



Верховний
Суд

Єдність судової практики через призму висновків судової палати КГС ВС для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

Юрій Чумак

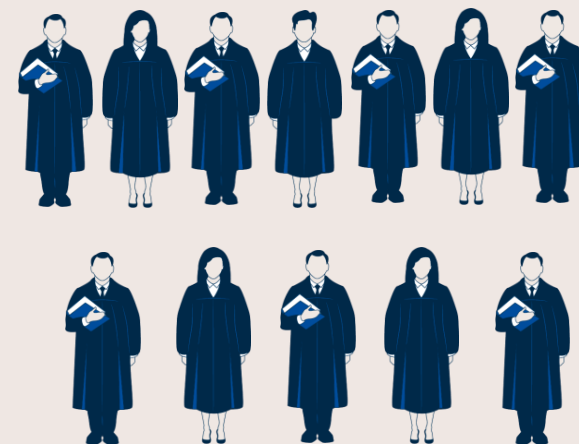
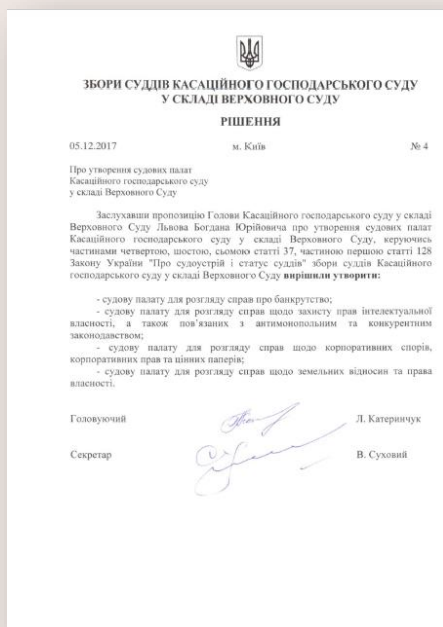
суддя Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду,
кандидат юридичних наук

26 вересня 2025 року

II ЩОРІЧНА СУДОВО-ПРАКТИЧНА КОНФЕРЕНЦІЯ
«Єдність судової практики: ключові висновки
Верховного Суду у 2025 році»

Судова палата для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

Судову палату вирішено утворити рішенням зборів суддів КГС ВС від 05.12.2017 № 4, яка є найчисельнішою спеціалізованою судовою палатою для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності, до складу якої входять 12 суддів КГС ВС



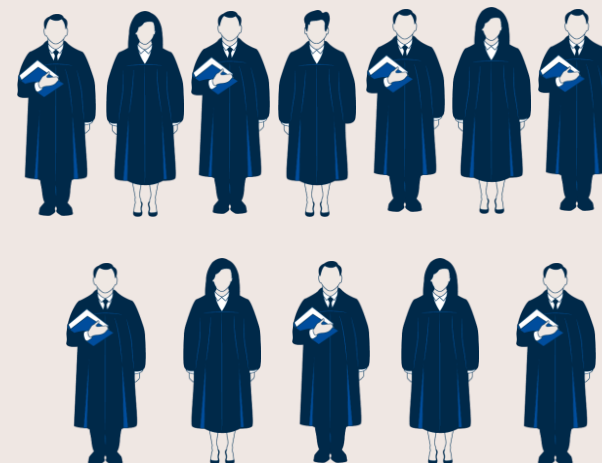
Судова палата для розгляду справ щодо земельних відносин та права власності

На розгляді судової палати у 2025 році перебувало

12 справ (заяв):

- ☐ 1 справа не розглянута на початок періоду
- ☐ 10 справ надійшли на розгляд
- ☐ 1 заява про перегляд постанови за нововиявленими обставинами надійшла на розгляд

- ✓ 7 справ розглянуто
- ✓ 5 справ (в тому числі, заява) перебувають на розгляді



Справа № 922/1168/23, постанова Верховного Суду від 10.04.2025

Чи можна використовувати водний об'єкт без договору оренди землі?

Позиція судової палати:

- ☐ водосховища комплексного призначення не можуть бути об'єктом оренди;
- ☐ 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 саме діяльності з риборозведення (аквакультури) (рибогосподарської діяльності зі штучного розведення, утримання та вирощування водних біоресурсів, зокрема прісноводних риб, а також їх вилову), а не промислового рибальства, на водному об'єкті без отримання в установленому ЗК України або Законом України "Про аквакультуру" порядку в користування на умовах оренди рибогосподарських водних об'єктів (їх частин які визначаються координатами відведеної акваторії) є незаконною;

Підстав для відступу від правових позиції не було.

Справа № 904/186/23, *постанова Верховного Суду від 17.04.2025*

Який спосіб захисту ефективний у випадку незаконної зміни радою цільового призначення земельної ділянки?

Позиція судової палати:

- ❑ 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 відносинах 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.

Справа № 921/144/24, *постанова Верховного Суду від 17.04.2025*

Чи є асфальтобетонне заощення приміщенням?

Позиція судової палати:

- ☐ поняття «приміщення», про яке йдеться в абзаці 2 частини першої статті 19 Закону України «Про оренду державного та комунального майна», слід сприймати та тлумачити не тільки як окрему (одну) частину внутрішнього об'єму будівлі, обмеженою будівельними елементами, з можливістю входу і виходу (вузькоспеціальне значення), але й для інших об'єктів оренди, визначених у частині першій статті 3 цього Закону. Тобто, «приміщення», про яке йдеться в абзаці 2 частини першої статті 19 Закону, має кваліфікуватися (сприйматися) як об'єкт оренди, визначений у частині першій статті 3 цього Закону – нерухоме майно (будівлі, споруди, приміщення, а також їх окремі частини), інше окреме індивідуально визначене майно, та який, відповідно до зазначеної норми права, є об'єктом оренди за договором оренди державного чи комунального майна, укладеного між сторонами у відповідних правовідносинах.
- ☐ Судова палата вирішила **ВІДСТУПИТИ** від висновку, викладеного у постанові Верховного Суду від 12.04.2023 у справі № 917/565/22.

Справа № 910/127/21, *постанова Верховного Суду від 17.04.2025*

Чи підтверджують дозвільні документи на будівництво використання земельної ділянки за цільовим призначенням?

Позиція судової палати:

- ❑ 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.

Підстав для відступу від правових позицій не було.

Справа № 918/938/23, *постанова Верховного Суду від 29.05.2025*

Який спосіб захисту – повернення/витребування захисної споруди?

Позиція судової палати:

- ❑ Особа, за якою зареєстроване право власності на об'єкт нерухомості, який при цьому є захисною спорудою, за принципом реєстраційного підтвердження володіння є володільцем такого об'єкта; натомість держава або територіальна громада, за якими не зареєстроване право власності на такий об'єкт, не є його володільцем. Тому в цьому разі права держави або територіальної громади, які вважають себе власниками такого об'єкта, не можуть захищатися негаторним позовом, оскільки це є позов володіючого власника до неволодіючого невласника. Отже, належному способу захисту у таких випадках відповідає позовна вимога про витребування об'єкта нерухомого майна з чужого володіння в порядку віндикації.
- ❑ Судова палата **ВІДСТУПИЛА** від висновків, сформульованих у постановах Верховного Суду щодо правової кваліфікації вимоги про повернення нерухомого майна, яке є захисною спорудою, як такої, що опосередковує негаторний позов.

Справа № 922/3727/19, *постанова Верховного Суду від 29.05.2025*

Який спосіб захисту – повернення/витребування при визнанні недійсним договору купівлі-продажу нерухомого майна?

Позиція судової палати:

□ 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.

Підстав для відступу від правових позиції не було.

Проблеми єдності судової практики

- ❑ постійна зміна законодавства та неоднозначність його формулювань
- ❑ значна кількість постанов Верховного Суду, недосконалість касаційних фільтрів / незастосування суддями касаційних фільтрів
- ❑ невиконання вимог процесуального законодавства палатами (ч. 2 ст. 315 ГПК України) щодо чіткого визначення норми, щодо якої робиться висновок
- ❑ передання справ на розгляд палат для відступу від «справ», правової оцінки або висновків в ухвалах, а не від висновків щодо застосування норми права в постановах Верховного Суду
- ❑ значна кількість окремих думок в палатних справах, що робить висновки «нестабільними» та подальша ревізія цих висновків при зміні складу палат
- ❑ відступ від стабільної практики у випадках, коли обидві, попередня та наступна, правові позиції мають право на існування
- ❑ дія правових висновків на справи, які вже розглянуті попередніми інстанціями



Верховний
Суд

Дякую за увагу!