



Верховний
Суд

Проблемні питання практики застосування Закону № 4292-IX

Олександр Банасько

Суддя Великої Палати Верховного Суду

Закон України від 12.03.2025 № 4292-IX «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача» - 09.04.2025 - набрання чинності

Статтю 261 ЦК України після частини сьомої доповнено новою частиною такого змісту:

*"8. **Перебіг позовної давності** за вимогами щодо витребування чи визнання права щодо нерухомого майна, переданого з державної або комунальної власності у приватну власність, право власності на яке зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, **починається від дня державної реєстрації права власності першого набувача або дати передачі першому набувачеві нерухомого майна, щодо якого на момент такої передачі законом не була встановлена необхідність державної реєстрації правочину або реєстрації права власності**".*

Закон України від 12.03.2025 № 4292-IX «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача»

Статтю 388 ЦК України викладено в такій редакції:

Стаття 388. Право власника на витребування майна від добросовісного набувача

1. 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:**

- 1) **було загублене** власником або особою, якій він передав майно у володіння;
- 2) **було викрадене** у власника або особи, якій він передав майно у володіння;
- 3) **вибуло** з володіння власника або особи, якій він передав майно у володіння, **не з їхньої волі іншим шляхом.**

2. Майно **не може бути витребувано від добросовісного набувача**, якщо:

- 1) воно було продане або передане у власність у порядку, встановленому **для виконання судових рішень**;
- 2) воно було **продане такому набувачеві на електронному аукціоні у порядку**, встановленому для приватизації державного та комунального майна.

3. **Держава, територіальна громада, крім випадків, передбачених частиною другою цієї статті, також не може витребувати майно від добросовісного набувача на свою користь, якщо:**

- 1) **з моменту реєстрації** у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно права власності першого набувача на нерухоме майно, передане такому набувачеві з державної або комунальної власності у приватну власність, незалежно від виду такого майна, **минуло більше десяти років**;
- 2) **з дати передачі першому набувачеві** з державної або комунальної власності у приватну власність нерухомого майна, **щодо якого на момент такої передачі законодавством не була встановлена необхідність державної реєстрації правочину або реєстрації права власності, минуло більше десяти років.**

Зміна першого та подальших набувачів не змінює порядку обчислення та перебігу граничного строку для витребування майна, передбаченого цією частиною.

Закон України від 12.03.2025 № 4292-IX «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача»

Дія положень цієї частини **не поширюється на випадки**, якщо майно на момент вибуття з володіння держави або територіальної громади належало:

- а) до об'єктів критичної інфраструктури;
- б) до об'єктів державної власності, що мають стратегічне значення для економіки і безпеки держави;
- в) до об'єктів та земель оборони;
- г) до об'єктів або територій природно-заповідного фонду, за умови наявності підтвердних документів про статус таких об'єктів (територій) на момент вибуття з володіння;
- ґ) до гідротехнічних споруд, за умови наявності підтвердних документів про статус таких об'єктів на момент вибуття з володіння;
- д) до пам'яток культурної спадщини, які не підлягали приватизації.

4. Якщо майно **було набуто безвідплатно в особи, яка не мала права його відчужувати, власник має право витребувати його від добросовісного набувача у всіх випадках.**

Закон України від 12.03.2025 № 4292-IX «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача»

Статтю 390 ЦК України доповнено частиною п'ятою такого змісту:

5. Суд одночасно із задоволенням позову органу державної влади, органу місцевого самоврядування або прокурора про витребування нерухомого майна від добросовісного набувача на користь держави чи територіальної громади вирішує питання про здійснення органом державної влади або органом місцевого самоврядування компенсації вартості такого майна добросовісному набувачеві.

Суд постановляє рішення про витребування нерухомого майна від добросовісного набувача на користь держави чи територіальної громади, за умови попереднього внесення органом державної влади, органом місцевого самоврядування або прокурором вартості такого майна на депозитний рахунок суду. Перерахування грошових коштів як компенсації вартості нерухомого майна з депозитного рахунку суду здійснюється без пред'явлення добросовісним набувачем окремого позову до держави чи територіальної громади.

Держава чи територіальна громада, яка на підставі рішення суду компенсувала добросовісному набувачеві вартість майна, набуває право вимоги про стягнення виплачених грошових коштів як компенсації вартості майна до особи, з вини якої таке майно незаконно вибуло з володіння власника. Порядок компенсації, передбачений цією частиною, не застосовується щодо об'єктів приватизації, визначених Законом України "Про приватизацію державного житлового фонду".

Для цілей цієї статті під вартістю майна розуміється вартість майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви.

Закон України від 12.03.2025 № 4292-IX «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача»

У статті 391 ЦК України назву викладено в такій редакції:

"Стаття 391. Захист права власності власника майна";

та доповнено частиною другою такого змісту:

"2. Якщо органом державної влади або органом місцевого самоврядування, незалежно від того, чи мав такий орган відповідні повноваження, **вчинялися будь-які дії, спрямовані на відчуження майна**, в результаті яких набувачем такого майна став суб'єкт права приватної власності, спори щодо володіння та/або розпоряджання, та/або користування таким майном відповідним органом державної влади або органом місцевого самоврядування **вирішуються на підставі статей 387 і 388 цього Кодексу**".

Прикінцеві та перехідні положення Закону України від 12.03.2025 № 4292-IX «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача»

1. Цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його опублікування.
2. Положення цього Закону **мають зворотну дію в часі в частині умов та порядку компенсації органом державної влади або органом місцевого самоврядування добросовісному набувачеві вартості нерухомого майна**, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви, у справах, **в яких судом першої інстанції не ухвалено рішення про витребування майна у добросовісного набувача на день набрання чинності цим Законом**, а також у частині порядку обчислення та перебігу граничного строку для витребування чи визнання права щодо:
 - нерухомого майна, право власності на яке зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно до дня набрання чинності цим Законом;
 - нерухомого майна, щодо якого на момент його передачі першому набувачеві законом не була встановлена необхідність державної реєстрації правочину або реєстрації права власності і дата його передачі першому набувачеві передуює дню набрання чинності цим Законом.

Прикінцеві та перехідні положення Закону України від 12.03.2025 № 4292-IX «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача»

У Господарському процесуальному кодексі України:

статтю 164 доповнено частиною шостою такого змісту:

"6. У разі подання органом державної влади, органом місцевого самоврядування або прокурором позовної заяви про витребування нерухомого майна від добросовісного набувача на користь держави чи територіальної громади до позову **додаються документи, що підтверджують внесення на депозитний рахунок суду грошових коштів у розмірі вартості спірного майна**, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви";

частину другу статті 174 доповнено абзацом третім такого змісту:

"Якщо ухвала про залишення позовної заяви без руху постановляється з підстави невнесення у визначених законом випадках на депозитний рахунок суду грошових коштів у розмірі вартості спірного майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви, **суд у такій ухвалі зазначає про обов'язок позивача внести відповідну грошову суму**";

статтю 238 доповнено частиною тринадцятою такого змісту:

"13. У разі **відмови** у задоволенні позову органу державної влади, органу місцевого самоврядування або прокурора про витребування майна від добросовісного набувача на користь держави чи територіальної громади, **закриття провадження у справі, залишення позову без розгляду суд вирішує питання про повернення позивачу внесених ним на депозитний рахунок суду грошових коштів як компенсації вартості майна**, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви, **а у разі задоволення позову - про перерахування грошових коштів на користь добросовісного набувача**";

Постанова Пленуму Верховного Суду від 12 вересня 2025 року № 18 «Про звернення до Конституційного Суду України з конституційним поданням щодо відповідності Конституції України (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»

https://supreme.court.gov.ua/supreme/pro_sud/postanovi_plenumu/postanova_plenumu_18_25_09_2025

Обставини, які зумовили ініціювання звернення до Верховного Суду для вирішення питання стосовно внесення до Конституційного Суду України подання:

У провадженні Господарського суду Тернопільської області перебуває справа № 921/252/23 за позовом про зобов'язання усунути перешкоди в користуванні земельною ділянкою; заборону вчиняти дії; визнання протиправним та скасування рішення державного реєстратора та зобов'язання вчинити дії, під час розгляду якої надійшло клопотання про залишення позовної заяви без руху у зв'язку з набранням чинності Законом № 4292-IX (заявник просив зобов'язати надати документи, що підтверджують унесення на депозитний рахунок суду коштів у розмірі вартості спірного майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви; оскільки в цій справі судом першої інстанції ще не ухвалено рішення про витребування майна, то застосуванню підлягає пункт 2 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 4292-IX щодо зворотної дії в часі.

Господарський суд Тернопільської області ухвалою від 12.05.2025 відмовив у задоволенні заяви ТОВ «Ювітас» про залишення позовної заяви без руху.

Крім *суд дійшов висновку, що пункт 2 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 4292-IX є неконституційним, застосував приписи Конституції України як норми прямої дії та звернувся з відповідним поданням до Верховного Суду.*

Постанова Пленуму Верховного Суду від 12 вересня 2025 року № 18 «Про звернення до Конституційного Суду України з конституційним поданням щодо відповідності Конституції України (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»

https://supreme.court.gov.ua/supreme/pro_sud/postanovi_plenumu/postanova_plenumu_18_25_09_2025

Щодо відповідності Конституції України (конституційності) пункту 2 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 4292-IX:

За змістом частини першої статті 58 Основного Закону України новий акт законодавства застосовується до тих правовідносин, які виникли після набрання ним чинності. Якщо правовідносини тривалі, виникли до ухвалення акта законодавства та продовжують існувати після його ухвалення, то нове нормативне регулювання застосовується з дня набрання ним чинності або з дня, встановленого цим нормативно-правовим актом, але не раніше дня його офіційного опублікування [абзац п'ятий пункту 5 мотивувальної частини Рішення Конституційного Суду України від 12.07.2019 № 5-р(І)/2019].

Аналогічний підхід застосовується і щодо дії процесуальної норми права. За частиною третьою статті 3 ГПК України судочинство в господарських судах здійснюється відповідно до закону, чинного на час вчинення окремої процесуальної дії, розгляду і вирішення справи, що свідчить про незворотність процесуальної норми в часі.

Надання пункту 2 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 4292-IX **зворотної дії в часі суперечить статті 58 Конституції України, оскільки призводить до порушення основного фундаментального елементу принципу верховенства права – правової визначеності.**

Крім того, ретроспективне застосування положень Закону № 4292-IX **може свідчити про порушення статті 6 Європейської конвенції з прав людини** (право на справедливий суд) **через втручання законодавця в процес здійснення правосуддя шляхом прийняття нормативно-правових актів, що наперед визначають результати справи, яка перебуває на розгляді в суді та в якій однією зі сторін є держава** [див. рішення ЄСПЛ у справах «Stran Greek Refineries and Stratis Andreadis v. Greece» від 09.12.1994 (заява № 13427/87), «Topal v. The Republic of Moldova» від 03.07.2018 (заява № 12257/06)].

Проблемні питання практики застосування Закону № 4292-IX

Передача справи на розгляд Великої Палати Верховного Суду (ухвала Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 10 вересня 2025 року у справі № 922/2555/21) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/130377499>

Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду вказував, що із системного аналізу норм (статтей 164, 174 ГПК України, статей 390, 391 ЦК України) слідує, що за наслідками розгляду справи про витребування нерухомого майна від добросовісного набувача на користь держави чи територіальної громади суд ухвалює рішення про витребування майна виключно за умови попереднього внесення органом державної влади, органом місцевого самоврядування або прокурором вартості такого майна на депозитний рахунок суду. Ухвалюючи рішення про витребування майна, суд вирішує питання про здійснення органом державної влади або органом місцевого самоврядування компенсації вартості такого майна добросовісному набувачеві. Перерахування грошових коштів здійснюється без пред'явлення добросовісним набувачем окремого позову до держави чи територіальної громади.

Суди попередніх інстанцій виснували, що внесення органом державної влади, органом місцевого самоврядування або прокурором вартості спірного майна на депозитний рахунок суду є обов'язковою умовою для подальшого розгляду справи про витребування майна у добросовісного набувача. Невчинення таких дій унеможлиблює винесення позитивного рішення у справі та, як наслідок, поновлення порушеного права держави або територіальної громади, за захистом якого звернувся прокурор.

Разом з цим з матеріалів справи слідує, що прокурор звернувся з позовом до суду **24.06.2021**, провадження у справі відкрито ухвалою суду від **19.07.2021**. Станом на момент реалізації прокурором повноважень з представництва інтересів держави в суді шляхом звернення з позовом діяла попередня редакція статті 164 ГПК України, **в якій частина шоста була відсутня**.

Проблемні питання практики застосування Закону № 4292-IX

Передача справи на розгляд Великої Палати Верховного Суду (ухвала Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 10 вересня 2025 року у справі № 922/2555/21) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/130377499>

Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду вважав, що справа містить виключну правову проблему, яка може бути сформульована так:

1) чи підлягає застосуванню частина шоста статті 164 ГПК України у чинній редакції до позовів, поданих з дотриманням вимог статті 164 ГПК України у редакції, чинній станом на дату звернення з відповідним позовом до суду, з урахуванням того, що вказана стаття є нормою процесуального права?

2) чи підлягає застосуванню частина шоста статті 164 ГПК України у чинній редакції у разі прийняття судом справи до свого провадження після її направлення Верховним Судом на новий розгляд у частині позовної вимоги про витребування нерухомого майна;

3) у разі, коли з позовом про витребування нерухомого майна від добросовісного набувача на користь держави чи територіальної громади звертається прокурор як самостійний позивач:

- яким чином має діяти прокурор, виконуючи вимоги частини шостої статті 164 ГПК України про необхідність долучення до позову оцінки (експертно-грошової оцінки земельної ділянки) вартості спірного майна, з урахуванням того, що відповідно до частини другої статті 11 Закону України «Про оцінку майна, майнових прав та професійну оціночну діяльність в Україні» замовниками оцінки майна можуть бути особи, яким зазначене майно належить або в яких майно перебуває на законних підставах, а також ті, які замовляють оцінку майна за дорученням зазначених осіб, однак прокурор не є власником спірного об'єкта;

- Законом № 4292-IX передбачено компенсацію добросовісному набувачеві вартості нерухомого майна безпосередньо органом державної влади або органом місцевого самоврядування, оцінка якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви. Тому чи має саме прокурор як самостійний позивач, а не вказані вище органи, здійснювати компенсацію вартості нерухомого майна та, відповідно, вносити на депозитний рахунок суду грошові кошти у розмірі вартості спірного майна на виконання вимог частини шостої статті 164 ГПК України;

4) чи підлягає застосуванню частина шоста статті 164 ГПК України у чинній редакції у разі подання органом державної влади, органом місцевого самоврядування або прокурором позовної заяви про витребування нерухомого майна на підставі статті 387 ЦК України (у недобросовісного набувача);

5) чи підлягає застосуванню частина шоста статті 164 ГПК України у чинній редакції у разі подання позову про витребування нерухомого майна від добросовісного набувача не органом державної влади, органом місцевого самоврядування або прокурором, а державним підприємством, установою, організацією тощо, які є володільцями спірного майна на праві оперативного управління або господарського відання.

Проблемні питання практики застосування Закону № 4292-IX

Передача справи на розгляд Великої Палати Верховного Суду (ухвала Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 10 вересня 2025 року у справі № 922/2555/21) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/130377499>

Велика Палата Верховного Суду ухвалою 29 жовтня 2025 року **повернула справу № 922/2555/21** на розгляд відповідній колегії суддів Касаційного господарського суду, оскільки дійшла висновку, що передаючи цю справу на її розгляд на підставі частини п'ятої статті 302 ГПК України, Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду не обґрунтував наявності виключної правової проблеми, яка повинна бути вирішена Великою Палатою Верховного Суду, **не навів доводів, що свідчать про неусталеність судової практики** щодо застосування частини шостої статті 164 ГПК України, **не вказав судових рішень касаційних судів, в яких суди по-різному підходили б до застосування зазначеної норми права у подібних правовідносинах**, з наведених в ухвалі мотивів не слідує, в чому саме полягає складність застосування вказаної норми процесуального права в зазначеній правовій ситуації, а посилення на відсутність прямого нормативного регулювання окремих аспектів не може свідчити про наявність виключної правової проблеми.

Проблемні питання практики застосування Закону № 4292-IX

Передача справи на розгляд Великої Палати Верховного Суду (ухвала Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 09 вересня 2025 року у справі № 915/268/24) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/130307199#>

Посилаючись на практику Великої Палати Верховного Суду, Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду зауважив, що для розмежування віндикаційного та негаторного позовів безумовно одним з таких критеріїв є наявність або відсутність володіння майном у власника, який відповідно пред'являє негаторний чи віндикаційний позов для захисту порушеного права. Якщо у власника наявне володіння річчю, але існують перешкоди в розпорядженні чи користуванні, то його вимога має кваліфікуватися як негаторний позов. Натомість вимога власника, позбавленого володіння (фізичного, юридичного), і пред'явлення вимоги про відновлення володіння, має кваліфікуватися як віндикаційний позов.

09.04.2025 набув чинності Закон України «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача», яким внесено зміни до статей 261, 388, 390, 391 ЦК України.

Статтю 391 ЦК України доповнено частиною другою такого змісту: «2. Якщо органом державної влади або органом місцевого самоврядування, незалежно від того, чи мав такий орган відповідні повноваження, вчинялися будь-які дії, спрямовані на відчуження майна, в результаті яких набувачем такого майна став суб'єкт права приватної власності, спори щодо володіння та/або розпоряджання, та/або користування таким майном відповідним органом державної влади або органом місцевого самоврядування вирішуються на підставі статей 387 і 388 цього Кодексу».

Згідно із частиною другою статті 388 ЦК України у редакції, чинній на час виникнення спірних правовідносин (згідно із Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо підвищення ефективності суб'єктів державного сектору економіки»), майно не може бути витребувано від добросовісного набувача, якщо воно було продане такому набувачеві на електронному аукціоні у порядку, встановленому для приватизації державного та комунального майна.

У частині третій статті 388 ЦК України визначено, що дія положень цієї частини не поширюється на випадки, якщо майно на момент вибуття з володіння держави або територіальної громади належало, зокрема, до гідротехнічних споруд, за умови наявності підтвердних документів про статус таких об'єктів на момент вибуття з володіння.

Проблемні питання практики застосування Закону № 4292-IX

Передача справи на розгляд Великої Палати Верховного Суду (ухвала Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 09 вересня 2025 року у справі № 915/268/24) <https://reyestr.court.gov.ua/Review/130307199#>

З огляду на це Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду зробив висновок про те, що законодавець передбачив способи судового захисту у разі, коли публічний власник втратив як фізичне, так і юридичне (фізична особа придбала гідротехнічну споруду на електронному аукціоні у порядку, встановленому для приватизації державного та комунального майна, та зареєструвала за собою право в державному реєстрі прав на таку споруду, як у справі, що розглядається) володіння, вказавши, що для захисту права власності має застосовуватися віндикаційний позов.

Саме віндикаційний позов дозволяє в більшій мірі вирішити питання про втручання у право особи на мирне володіння майном, забезпечує дотримання пропорційності та балансу інтересів, дослідження добросовісності набувача майна, що є важливим для розгляду подібних спорів.

Водночас віндикаційний позов може бути застосований до об'єкта, який може перебувати в цивільному обігу в статусі майна. Тому для формування згаданого підходу до способів захисту прав, які стосуються гідротехнічних споруд, суттєвим є правова кваліфікація таких споруд.

Викладене свідчить про наявність юридичної колізії правових норм, яка виникає з розбіжностей визначення правового статусу гідротехнічних споруд як об'єктів цивільного права, а також про принципово різний підхід судів різних юрисдикцій при кваліфікації таких споруд та застосуванні способів захисту у спорах про неправомірне набуття права приватної власності на гідротехнічну споруду, що у свою чергу свідчить про те, що питання статусу гідротехнічних споруд та способу захисту прав містить виключну правову проблем.

Так, Верховний Суд у складі колегії суддів Касаційного господарського суду констатував, що наразі висновок суду касаційної інстанції у подібних правовідносинах відсутній. Більше того, у правозастосуванні наявна виключна правова проблема визначення правового статусу гідротехнічних споруд та визначення належного та 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, **ураховуючи, у тому числі, зміни, які відбулися у чинному законодавстві щодо застосування положень статей 261, 388, 390, 391 ЦК України у контексті посилення захисту прав добросовісного набувача.**

Велика Палата Верховного Суду ухвалою від 29 жовтня 2025 року прийняла справу № 915/268/24 до свого розгляду.

Проблемні питання практики застосування Закону № 4292-IX

Передача справи на розгляд Великої Палати Верховного Суду (ухвала Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду від 12 листопада 2025 року у справі № 142/1/23)
інформаційний ресурс Supreme LAB

Відступ від висновків щодо можливості ретроспективного застосування Закону України від 12.03.2025 року № 4292-IX судом апеляційної (касаційної) інстанції, який набув чинності після розгляду справи судом першої інстанції, а також врахування його положень судом першої інстанції при новому розгляді справи, викладених у постановах КГС ВС від 13.08.2025 року у справі № 927/432/19 та КЦС ВС від 04.06.2025 року у справі № 522/9654/19, і зробити висновок про те, що:

«аналіз змісту положень Закону України від 12 березня 2025 року № 4292-IX дозволяє зробити висновок, що законодавець надав окремим положенням вказаного Закону зворотну дію, зокрема, в частині умов та порядку компенсації органом державної влади або органом місцевого самоврядування добросовісному набувачеві вартості нерухомого майна у справах, в яких судом першої інстанції не ухвалено рішення про витребування майна у добросовісного набувача на день набрання чинності цим Законом;

зворотна дія відповідним нормам встановлена **лише щодо справ, які розглядаються судами першої інстанції, до дня ухвалення судом рішення;**

з урахуванням змісту частини четвертої статті 49 ЦПК України, **таке застосування не допускається у разі прийняття судом першої інстанції справи до свого провадження після її направлення апеляційним або Верховним Судом на новий розгляд».**

Проблемні питання практики застосування Закону № 4292-IX

Касаційна інстанція

Постанови КЦС у складі ВС від 24.09.2025 у справі № 953/19731/20, від 22.10.2025 у справі № 243/2721/22

Закон № 4292-IX набув чинності 09 квітня 2025 року, тобто після розгляду справи судами першої та апеляційної інстанцій, однак, з огляду на ретроспективну дію положень Закону № 4292-IX, **а тому судам при повторному розгляді справи необхідно урахувати його положення** (див. постанови Верховного Суду від 04 червня 2025 року у справі № 522/9654/19 (провадження № 61-9752св24, від 27 серпня 2025 року у справі № 570/5006/21 (провадження № 61-14727св23), від 21 травня 2025 року у справі № 678/1280/21 (провадження № 61-11211св23), від 07 травня 2025 року у справі № 128/680/21 (провадження № 61-6930св24) та інш.).

Постанови КЦС у складі ВС від 13.08.2025 у справі № 453/508/23, від 04.06.2025 у справі № 522/9654/19

Закон № 4292-IX набув чинності 09 квітня 2025 року, тобто після розгляду справи судами попередніх інстанцій, **однак, з огляду на ретроспективну дію положень Закону № 4292-IX, необхідно встановити, чи є останній набувач - ОСОБА_1 добросовісним, чи підлягає стягненню на її користь компенсація вартості витребуваного майна, її розмір.**

Верховний Суд є судом права, а не судом факту, позбавлений можливості самостійно встановлювати обставини справи, не встановлені судами першої та апеляційної інстанцій, а також досліджувати докази справи, змінюючи їх оцінку відповідно до статті 400 ЦПК України. За таких обставин, оскільки недоліки, допущені судом апеляційної інстанції не можуть бути усунені за касаційного розгляду справи, постанова апеляційного суду підлягає скасуванню.

Проблемні питання практики застосування Закону № 4292-IX

Апеляційна інстанція

Щодо неможливості зворотної дії процесуальної норми

Законом № 4292-IX передбачено зворотню дію у часі щодо положень про компенсацію вартості майна, витребуваного у добросовісного набувача, **а не зворотню дію у часті положень щодо внесення позивачем на депозитний рахунок суду грошових коштів у розмірі вартості спірного майна.**

Таким чином Прикінцевими та перехідними положеннями Законом N 4292-IX "Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача", який набув чинності 09 квітня 2025 року та яким внесено зміни у ч. 4 ст. 177 ЦПК України, **не передбачено зворотню дію в часі положення ч. 4 ст. 177 ЦПК України**, яка стосується внесення позивачем на депозитний рахунок суду грошових коштів у розмірі вартості спірного майна.

За таких обставин **залишення без розгляду позовної заяви прокуратури на підставі ч. 13 ст. 187 ЦПК України колегія суддів вважає помилковим, оскільки на час звернення позивача з цим позовом до суду позовна заява відповідала вимогам ч. 4 ст. 177 ЦПК України в редакції, яка діяла на той час.**

постанови Дніпровського апеляційного суду від 18.11.2025 № 199/734/25, Київського апеляційного суду від 28.10.2025 № 372/284/25, Миколаївського апеляційного суду від 12.11.2025 № 484/1213/25, Черкаського апеляційного суду від 30.09.2025 № 698/195/24

Пунктом 2 розділу II Прикінцевих та перехідних положень Закону № 4292-IX встановлено, що положення цього Закону мають зворотню дію в часі лише в частині умов та порядку компенсації органом державної влади або органом місцевого самоврядування добросовісному набувачеві вартості нерухомого майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви, у справах, в яких судом першої інстанції не ухвалено рішення про витребування майна у добросовісного набувача на день набрання чинності цим Законом, а також у частині порядку обчислення та перебігу граничного строку для витребування чи визнання права щодо нерухомого майна. **Вказаний припис, як і припис пункту 3 розділу II Прикінцевих та перехідних положень зазначеного Закону (яким доповнено ст. 164 Господарського процесуального кодексу України частиною шостою) не містить нормативного встановлення зворотної дії у часі саме частини 6 статті 164 Господарського процесуального кодексу України.**

постанова Північного апеляційного господарського суду від 17.09.2025 № 910/4258/25

Проблемні питання практики застосування Закону № 4292-IX

Апеляційна інстанція

Щодо зворотної дії процесуальної норми

Ухвалою Вінницького міського суду Вінницької області від 13 жовтня 2023 року позовну заяву прийнято до розгляду та відкрито провадження у цивільній справі у порядку загального позовного провадження, призначено підготовче засідання, тобто позовна заява Вінницької міської ради відповідала вимогам статей 175, 177 ЦПК України у редакції, чинній на дату звернення до суду.

Нова редакція частини четвертої статті 177 ЦПК України набула чинності 09 квітня 2025 року, тобто після подання позовної заяви.

Апеляційний суд зазначає, що хоча позов подано Вінницькою міською радою до набрання чинності вищевказаними змінами, однак внесення суми компенсації на депозитний рахунок суду є обов'язковим у справах, в яких суд першої інстанції ще не ухвалив рішення про витребування майна у добросовісного набувача на день набрання чинності Законом N 4292-IX.

Враховуючи викладене, внесення органом державної влади, органом місцевого самоврядування або прокурором вартості такого майна на депозитний рахунок суду є обов'язковою умовою для вирішення віндикаційного спору.

Положення Закону N 4292-IX пом'якшують цивільно-правову відповідальність добросовісних набувачів, яким у даній справі за результатами її розгляду може бути встановлено відповідача - фізичну особу, звільняючи його від обов'язку пред'явлення окремого позову до держави чи територіальної громади в разі задоволення позову вищевказаної категорії та захищають такого добросовісного набувача шляхом перерерахування грошових коштів як компенсації вартості нерухомого майна з депозитного рахунку суду. Тому цей Закон має зворотню дію в часі, в тому числі і абзац 2 частини четвертої статті 177 ЦПК України та статті 390, 391 ЦК України, якими врегульовано порядок компенсації органом державної влади або органом місцевого самоврядування добросовісному набувачеві вартості нерухомого майна.

постанови Вінницького апеляційного суду від 12.11.2025 № 127/30827/23, Івано-Франківського апеляційного суду від 12.11.2025 № 354/358/25, Київського апеляційного суду від 29.10.2025 № 372/5466/24

Проблемні питання практики застосування Закону № 4292-IX

Апеляційна інстанція

Щодо зворотної дії процесуальної норми

Щодо доводів апелянта про неможливість застосування частини шостої статті 164 Господарського процесуального кодексу України до позовної заяви, яка подана до набрання Законом N 4292-IX чинності, колегія суддів зазначає, що дійсно, на момент подачі позову 27.03.2025 (надійшов до суду 31.03.2025) даної норми не існувало, **однак, здійснюючи розгляд справи по суті, суд першої інстанції зобов'язаний застосовувати вимоги Закону N 4292-IX, зокрема пункт 2 розділу II його Прикінцевих та перехідних положень, а дотримання частини шостої статті 164 Господарського процесуального кодексу України є передумовою для обов'язкового застосування визначених Законом N 4292-IX наслідків при ухваленні судового рішення.**

постанови Південно-західного апеляційного господарського суду від 10.09.2025 № 916/1282/25, Східного апеляційного господарського суду від 29.07.2025 № 922/3562/21, Центрального апеляційного господарського суду від 22.09.2025 № 904/5764/23 (911/114/22)

Проблемні питання практики застосування Закону № 4292-IX

Апеляційна інстанція

Позови подані в один і той самий період отримують різні наслідки

Зрозуміло, що Прикінцеві та перехідні положення цього Закону передбачають його зворотню дію у часі лише до тих правовідносин, щодо яких на момент набрання ним чинності не було ухвалено судового рішення.

Разом з тим очевидно, що в силу об'єктивних (суттєва кадрова недостатність суддівського корпусу, обставини, пов'язані із повномасштабним вторгненням російської федерації в Україну тощо) та суб'єктивних (неналежна організація роботи, поведінка учасників процесу тощо) обставин однотипні справи в судах розглядаються далеко не протягом однакового часу, який часто перевищує установлені частиною третьою статті 189 та статтею 210 ЦПК України строки.

Тобто особи, про витребування земельних ділянок яких позови були подані в один і той самий час, але розглянуті, відповідно, до 09 квітня 2025 року та після цієї дати, зокрема й через неналежну процесуальну поведінку учасників справи, неналежну організацію роботи суду, отримують різні правові наслідки в одних і тих самих правовідносинах: добросовісний набувач земельної ділянки, справа щодо якого вирішена у встановлені законом строки, не має права на установлену Законом № 4292-IX компенсацію, натомість той, чия справа упродовж того самого строку до 09 квітня 2025 року вирішена не була, таке право набуває.

Переконаний, що за такого законодавчого регулювання порушується основоположний принцип цивільного законодавства принцип справедливості.

На це вказує й практика Верховного Суду, який зокрема в постанові від 07 травня 2025 року у справі № 128/680/21 скасовуючи рішення Вінницького районного суду Вінницької області від 19 грудня 2023 року та постанову Вінницького апеляційного суду від 11 квітня 2024 року та направляючи справу на новий розгляд до суду першої інстанції вказав на необхідність при новому її розгляді врахування положень Закону № 4292-IX.

окремі думки судді Вінницького апеляційного суду від 10.07.2025 № 143/418/23, від 15.07.2025 № 149/140/24

Проблемні питання практики застосування Закону № 4292-IX

Перша інстанція

Відмова у задоволенні позову – не внесені / не вирішено питання внесення коштів на депозитний рахунок

Законом України № 4292 "Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача" чітко встановлено спосіб захисту, який не передбачає будь якого подвійного тлумачення.

Окрім того, судом встановлено, що рішеннями Октябрського районного суду м. Полтави від 02.11.2017 у справах № 554/10515/16-ц, № 554/10380/16-ц, № 554/10236/16-ц, відмовлено у витребуванні з чужого незаконного володіння ОСОБА_1 земельних ділянок з кадастровими номерами 5310137000:15:014:0101, 5310137000:15:014:0102. Вказані рішення суду не оскаржувалися прокуратурою.

Тобто, з часу набрання чинності змін до Цивільного кодексу України (квітень 2025) для позовів держави щодо витребування чи визнання права щодо нерухомого майна, переданого з державної або комунальної власності у приватну власність, право власності на яке зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно - **визначено спосіб захисту, порядок, строк звернення до суду, визначено обов'язок вносити депозити на рахунок суду за позовами про витребування майна та встановлено, що вказані зміни мають зворотну дію в часі.**

Проте, прокурором не виконано вимоги Закону України N 4292, не надано оцінки земельної ділянки, **не внесено коштів на депозитний рахунок суду.**

Тому, обраний прокурором спосіб судового захисту щодо повернення земельної ділянки природно-заповідного фонду власнику є не ефективним та не відповідає вимогам статті 391 ЦК України, **що є самостійною підставою для відмови у позові.**

рішення Шевченківського районного суду м. Полтави від 10.09.2025 № 554/14143/24

Проблемні питання практики застосування Закону № 4292-IX

Перша інстанція

Відмова у задоволенні позову – не внесені / не вирішено питання внесення коштів на депозитний рахунок

Згідно розділу II. Прикінцеві та перехідні положення Закону України "Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача" N 4292-IX від 12 березня 2025 року, який набрав чинності 09 квітня 2025 року цей Закон набирає чинності з дня, наступного за днем його публікування. Положення цього Закону мають зворотну дію в часі в частині умов та порядку компенсації органом державної влади або органом місцевого самоврядування добросовісному набувачеві вартості нерухомого майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви, у справах, в яких судом першої інстанції не ухвалено рішення про витребування майна у добросовісного набувача на день набрання чинності цим Законом.

З системного аналізу норм даного закону і його прикінцевих, і перехідних положень можна дійти висновку, що якщо положення цього Закону мають зворотну дію в часі в частині умов та порядку компенсації органом державної влади або органом місцевого самоврядування добросовісному набувачеві вартості нерухомого майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви, у справах, в яких судом першої інстанції не ухвалено рішення про витребування майна у добросовісного набувача на день набрання чинності цим Законом, тобто норми ст. 390 ЦК України.

Тому суд відхиляє доводи прокурора у судовому засіданні про те, що відповідач є недобросовісним набувачем та констатує, що остання є добросовісним набувачем, що перевірено судом та зазначав прокурор у позові, а отже на неї розповсюджуватися норми закону компенсації органом державної влади або органом місцевого самоврядування як добросовісному набувачеві вартості нерухомого майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви.

Разом із тим, *на час переходу суд до стадії ухвалення судового рішення ані прокурор ані позивачем не вирішене питання про внесення на депозитний рахунок суду грошових коштів у розмірі вартості спірного майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, станом на дату подання позовної заяви, що є підставою для відмови у задоволенні позову.*

рішення Соборного районного суду м. Дніпра від 22.08.2025 № 201/13488/21

Проблемні питання практики застосування Закону № 4292-IX

Перша інстанція

Відмова у задоволенні позову – відповідач набув майно безоплатно

Пунктом 2 розділу II Прикінцевих та перехідних положень Закону України від 12.03.2025 N 4292-IX встановлено, що положення цього Закону мають зворотну дію в часі, зокрема, в частині умов та порядку компенсації органом державної влади або органом місцевого самоврядування добросовісному набувачеві вартості нерухомого майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви, у справах, в яких судом першої інстанції не ухвалене рішення про витребування майна в добросовісного набувача на день набрання чинності цим Законом, а також у частині порядку обчислення та перебігу граничного строку для витребування чи визнання права щодо:

- нерухомого майна, право власності на яке зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно до дня набрання чинності цим Законом;

- нерухомого майна, щодо якого на момент його передачі першому набувачеві законом не була встановлена необхідність державної реєстрації правочину або реєстрації права власності і дата його передачі першому набувачеві передуює дню набрання чинності цим Законом.

Проте, наведені норми щодо компенсації вартості майна добросовісному набувачу (яким є відповідач у даній справі) (частина 5 статті 390 ЦК України), за висновком суду, до спірних правовідносин не підлягають застосуванню, оскільки відповідач набув таке майно безоплатно.

рішення Господарського суду Чернігівської області від 23.07.2025 № 927/148/25, від 04.08.2025 № 927/187/25

11. Інформаційні ресурси



Верховний Суд

Скористайся сучасними правничими ресурсами



База правових позицій Верховного Суду
Інтелектуальна система пошуку правових висновків, яка поєднує унікальне контентне наповнення та новітні технології добору релевантної практики ВС та ЄСПЛ, зокрема з використанням можливостей штучного інтелекту.



Facebook
На офіційній Facebook-сторінці Верховного Суду публікується інформація про діяльність Суду, зміст ухвалених судових рішень, актуальні тенденції в судовій практиці, анонси заходів, що проводяться у ВС тощо.



Supreme LAB
Інноваційний ресурс, який надає зручний доступ до інформації про справи, що розглянуті палатами, об'єднаними палатами та Великою Палатою ВС або перебувають у них на розгляді, а також зразкові справи.



Telegram і WhatsApp
Канали Верховного Суду в месенджерах є інформаційною платформою, на якій розміщуються важливі правові висновки у вигляді ілюстрованих кейсів, а також огляди та дайджести судової практики.



Огляди та дайджести судової практики
Тематичні та періодичні аналітично-правові збірники з актуальною судовою практикою ВС, ЄСПЛ, Суду Справедливості ЄС.



Instagram
Instagram-сторінка Верховного Суду є майданчиком для комунікації з майбутніми юристами й усіма, хто цікавиться розвитком сучасного права, його історією та перспективами, стежить за правовими новинками і проектами, у яких беруть участь судді та працівники ВС: просвітницькі заходи, благодійні ініціативи тощо.



Supreme Observer
Портал сучасного права, що акумулює контент на юридичну тематику: новини щодо ухвалених Верховним Судом рішень, дайджести й огляди судової практики, науково-практичні й аналітичні статті, презентації суддів, ексклюзивні інтерв'ю тощо.



Платформа обміну знаннями Європейського суду з прав людини (ECHR-KS)
<https://ks.echr.coe.int/uk/web/echr-ks> (україномовна версія)

* ресурс, який містить систематизовану інформацію щодо практики Європейського суду з прав людини та постійно оновлюється



Верховний
Суд

Дякую за увагу!