



Верховний
Суд

Земельні спори: практика Верховного Суду

Юрій ЧУМАК

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

25 вересня 2026 року

підготовка та підвищення рівня кваліфікації помічників
суддів, консультантів, наукових консультантів
Верховного Суду в Касаційному господарському суді

Постанова СП КГС ВС від 09.04.2026 у справі № 922/511/24

Чи є позовна вимога про повернення земельної ділянки, як наслідку нікчемності договору оренди землі та застосування позовної давності, належним та ефективним способом захисту?

Позовна вимога про зобов'язання орендаря повернути земельну ділянку орендодавцю – стороні нікчемного договору оренди землі, укладеного з порушенням вимог щодо передачі земельних ділянок на конкурентних засадах, є належним та ефективним способом захисту шляхом застосування наслідків нікчемності правочину у виді односторонньої реституції, а не негативним позовом.

До такої вимоги застосовується позовна давність, перебіг якої починається від дня початку виконання нікчемного правочину.

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

Чи 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.

Постанова ВП ВС від 04.07.2023 у справі № 373/626/17

Чи буде сумісним із європейськими гарантіями права на мирне володіння майном витребування спірних земельних ділянок як таких, які сільська рада виділила за відсутності встановлених меж населеного пункту?

Для витребування земельних ділянок з володіння кінцевого набувача недостатньо встановити лише те, що виділення такої ділянки у приватну власність не відповідало певним вимогам закону (зокрема, за відсутності встановлених меж населеного пункту). У кожному такому випадку з урахуванням обставин справи слід також установити, чи є легітимною мета відповідного втручання, а також чи є втручання у право мирного володіння земельною ділянкою за обставин конкретної справи пропорційним відповідній меті.

За обставин цієї справи витребування з володіння проміжної та кінцевої набувачок земельних ділянок, виділених сільською радою за відсутності встановлених меж населеного пункту, навіть за його відповідності критерію законності не буде пропорційним легітимній меті.

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

Який спосіб судового захисту щодо повернення земельної ділянки природно-заповідного фонду власнику є ефективним?

Зайняття фізичними та юридичними особами земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення *не пов'язане з позбавленням власника цих ділянок володіння ними*. Це стосується і тих випадків, коли право приватної власності на земельні ділянки природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення було зареєстровано на підставі неправомірних рішень про передачу таких земель у власність фізичних чи юридичних осіб. Такі рішення не створюють ті юридичні наслідки, на які вони спрямовані.

За таких умов ефективним способом судового захисту щодо повернення земельної ділянки природно-заповідного фонду власнику **є негаторний, а не віндикаційний позов**. Вимогу про усунення перешкод державі чи відповідній територіальній громаді у користуванні чи розпорядженні такими земельними ділянками можна заявити впродовж усього часу, поки триває відповідне порушення.

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

Який ефективний спосіб захисту права власності на земельні ділянки лісогосподарського призначення, які вибули з володіння власника?

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

На розгляді ВП ВС перебуває справа № 367/4068/17

ухвала від 10.06.2026

ПІДСТАВА ПЕРЕДАЧІ:

ВІДСТУП ВІД ВИСНОВКІВ, викладених у постановках КГС ВС від 29 січня 2019 року у справах № 911/3312/17 і № 911/3447/17, а також від 26 лютого 2020 року у справі № 911/3315/17, із пропозицією сформулювати правовий висновок про те, що зайняття земельної ділянки лісогосподарського призначення, розташованої на землях природно-заповідного фонду, з порушенням вимог ЗК України слід розглядати як *порушення права власності держави чи територіальної громади, не пов'язане з позбавленням володіння такою земельною ділянкою*, а тому вимога про її повернення має розглядатися **як негаторний, а не віндикаційний позов**.

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

Який ефективний спосіб захисту права власності на земельні ділянки, що належать до водного фонду?

Як зайняття земельної ділянки водного фонду, так і наявність державної реєстрації права власності на таку ділянку за порушником з порушенням Земельного та Водного кодексів України треба розглядати як *не пов'язане з позбавленням володіння порушення права власності держави чи відповідної територіальної громади*, а належним способом захисту прав власника є **негаторний позов**.

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

Який ефективний спосіб захисту прав держави на особливо цінні об'єкти археологічної спадщини?

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.

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

Який належний спосіб захисту прав територіальної громади в разі незаконної зміни цільового призначення землі, що призвело до зменшення орендної плати за договором оренди?

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.

Постанова ВП ВС від 22.01.2025 у справі № 446/478/19 (1)

Який належний та ефективний спосіб захисту в разі часткового накладення меж земельних ділянок різних власників / користувачів?

Велика Палата ВС зазначила, що витребування як належний спосіб захисту в цій справі не може бути застосоване щодо всієї земельної ділянки. Така вимога може розглядатися тільки щодо 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 (ст. 15 Закону України «Про Державний земельний кадастр»).

Постанова ВП ВС від 22.01.2025 у справі № 446/478/19 (2)

Спосіб захисту права у разі накладення частини земельної ділянки

- ▶ Для витребування земельної ділянки не потрібно заявляти вимоги про визнання незаконними та недійсними рішень органів державної влади чи місцевого самоврядування.
- ▶ Визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку не вирішить спір про право, так само не вирішить і питання про захист прав та інтересів позивача.
- ▶ Натомість внаслідок задоволення віндикаційного позову вирішується спір про право, рішення суду є підставою для внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.
- ▶ Витребування як належний спосіб захисту не може бути застосовано щодо всієї земельної ділянки, така вимога може розглядатися тільки щодо тієї частини земельної ділянки, що накладається на смугу відведення залізниці.
- ▶ Позивач має довести, яка саме земельна ділянка, в яких межах накладається на смугу відведення залізниці. Захистити право без ідентифікації земельної ділянки неможливо. Земельна ділянка має бути ідентифікована, зокрема, шляхом визначення координат поворотних точок меж і даних про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі (ст. 15 Закону України «Про Державний земельний кадастр»).
- ▶ Виконання дослідження з визначення координат поворотних точок меж і даних про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі потребує спеціальних знань у сфері іншій, ніж право, без яких встановити відповідні обставини неможливо. Тому результати таких досліджень можуть міститись, зокрема, у висновку експерта.

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

Який ефективний спосіб захисту прав власника земельної ділянки, об'єднаної з іншими належними відповідачу землями ?

Правомірними та ефективними способами захисту порушених прав законного власника земельної ділянки, що перебуває в чужому незаконному володінні іншої особи, за заявою якої проведено державну реєстрацію нової земельної ділянки, що включає в себе спірну земельну ділянку, **є припинення речових прав на новоутворену (об'єднану) земельну ділянку, скасування державної реєстрації цієї ділянки та витребування спірної земельної ділянки в координатах, межах та конфігурації, що була передана попередньому власнику.**

Постанова ВП ВС від 16.07.2025 у справі № 910/2389/23

Який належний спосіб захисту прав орендодавця в разі неповернення орендарем земельної ділянки після закінчення строку договору оренди?

У разі закінчення строку договору оренди, на який його було укладено, та невиконання орендарем свого обов'язку з повернення земельної ділянки, належним та ефективним способом захисту порушених прав орендодавця відповідно до пункту 4 частини другої статті 16 ЦК України є зобов'язання орендаря повернути земельну ділянку, яка була предметом цього договору.

.

Постанова ВП ВС від 25.01.2022 у справі № 143/591/20

Який належний спосіб захисту у разі порушення переважного права орендаря укладенням орендодавцем під час дії договору оренди землі договору з іншим орендарем?

Належним способом захисту прав орендодавця, який вважає, що зареєстроване право оренди відсутнє, є його вимога до особи, за якою зареєстроване право оренди, про визнання відсутнім права оренди. Судове рішення про задоволення такої вимоги є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про припинення права оренди відповідача.

Постанова ВП ВС від 29.11.2023 у справі № 513/879/19

Який належний спосіб захисту прав орендодавця, який вважає відсутнім в орендаря зареєстрованого права оренди?

Належним способом захисту прав орендодавця, який вважає, що зареєстроване право оренди відсутнє, є його вимога до особи, за якою зареєстроване право оренди, **про визнання відсутнім права оренди**.

Судове рішення про задоволення такої вимоги є підставою для внесення до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно відомостей про припинення права оренди відповідача.

Постанова ВП ВС від 05.06.2024 у справі № 914/2848/22

Який належний спосіб захисту прав орендодавця в разі зміни нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної чи комунальної власності?

У разі зміни розміру орендної плати у зв'язку зі зміною нормативної грошової оцінки земельної ділянки державної чи комунальної власності **належним способом захисту прав орендодавця є позовна вимога про стягнення орендної плати, не сплаченої орендарем.**

Несплачена орендна плата підлягає стягненню за весь період прострочення з моменту початку застосування рішення ради щодо зміни розміру нормативної грошової оцінки земельних ділянок державної та комунальної власності.

Постанова ВП ВС від 15.07.2026 у справі № 915/268/24

Який правовий режим земляної греблі?

З огляду на різноманітність видів гідротехнічних споруд суд повинен надавати правову оцінку гідротехнічній споруді як об'єкту цивільних правовідносин у кожній справі виходячи з її технічних характеристик, пов'язаності із земельною ділянкою, функціонального призначення, правового зв'язку з іншими об'єктами та з урахуванням інших істотних ознак.

Земляну греблю, яка за своєю правовою природою є складовою частиною земельної ділянки водного фонду, не можна набути у приватну власність як окремий об'єкт нерухомого майна, у тому числі внаслідок приватизації

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

Який правовий режим земельних ділянок у межах прикордонної смуги ?

Земельні ділянки в межах прикордонної смуги шириною 30–50 метрів уздовж державного кордону України, які використовуються для забезпечення діяльності Державної прикордонної служби України, зокрема для облаштування та утримання інженерно-технічних споруд, належать до земель оборони, щодо яких встановлений особливий режим їх використання та які **можуть перебувати лише в державній власності**, а отже не підлягають передачі до комунальної чи приватної власності.

Постанова ВП ВС від 01.07.2026 у справі № 911/1138/25

Чи можуть передаватися в оренду без земельних торгів під час воєнного стану невитребувані паї та нерозподілені земельні ділянки, які перебувають у розпорядженні відповідних адміністрацій до моменту отримання їх власниками державних актів на право власності?

У таких правовідносинах органи місцевого самоврядування діють не як власники земельних ділянок, а як їхні тимчасові розпорядники, а тому процедури, встановлені для розпорядження землями державної чи комунальної власності, не можна вважати обов'язковими під час розпорядження цими об'єктами земельних прав, якщо це прямо не визначено законом.

Під час дії воєнного стану земельне законодавство визначає дві окремі процедури передачі згаданих об'єктів земельних прав в оренду: звичайну (статті 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)») та спрощену (укладення договорів відповідно до підпункту 2 пункту 27 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України). Жодна з наведених процедур не встановлює обов'язкового проведення земельних торгів для передачі в оренду нерозподілених земельних ділянок та невитребуваних земельних часток (паїв).

Постанова ВП ВС від 18.04.2023 у справі № 357/8277/19

Чи можна витребувати земельну ділянку з тимчасового володіння орендаря-відповідача, якщо останній отримав в оренду декілька земельних ділянок, утворених внаслідок поділу тієї, яку орендував первинний орендар-позивач?

У разі укладення власником земельної ділянки договору оренди земельної ділянки з третьою особою в період чинності попереднього договору оренди первісний орендар, який зареєстрував своє право оренди на земельну ділянку у встановленому законом порядку, має право на підставі статті 27 Закону України «Про оренду землі» витребувати таку земельну ділянку в третьої особи.

Поділ земельної ділянки після укладення договору оренди такої земельної ділянки не припиняє права оренди на неї орендаря, якщо вся передана в оренду земельна ділянка була поділена й увійшла у дві сформовані земельні ділянки.

Постанова СП КГС ВС від 23.11.2023 у справі № 906/1314/21

Як розмежувати сутність поняття «поновлення договору оренди» в різних редакціях статті 33 Закону України «Про оренду землі» ?

Зміст поняття "поновлення договору оренди", про яке йдеться у абзаці четвертому розділу Перехідних положень Закону про оренду землі базується саме на положеннях стаття 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 від 05.12.2019 № 340-IX, 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 у абзаці четвертому Розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» та поняття "поновлення договору оренди", яке містилось у Законі України «Про оренду землі» у попередній редакції, є змістовно різними.

На розгляді ВП ВС перебуває справа № 910/10308/25

ухвала від 07.07.2026

ПІДСТАВА ПЕРЕДАЧІ:

ВИКЛЮЧНА ПРАВОВА ПРОБЛЕМА щодо застосування положення абзацу 4 Розділу IX «Перехідні положення» Закону України «Про оренду землі» та статті 33 Закону України «Про оренду землі» (у різних редакціях вже після прийняття Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству») в аспекті визначення умов поновлення договору оренди землі.

Постанова КГС ВС від 17.07.2024 у справі № 911/1284/23

Що є належним способом повідомлення орендодавця про намір реалізації орендарем свого права на укладення договору оренди землі на новий строк?

Зокрема, такими способами можуть бути: подання відповідного повідомлення безпосередньо орендодавцю, надсилання його засобами поштового зв'язку, кур'єрською доставкою тощо.

Водночас, реалізуючи зазначений обов'язок, орендар повинен усвідомлювати необхідність документального підтвердження його виконання.

Таким чином, ним має бути надано:

- у разі отримання орендодавцем поштової кореспонденції – опис вкладення до рекомендованого листа, розрахункова квитанція та рекомендоване повідомлення про вручення поштового відправлення з відображенням інформації про особу отримувача;
- якщо ж адресатом не отримано надіслану на його належну адресу поштову кореспонденцію – опис вкладення до рекомендованого листа, розрахункова квитанція, саме поштове відправлення з рекомендованим повідомленням про вручення поштового відправлення з відмітками поштового відділення щодо причин його невручення.

Постанова ВП ВС від 06.03.2024 у справі № 902/1207/22

Чи можуть сторони договору оренди землі на власний розсуд визначати момент початку перебігу строку дії цього договору або не зазначати дати його укладення?

Договір оренди землі є консенсуальним. Слід розмежовувати момент укладення договору оренди землі (це момент досягнення сторонами згоди з усіх істотних умов та підписання для договорів з 01.01.2013), з якого у його сторін виникають права і обов'язки зобов'язального характеру, і момент виникнення на підставі вказаного правочину речового права, який пов'язаний з моментом державної реєстрації такого права.

Абзац третій частини першої статті 15 та друге речення частини першої статті 19 Закону України «Про оренду землі» імперативно встановлюють, що *дата укладення договору оренди землі є істотною умовою цього правочину* і саме з цієї дати починається перебіг строку його дії.

Умови договору оренди землі, що не відповідають указаним вище імперативним нормам Закону України «Про оренду землі», не змінюють визначеного в Законі моменту, з якого розпочинається перебіг строку дії договору оренди землі.

Постанова ВП ВС від 15.10.2025 у справі № 907/882/22

Чи потребують державної реєстрації додаткові угоди до договору оренди землі, укладеного після 1 січня 2013 року?

Умови договору оренди землі, укладеного після 1 січня 2013 року (після зміни законодавчого регулювання щодо скасування необхідності реєстрації самого договору оренди), за загальним правилом, змінюються для сторін договору з моменту підписання додаткової угоди, а не її державної реєстрації.

Водночас державній реєстрації на підставі вказаного вище правочину підлягає речове право оренди земельної ділянки (відповідні відомості про нього), а не умови договору оренди землі, зокрема, розмір орендної плати.

Постанова ВП ВС від 05.02.2025 у справі № 925/457/23

Коли набирає чинності додаткова угода до договору оренди землі, підписана сторонами до 1 січня 2013 року?

Додаткова угода до договору оренди землі, підписана сторонами до 1 січня 2013 року (до внесення законодавчих змін щодо скасування необхідності реєстрації самого договору оренди), набирає чинності для сторін договору не раніше здійснення її державної реєстрації, якщо сторони в тексті додаткової угоди не пов'язуватимуть момент набрання її чинності з подією, яка настане пізніше.

Постанова ВП ВС від 02.11.2022 у справі № 922/3166/20

Чи можна позовну вимогу про розірвання договору оренди землі розглядати як негаторний позов?

Позов про розірвання договору оренди землі належить до зобов'язально-правових способів захисту, оскільки між сторонами є договірні відносини, а тому **не може розглядатися як негаторний позов**.

У разі використання орендарем земельної ділянки всупереч її цільовому призначенню орендодавець має право звернутися до суду з позовом, покликаним усунути нецільове використання земельної ділянки, зокрема і шляхом розірвання договору оренди землі, протягом строку дії договору оренди землі (та існування обумовленого таким договором обов'язку виконувати зобов'язання щодо цільового використання земельної ділянки).

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

Чи може обласна державна (військова) адміністрація, яка не є стороною правочину в спірних правовідносинах, пред'явити позовні вимоги про розірвання договору?

Обласні державні (військові) адміністрації, діючи від імені держави як власника лісової ділянки, мають право вимагати розірвання договору тимчасового довгострокового користування лісами в судовому порядку в разі порушення умов договору тимчасовим користувачем, зокрема, *при здійсненні будівництва без погодження з постійним лісокористувачем.*

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

Під час звернення до суду з позовом про розірвання договору від позивача не вимагається вчинення дій, передбачених статтею 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.

Постанова ВП ВС від 09.11.2021 у справі № 905/1680/20

Що є належними доказами на обґрунтування нормативної грошової оцінки земельної ділянки для цілей сплати орендної плати чи повернення безпідставно збережених грошових коштів фактичним землекористувачем без оформлення орендного договору ?

- технічна документація на спірну земельну ділянку, виготовлена компетентним органом для оформлення договору оренди;
- довідка з Державного земельного кадастру;
- витяг з Державного земельного кадастру,
- а також висновок судової експертизи про встановлення нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки, наданий відповідно до статей 98–103 ГПК України, які містять інформацію щодо предмета спору.

Постанова ВП ВС від 05.10.2022 у справі № 922/1830/19

Який суд розглядає спори щодо користування землями фермерського господарства?

Спори щодо користування землями фермерського господарства, зокрема з центральним органом виконавчої влади, який реалізує політику у сфері земельних відносин, з іншими юридичними особами, **мають розглядатися господарськими судами** незалежно від того, чи отримувала фізична особа раніше земельну ділянку для створення фермерського господарства, і того, чи створила вона це фермерське господарство.

Постанова ВП ВС від 20.07.2022 у справі № 910/5201/19

Чи можливе отримання в оренду земельної ділянки в розмірах, що значно перевищують площу належної відповідачу будівлі, для нового будівництва без дотримання процедури проведення земельних торгів ?

У разі укладення договору купівлі-продажу нерухомого майна за відсутності в попереднього власника такого нерухомого майна належним чином оформлених прав користування земельною ділянкою, на якій розміщено нерухоме майно, положення статті 120 ЗК України, статті 377 ЦК України в частині переходу прав на земельну ділянку до нового власника в тому ж обсязі застосуванню не підлягають.

Отримання особою в оренду земельної ділянки в розмірах, що значно перевищують площу належної їй будівлі, для нового будівництва передбачає дотримання процедури проведення земельних торгів у порядку, визначеному положеннями статей 134, 135 ЗК України.

Постанова СП КГС ВС від 23.11.2023 у справі № 916/3030/22

Чи потрібна згода постійного землекористувача для переходу права на земельну ділянку у зв'язку з набуттям іншою особою права власності на нерухоме майно, розташоване на частині цієї земельної ділянки?

У разі набуття права власності на нерухомість, яка розташована на частині земельної ділянки, наданій іншій особі на праві постійного користування, право на оформлення землекористування для обслуговування такої нерухомості виникає **автоматично в силу принципу єдності долі нерухомості і земельної ділянки** та не вимагає отримання згоди постійного землекористувача.

Постанова ВП ВС від 29.09.2020 у справі № 688/2908/16-ц

Чи є неконкурентне надання землі у користування за наявності двох або більше бажаючих порушенням публічного порядку?

Частину другу статті 134 ЗК України у редакції, що діяла на час виникнення спірних правовідносин, слід розуміти таким чином, що не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) права на земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі передачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства за наявності лише одного бажаючого.

Якщо ж бажаючих два чи більше, підлягали застосуванню загальні правила статті 135 ЗК України про проведення земельних торгів у формі аукціону, за результатами яких укладається відповідний договір.

В протилежному випадку, договір без дотримання конкурентних засад, спрямований на незаконне заволодіння земельною ділянкою державної власності, то він відповідно до частин першої, другої статті 228 ЦК України є нікчемним.

Постанова ВП ВС від 20.07.2022 у справі № 923/196/20

Чи є наявність в особи зареєстрованого права власності на об'єкт незавершеного будівництва беззаперечною підставою на викуп без проведення земельних торгів земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт?

Об'єкт незавершеного будівництва, збудований на земельній ділянці, що на час будівництва не була відведена для цієї мети, є об'єктом самочинного будівництва, на який особа, що здійснила самочинне будівництво, не набуває право власності.

Державна реєстрація права власності на такий об'єкт недобросовісним набувачем не означає виникнення права власності на цей об'єкт, а тому така особа не може претендувати на набуття земельної ділянки під цим будівництвом у власність чи користування в неконкурентний спосіб на підставі абзацу другої частини другої статті 134 ЗК України.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки, на якій розміщений такий об'єкт самочинного будівництва, укладений без дотримання конкурентних засад, є нікчемним згідно зі статтею 228 ЦК України як такий, що спрямований на незаконне заволодіння земельною ділянкою комунальної власності.

Постанова ОП КГС від 15.11.2024 у справі № 905/20/23

Який обсяг правомочностей у постійного землекористувача?

- наявна у постійного землекористувача правомочність користування земельною ділянкою є обмеженою в порівнянні з правомочністю власника цієї земельної ділянки, який наділений не лише правом володіння та користування, а й правом на розпорядження землею, у тому числі шляхом її передачі в користування як з оформленням відповідного речового права (права оренди або права постійного користування), так і шляхом надання земельної ділянки у користування на підставі зобов'язального правочину, за яким право тимчасового користування земельною ділянкою не підлягає державній реєстрації;
- водночас постійний землекористувач правами власника земельної ділянки не наділений, оскільки право постійного землекористування передбачає використання земельної ділянки за її цільовим призначенням безпосередньо та виключно землекористувачем без можливості передання такого права третім особам, у тому числі на підставі правочинів, за якими речові права на земельну ділянку іншій особі не передаються.

Постанова СП КГС ВС від 12.09.2024 у справі № 916/1719/22

Який обсяг правомочностей у постійного землекористувача?

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 його вчинено для приховання правочину з надання у користування земельної ділянки з розташованою на ній водоймою для рибогосподарських потреб.

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.

Постанова ОП КГС від 20.12.2024 у справі № 910/21682/15 (910/17038/21)

Чи має право постійний землекористувач від власного імені звертатися до суду з позовом, спрямованим на захист держави?

Позаяк право на позов, спрямований на захист володіння держави, належить саме державі, то суб'єкт права постійного користування не має права звертатися до суду з таким позовом від власного імені.

Крім того, закон не передбачає права постійного користувача на звернення з похідним позовом на користь держави, чиє право порушене незаконним заволодінням земельною ділянкою шляхом державної реєстрації права власності за порушником.

Постанова СП КГС ВС від 10.04.2025 у справі № 922/1168/23

Які правовстановлюючі документи дають підстави для використання земельної ділянки водного фонду?

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 Земельного кодексу 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 Водного кодексу України встановлено заборону.

Постанова ВП ВС від 23.05.2018 у справі № 629/4628/16-ц

Як застосовуються норми статті 1212 ЦК України до правовідносин з користування земельною ділянкою без оформлення договору оренди?

До моменту оформлення власником об'єкта нерухомого майна права оренди земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, відносини з фактичного користування земельною ділянкою без укладеного договору оренди та недоотримання її власником доходів у вигляді орендної плати є за своїм змістом кондикційними. Фактичний користувач земельної ділянки, який без достатньої правової підстави за рахунок власника цієї ділянки зберіг у себе кошти, які мав заплатити за користування нею, зобов'язаний повернути ці кошти власнику земельної ділянки на підставі частини першої статті 1212 ЦК України.

Постанова ВП ВС від 04.12.2019 у справі № 917/1739/17

Як застосовуються норми статті 1212 ЦК України до правовідносин з користування земельною ділянкою без оформлення договору оренди?

У спорах про стягнення орендної плати за користування земельною ділянкою без оформлення договору оренди стягнення коштів, заявлених як стягнення збитків, здійснюється судом із застосуванням норм про наслідки користування земельною ділянкою без достатньої правової підстави, а отже кошти повинні стягуватись із користувача відповідно до статті 1212 ЦК України, оскільки особа користувалася земельною ділянкою без достатньої правової підстави, у зв'язку з чим зберегла кошти, вона зобов'язана повернути ці кошти власнику земельної ділянки.

Постанова СП КГС ВС від 05.08.2022 у справі № 922/2060/20

Які правові наслідки нездійснення державної реєстрації права комунальної власності на відповідну земельну ділянку?

Правом власності на земельну ділянку, розташовану в межах відповідного населеного пункту, орган місцевого самоврядування наділений за законом, зокрема з уведенням 01.01.2002 у дію нового ЗК України. Водночас відсутність державної реєстрації речового права на земельну ділянку після 01.01.2013 не впливає на наявність права комунальної власності на відповідну земельну ділянку.

Нездійснення державної реєстрації речового права на сформовану земельну ділянку за органом місцевого самоврядування відповідно до положень статті 79-1 ЗК України не є підставою для звільнення набувача права власності на будівлю або споруду від обов'язку сплачувати за фактичне користування земельною ділянкою комунальної власності, на якій розташований такий об'єкт нерухомості.

Постанова ВП ВС від 18.12.2024 у справі № 907/825/22

Хто є належним відповідачем у справі за позовом про визнання укладеним договором купівлі-продажу земельної ділянки комунальної власності?

Системний аналіз положень статей 317, 655, 658 ЦК України у взаємозв'язку зі статтями 12, 80 ЗК України, а також статей 45, 56 ГПК України свідчить про те, що належним відповідачем у справі за позовом покупця про визнання укладеним договором купівлі-продажу земельної ділянки комунальної власності в порядку статей 127, 128 ЗК України є **орган місцевого самоврядування**, що здійснює від імені територіальної громади правомочності власника цієї земельної ділянки відповідно до закону, в тому числі навіть у випадку прийняття ним рішення про уповноваження виконавчого органу на укладання договору, адже в силу такого уповноваження виконавчий орган не набуває правомочностей власника такої земельної ділянки.

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

Які позовні вимоги власника земельної ділянки, на якій здійснено (здійснюється) самочинне будівництво є належними?

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 18.09.2024 у справі № 914/1785/22

Які позовні вимоги власника земельної ділянки, на якій здійснено (здійснюється) самочинне будівництво є належними?

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 **негаторний 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.**

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

Хто є належним відповідачем за позовною вимогою про знесення об'єкта самочинного будівництва?

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

Які межі повноважень органів Держгеокадастру на звернення до суду?

Органи Держгеокадастру можуть звертатися до суду, якщо це необхідно для здійснення їхніх повноважень з нагляду (контролю) за дотриманням земельного законодавства, використанням та охороною земель усіх категорій і форм власності в тих випадках, коли це прямо визначено у відповідних нормативно-правових актах (зокрема, з позовами щодо відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, повернення самовільно зайнятих чи тимчасово зайнятих земельних ділянок, строк користування якими закінчився).

Органи Держгеокадастру не мають повноважень звертатися з позовом до суду про визнання незаконним та скасування рішення органу місцевого самоврядування щодо зміни цільового призначення земельної ділянки, міська рада є відповідачем, а тому статусом позивача має наділятися прокурор.

На розгляді ВП ВС перебуває справа № 603/70/25

ухвала від 13.05.2026

Підстава передачі:

ВІДСТУП ВІД ВИСНОВКІВ, викладених у постановах КГС ВС від 18 березня 2025 року у справі № 918/443/24, від 15 квітня 2025 року у справі № 918/442/24, від 02 грудня 2025 року у справі № 906/13/25 щодо застосування норм права у подібних правовідносинах, а саме під час вирішення питання юрисдикційності спорів за позовом прокурора у інтересах органу місцевого самоврядування до фізичної особи – власника спірної земельної ділянки, в частині позовних вимог, пред`явлених до співвідповідача – чинного орендаря спірної земельної ділянки.

На розгляді судової палати перебуває справа № 904/254/25

Підстава передачі:

ВІДСТУП від правового висновку Верховного Суду, викладеного у справі № 911/15/19

Колегія суддів вважає за необхідне відступити від висновку про те що Верховний Суд, скасовуючи судові рішення про затвердження мирової угоди та направляючи справу для продовження розгляду до господарського суду, зазначив про неврахування судами, що за змістом пункту 34 частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішуються відповідно до закону питання регулювання земельних відносин.

Верховний Суд також виснував, що вирішення питання про передачу земельної ділянки в оренду, припинення права користування земельною ділянкою, укладення та продовження, а також розірвання договорів оренди землі належить до виключної компетенції сільської ради

На розгляді судової палати перебуває справа № 914/3814/23

Підстава передачі:

ВІДСТУП від правового висновку Верховного Суду, викладеного у справі № 914/192/23

Колегія суддів вважає за необхідне відступити від висновку про те, що належному способу захисту інтересу держави у правомірному і достовірному відображенню відомостей про категорію цільового призначення земельної ділянки в Державному земельному кадастрі відповідає позовна вимога про визнання певної категорії цільового призначення земельної ділянки, а судові рішення про задоволення такої позовної вимоги є підставою для внесення державним кадастровим реєстратором до Державного земельного кадастру відомостей про категорію цільового призначення земельної ділянки, визначену таким судовим рішенням.



Верховний
Суд

Дякую за увагу!