбачених у статті 59 цього Кодексу;

Зайняття земельної ділянки водного фонду з порушенням статті 59 Земельного кодексу України має розглядатися як не пов'язане з позбавленням володіння **порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади**. У такому разі позовна вимога зобов'язати повернути земельну ділянку має розглядатися як негативний позов, який може бути заявлений упродовж всього часу тривання порушення прав законного володільця відповідної земельної ділянки водного фонду.

Постанова ВП ВС від 20.06.2023 у справі № 554/10517/16-ц

Землі природно-заповідного фонду, що перебувають у комунальній власності, не підлягають приватизації. Такі землі можуть перебувати у приватній власності лише у зв'язку з формуванням на цих земельних ділянках об'єктів природно-заповідного фонду чи включення земельних ділянок, що належать фізичним чи юридичним особам, до земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення). Вилучення (викуп) земель природно-заповідного фонду із комунальної власності, зокрема, для будівництва житла був можливим тільки на підставі постанови Кабінету Міністрів України або за рішенням відповідної місцевої ради, якщо вилучення (викуп) земельної ділянки погодила Верховна Рада України;

Зайняття земельної ділянки природно-заповідного фонду з порушенням законодавства потрібно розглядати як **порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади**, що не пов'язане з позбавленням власника володіння відповідною земельною ділянкою, навіть якщо інша особа зареєструвала її право приватної власності на цю ділянку;

За таких умов, ефективним способом судового захисту щодо повернення земельної ділянки природнозаповідного фонду власнику є **негаторний**, а не віндикаційний позов

Постанова ВП ВС від 12.03.2024 у справі № 927/1206/21

Оскарження рішення (наказу) уповноваженого органу про передачу з державної власності у комунальну власність **земельних ділянок, на яких розташовані пам'ятки археології**, за іншим цільовим призначенням (землі сільськогосподарського призначення для ведення фермерського господарства) є ефективним способом захисту порушеного права та інтересів держави, якщо подальше відчуження земельної ділянки не відбулося, оскільки усуває стан юридичної невизначеності щодо цільового призначення земельної ділянки та особи її власника.

Скасування рішення уповноваженого органу, яке продовжує діяти як підстава виникнення та існування права комунальної власності і внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, саме лише приведе до усунення порушення прав держави на особливо цінні об'єкти археологічної спадщини.

Велика Палата Верховного Суду застосувала раніше сформульовані нею у справах № 923/466/17 та № 469/1044/17 правові висновки щодо відповідності задоволення вимоги про визнання незаконним і скасування рішення органу державної влади критеріям ефективності та належності способу захисту порушеного права, оскільки застосування цього способу приведе до дієвого відновлення порушеного права держави на земельну ділянку, на якій розташовані пам'ятки археології.

ЗАХИСТ ПРАВА ВЛАСНОСТІ. ПОДІЛ ТА/АБО ОБ`ЄДНАННЯ МАЙНА

Постанова ВП ВС від 29.05.2019 у справі № 367/2022/15-ц

Формування земельних ділянок їх володільцем, зокрема внаслідок поділу та/або об'єднання, з присвоєнням їм кадастрових номерів, зміною інших характеристик **не впливає на можливість захисту права власності** чи інших майнових прав у визначений цивільним законодавством спосіб.

Постанова ВП ВС від 23.04.2025 у справі № 357/3145/20

У разі поділу майна кожному співвласнику виділяється майно в натурі і право спільної власності припиняється, тоді як при виділі частки зі спільної власності – лише для того, кому частка виділяється в натурі

За наявності лише двох співвласників майна між ними проводиться поділ (стаття 367 Цивільного кодексу України) з визначенням розміру виокремлених частин колишнього спільного майна для обох сторін та конкретних окремих об'єктів нерухомого майна, що утворилися в результаті його поділу й належать позивачеві та відповідачеві.

За наявності трьох і більше співвласників майна суд, застосовуючи приписи стаття 364 Цивільного кодексу України, має виділити й зазначити у своєму рішенні індивідуально визначене майно позивача та залишити решту майна у спільній власності інших відповідачів.

НЕДІЙСНІ ПРАВОЧИНИ. ДВОСТОРОННЯ РЕСТИТУЦІЯ

Постанова ВП ВС від 18.09.2024 у справі № 918/1043/21

ВП ВС зазначила, що за недійсності правочину взаємне повернення сторонами одержаного за ним (двостороння реституція) є юридичним обов'язком, що виникає із закону та юридичного факту недійсності правочину.

У такій категорії справ суд, задовольняючи вимогу сторони про повернення переданого за недійсним правочином майна, має також присудити стягнути з позивача на користь відповідача одержані за правочином кошти (повернути передане нею майно). Таке стягнення не є задоволенням окремої позовної вимоги, а є необхідним наслідком визнання недійсним правочину та задоволення вимоги про застосування реституції.

Отже, буквальне тлумачення змісту статті 216 Цивільного кодексу України дає підстави для висновку про те, що якщо законом не встановлені особливі умови застосування правових наслідків недійсності правочину або особливі правові наслідки окремих видів недійсних правочинів, то позивач, який заявляє вимогу про повернення йому в натурі переданого за недійсним правочином або відшкодування вартості переданого, заявляє реституційну вимогу, яку суд за наявності для того підстав задовольняє, застосовуючи двосторонню реституцію. У цьому випадку відповідач є стягувачем у частині рішення про повернення йому переданого ним за недійсним правочином майна або відшкодування вартості.

Постанова СП КГС ВС від 29.05.2025 у справі № 922/3727/19

Якщо правовідносини між відповідачами (територіальною громадою в особі уповноваженого органу та ФОП) виникли на підставі укладеного між ними договору купівлі-продажу нерухомого майна, який є недійсним, і прокурор у позові просить зобов'язати ФОП повернути на користь територіальної громади в особі міської ради майно, яке було передано йому на виконання цього договору, то належним способом захисту права власності територіальної громади у цьому разі є застосування наслідків недійсності оспорюваного правочину (реституції).

Зазначений спосіб захисту також є ефективним, оскільки позивач (у цьому разі прокурор) має дві мети: повернути майно у фактичне володіння та реєстраційно підтвердити право володіння ним.

Водночас наявність судового рішення про визнання недійсним документа (договору купівлі-продажу нерухомого майна), на підставі якого проведено державну реєстрацію прав ФОП, приведе до вчинення у Державному реєстрі прав дій, що забезпечать відновлення реєстраційного підтвердження володіння відповідним майном територіальною громадою.

Постанова СП КГС ВС від 17.04.2025 у справі № 904/186/23

Прокурор звернувся до суду з позовом до міської ради та ТОВ, у якому просив визнати незаконним і скасувати рішення ради й визнати недійсним договір оренди земельної ділянки, посилаючись на те, що внаслідок протиправного віднесення оспорюваним рішенням земельної ділянки, на якій розташована належна ТОВ на праві власності АЗС, до земель житлової та громадської забудови замість земель автомобільного транспорту в укладеному відповідачами договорі визначено розмір орендної плати за ставкою меншою, ніж має бути.

У разі порушення органом місцевого самоврядування порядку зміни цільового призначення земельної ділянки комунальної власності, переданої в оренду власнику розташованого на ній нерухомого майна, що спричинило зменшення орендної плати, належним та ефективним способом захисту прав є визнання недійсним і скасування пункту рішення про зміну цільового призначення, а також стягнення недоплаченої суми орендної плати, а не визнання недійсним договору оренди в цілому (це є об'єктивно не виправданим і спричиняє порушення/обмеження законних прав та інтересів орендаря).

Судова палата вирішила **відступити від висновку** КГС ВС, викладеного у постанові від 09.10.2024 у справі № 904/205/23 про те, що у спірних правовідносинах **можливе визнання договору недійсним без обов'язкового застосування наслідків недійсності правочину** у вигляді повернення земельної ділянки, та що саме по собі визнання недійсним такого договору вимагатиме від сторін оформлення користування земельною ділянкою в порядку встановленому земельним законодавством, а отже досягається мета звернення прокурора з позовом.

Справи, передані на розгляд Великої Палати Верховного Суду

На розгляді ВП ВС перебуває справа № 915/268/24

Підстава передачі:

ВІДСТУП ВІД ВИСНОВКІВ, викладених у постанові КАС ВС у постанові від 05.03.2024 у справі № 300/3657/22 щодо застосування приписів, зокрема, частини четвертої статті 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у контексті того, що інженерна (гідротехнічна) споруда, дамба не є частиною чи приналежністю головної речі, тому належить до нерухомого майна, щодо якого має проводитись державна реєстрація права, шляхом викладення правової позиції щодо неможливості державної реєстрації речових прав та їх обтяження на гідротехнічні споруди.

ВИКЛЮЧНА ПРАВОВА ПРОБЛЕМА

визначення правового статусу гідротехнічних споруд та визначення належного та ефективного способу судового захисту у спорах, предметом яких є гідротехнічні споруди.

На розгляді ВП ВС перебуває справа № 916/3921/24

Підстава передачі:

ВІДСТУП ВІД ВИСНОВКІВ, викладених у постановах КАС ВС від 04.12.2025 у справі № 580/6246/23 та від 22.10.2025 у справі № 560/21804/23 і постанові Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 12.02.2025 у справі № 444/2919/22, щодо визначення правового статусу майданчика з твердим покриттям та/або твердого покриття (цементобетонне, асфальтобетонне покриття, чорне шосе і чорні гравійні дороги, біле шосе (щебеневе, шлакове, гравійне), бруківки, включаючи булижні) як об'єкта, який не створює самотійну річ.

ВИКЛЮЧНА ПРАВОВА ПРОБЛЕМА

визначення правового статусу твердого покриття та визначення належного й ефективного способу судового захисту, який відновить порушене право, відповідатиме змісту цього права та характеру його порушення, а також сприятиме досягненню мети правосуддя та процесуальній економії.

На розгляді ВП ВС перебуває справа № 922/264/24

Підстава передачі:

ВІДСТУП ВІД ВИСНОВКІВ, викладених у постановах КЦС ВС від 05.10.2022 у справі № 557/303/21, від 17.05.2023 у справі № 748/1335/20 про те, що ефективним способом захисту права держави на земельну ділянку історико-культурного призначення, на якій розташована пам'ятка археології, є негативний позов.

На розгляді ВП ВС перебуває справа № 922/2484/24

Підстава передачі:

ВІДСТУП ВІД ВИСНОВКІВ, викладених у постановах КЦС ВС (від 30.05.2018 у справі № 734/337/15-ц, від 20.06.2022 у справі № 168/626/19, від 28.06.2023 у справі № 563/501/22, від 27.11.2024 у справі № 558/450/22), щодо абсолютної заборони перебування захисних споруд цивільної оборони у приватній власності.

ВИКЛЮЧНА ПРАВОВА ПРОБЛЕМА

- щодо визначення правового статусу захисних споруд цивільного захисту, що первинно перебували у державній та комунальній власності, а саме у з'ясуванні можливості або неможливості перебування таких об'єктів у приватній власності фізичних чи юридичних осіб;
- щодо визначення належного та ефективного способу судового захисту, застосування якого забезпечить відновлення порушеного права держави, відповідатиме його правовій природі та характеру порушення, буде пропорційним меті захисту та сприятиме досягненню завдань правосуддя й принципу процесуальної економії.

На розгляді ВП ВС перебуває справа № 686/13773/21

Підстава передачі:

ВІДСТУП ВІД ВИСНОВКУ КГС ВС, викладеного у постанові від 21 березня 2023 року у справі № 910/12958/21, про те, що ефективним способом захисту порушених прав у справах за позовами прокурорів в інтересах держави в особі Міністерства оборони України до власників земельних ділянок, переданих у приватну (комунальну) власність, які накладаються на землі оборони, є вимога про повернення земельної ділянки (негаторний позов).

УТОЧНЕННЯ

правового висновку, зробленого Великою Палатою Верховного Суду у постанові від 02 липня 2025 року у справі № 902/122/24, щодо ефективного способу захисту, у разі, якщо земельна ділянка, яка передана у приватну (комунальну) власність, повністю накладається на землі оборони.

На розгляді ВП ВС перебуває справа № 367/8835/16-ц

Підстава передачі:

ВІДСТУП ВІД ВИСНОВКІВ, викладених у постановах КГС ВС від 26 лютого 2020 року у справі № 911/3315/17, від 29 січня 2019 року у справі № 911/3312/17, від 29 січня 2019 року у справі № 911/3447/17.

Колегія суддів КЦС вважає необхідним вказати, що:

«зайняття земельної ділянки лісогосподарського призначення, розташованої на землях природно-заповідного фонду, з порушенням норм ЗК України треба розглядати як таке, що не пов'язане з позбавленням володіння, порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади. У такому разі позовну вимогу про зобов'язання повернути земельну ділянку потрібно розглядати як негативний позов».

Пленум Верховного Суду розглянув питання необхідності звернення до Конституційного Суду України щодо конституційності пункту 2 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України від 12 березня 2025 року № 4292-IX «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача»

12 вересня 2025 року Пленум Верховного Суду ухвалив постанову про звернення до КСУ з поданням щодо конституційності пункту 2 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України від 12 березня 2025 року № 4292-IX «Про внесення змін до ЦК України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача», оскільки надання пункту 2 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» зазначеного Закону зворотної дії в часі суперечить статті 58 Конституції України і призводить до порушення принципу фундаментального елемента принципу верховенства права – правової визначеності.



Верховний
Суд

Дякую за увагу!