



Верховний
Суд

Актуальні правові висновки Великої Палати Верховного Суду у земельних спорах

- **Олександр Банасько**
- Суддя Великої Палати Верховного Суду

Структура:

1. Спосіб захисту права:

- у разі передачі земельних ділянок з державної у комунальну власність - [Слайд 3](#)
- щодо використання земельної ділянки не за цільовим призначенням - [Слайд 4](#)
- щодо витребування земельної ділянки та знесення об'єкта нерухомості - [Слайд 5](#)
- щодо прав власника земельної ділянки, на якій здійснено самочинне будівництво - [Слайд 6](#)
- щодо переходу права оренди земельної ділянки, у разі реорганізації кооперативу - [Слайд 7](#)
- у разі нецільового використання земельної ділянки - [Слайд 8](#)
- у разі передачі третій особі рішенням міської ради в оренду земельної ділянки, яка не знаходиться в її адміністративних межах - [Слайд 9](#)
- щодо витребування земельної ділянки природно-заповідного фонду - [Слайд 10](#)
- щодо володіння земельними ділянками, що належать до земель лісогосподарського призначення - [Слайд 11](#)
- орендодавця, який вважає, що у орендаря відсутнє зареєстроване право оренди - [Слайд 12](#)
- постійного користування земельною ділянкою на збудовані на такій земельній ділянці об'єкти нерухомого майна - [Слайд 13](#)

2. Витребування земельних ділянок з володіння кінцевого набувача - [Слайд 14](#)

- 3. Набуття у власність земельної ділянки, на якій розміщено об'єкт самочинного будівництва - [Слайд 15](#)
- 4. Відчуження об'єкта нерухомості та земельної ділянки - [Слайд 16](#)
- 5. Користування землями фермерського господарства - [Слайд 17](#)
- 6. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки - [Слайд 18](#)
- 7. Визнання договору оренди земельної ділянки укладеним - [Слайд 19](#)
- 8. Поновлення договору оренди земельної ділянки - [Слайд 20](#)
- 9. Укладення орендодавцем договору оренди земельної ділянки з новим орендарем до закінчення строку дії первинного договору - [Слайд 21](#)
- 10. Поновлення договору оренди земельної ділянки - [Слайд 22](#)
- 11. Використання земельної ділянки, що належить до земель водного та природно-заповідного фонду - [Слайд 23](#)
- 12. Право органів Держгеокадастру на звернення до суду - [Слайд 24](#)
- 13. Належний відповідач у справі про визнання укладеним договором купівлі-продажу земельної ділянки комунальної власності - [Слайд 25](#)

14. Закон України "Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача" - [Слайд 26](#) - [Слайд 27](#)

15. Справи, які перебувають / передані на розгляд Великої Палати Верховного Суду / земельної палати КГС ВС / об'єднаної палати КЦС ВС - [Слайд 28](#) - [Слайд 31](#)

16. Інформаційні ресурси Верховного Суду та платформа обміну знаннями Європейського суду з прав людини (ECHR-KS) - [Слайд 32](#) - [Слайд 33](#).

Спосіб захисту права у разі передачі земельних ділянок з державної у комунальну власність

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 ВП ВС від 12 березня 2024 року у справі № 927/1206/21

Спосіб захисту права щодо використання земельної ділянки не за цільовим призначенням

Використання земельної ділянки не за цільовим призначенням може бути підставою для припинення в судовому порядку як права власності, так і права користування нею.

У разі використання власником земельної ділянки не за цільовим призначенням ефективним способом захисту інтересу держави є заявлена на підставі пункту «а» частини першої статті 143 Земельного кодексу України **вимога про припинення права власності скаржника на спірну земельну ділянку**. Задоволення цієї вимоги має наслідком виникнення у відповідача обов'язку повернути спірну земельну ділянку

постанова ВП ВС від 14 грудня 2022 року у справі № 477/2330/18

Спосіб захисту права щодо витребування земельної ділянки та знесення об'єкта нерухомості

Не можна розглядати як єдиний позов вимогу витребувати спірну земельну ділянку шляхом знесення об'єкта нерухомості, оскільки в такій вимозі поєднані одночасно два способи захисту (віндикаційний і негаторний 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 негаторного позовів суд має визначити, яку мету переслідує позивач, і застосувати належні норми права, зокрема, задовольняючи такий позов частково.

постанова ВП ВС від 18 січня 2023 року у справі № 488/2807/17

Спосіб захисту права щодо прав власника земельної ділянки, на якій здійснено самочинне будівництво

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

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

постанова ВП ВС від 15 листопада 2023 року у справі № 916/1174/22

Спосіб захисту права щодо переходу права оренди земельної ділянки, у разі реорганізації кооперативу

Виділ є видом реорганізації, який не має наслідком припинення юридичної особи, яка реорганізується, оскільки остання залишається суб'єктом права, однак зі зменшеним обсягом майна, прав та/або обов'язків.

Передача орендарем за договором оренди земельної ділянки державної та комунальної власності права оренди такої земельної ділянки реорганізованій внаслідок виділу з нього юридичній особі за розподільчим балансом є **відчуженням цього права**, що суперечить забороні, передбаченій частиною першою статті 8-1 Закону України «Про оренду землі», а тому є підставою для дострокового розірвання договору оренди земельної ділянки.

В такому випадку власник може заявити негативний позов, тобто просити суд **усунути перешкоди в користуванні та розпорядженні відповідним об'єктом**, зокрема шляхом повернення останнього (стаття 391 ЦК України, частина друга статті 152 Земельного кодексу України).

постанова ВП ВС від 15 листопада 2023 року у справі № 918/119/21

Спосіб захисту права у разі нецільового використання земельної ділянки

Позов про розірвання договору оренди землі належить до **зобов'язальноправових способів захисту**, оскільки між сторонами є договірні відносини, а тому не може розглядатися як негативний 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 2 листопада 2022 року у справі № 922/3166/20

Спосіб захисту права у разі передачі третій особі рішенням міської ради в оренду земельної ділянки, яка не знаходиться в її адміністративних межах

Визнання незаконним та скасування рішення міської ради про передачу в оренду земельної ділянки третій особі є неналежним способом захисту сільської ради, яка вважає, що спірна земельна ділянка знаходиться в її адміністративних межах та належить до комунальної власності територіальної громади села.

Належним способом захисту буде звернення до суду з **вимогами про витребування майна із чужого незаконного володіння, якщо позивач був позбавлений права володіння земельною ділянкою, або усунення перешкод у здійсненні права користування та розпорядження майном, якщо позивачу чиняться перешкоди в реалізації цих прав.**

Відповідно до обраного позивачем способу захисту належним відповідачем, крім міської ради, може бути фізична особа, якій передано земельну ділянку.

постанова ВП ВС від 2 лютого 2021 року у справі № 925/642/19

Спосіб захисту права щодо витребування земельної ділянки природно-заповідного фонду

Зайняття фізичними та юридичними особами земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, не пов'язане із 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 20 червня 2023 року у справі № 554/10517/16-ц

Спосіб захисту права щодо володіння земельними ділянками, що належать до земель лісогосподарського призначення

Заволодіння земельними ділянками є неможливим лише в разі, якщо на такі ділянки за жодних умов не може виникнути право власності.

Водночас приватні особи можуть мати земельні ділянки лісогосподарського призначення на праві власності.

У випадку незаконного, без відповідної правової підстави заволодіння особою такими землями, **право власності** (включаючи права володіння, користування та розпорядження) і далі належатиме власникові.

Інша особа внаслідок державної реєстрації за нею права власності на нерухоме майно стає його фактичним володільцем (бо про неї є відповідний запис у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно), але не набуває право володіння на земельну ділянку.

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

постанова ВП ВС від 23 листопада 2021 року у справі № 359/3373/16-ц

Спосіб захисту права орендодавця, який вважає, що у орендаря відсутнє зареєстроване право оренди

На підставі приписів Закону України «Про оренду землі» витребування орендарем орендованої земельної ділянки можливе лише за певних умов:

- (1) наявність в орендодавця первісного договору оренди землі з одним орендарем і нового договору оренди землі з іншим орендарем;
- (2) первісний орендар мав зареєстроване право оренди, однак таке право також зареєстрував новий орендар;
- (3) первісний орендар заявив вимогу про витребування у своє тимчасове (строкове) володіння орендованої земельної ділянки з тимчасового (строкового) володіння нового орендаря, а не власника земельної ділянки;
- (4) на момент задоволення цієї вимоги строк первісного договору оренди землі не сплив.

Вимога орендаря зобов'язати орендодавця не чинити орендареві перешкоди у користуванні земельною ділянкою має стосуватися перешкод, які існували та підтверджені дослідженими судами доказами. Відмова у позові про зобов'язання орендодавця не чинити орендареві перешкоди у користуванні земельною ділянкою через недоведеність їх наявності відповідними доказами не позбавляє орендаря права надалі просити про усунення перешкод за належного підтвердження їх наявності.

Якщо орендар вважає, що йому завдані збитки внаслідок позбавлення можливості певний час у минулому користуватися земельною ділянкою, то **ефективним способом захисту відповідного права орендаря може також бути стягнення відшкодування завданих орендодавцем збитків.**

Належним способом захисту прав орендодавця, який вважає, що у орендаря відсутнє зареєстроване право оренди, 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 такого орендаря

постанова ВП ВС від 29 листопада 2023 року у справі № 513/879/19

Спосіб захисту суб'єкта права постійного користування земельною ділянкою на збудовані на такій земельній ділянці об'єкти нерухомого майна

Суб'єкт права постійного користування земельною ділянкою **набуває права власності на збудовані на такій земельній ділянці об'єкти нерухомого майна.**

У випадку незаконного заволодіння таким майном особою, яка відповідно до інвестиційного договору здійснювала будівництво на земельній ділянці, переданій в постійне користування, належним способом захисту суб'єкта права постійного користування земельною ділянкою **є віндикаційний позов.**

постанова ВП ВС від 16 лютого 2021 року у справі № 910/2861/18

Витребування земельних ділянок з володіння кінцевого набувача

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 встановити, чи є легітимна 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*.

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

постанова ВП ВС від 4 липня 2023 року у справі № 373/626/17

Набуття у власність земельної ділянки, на якій розміщено об'єкт самочинного будівництва

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 Земельного кодексу 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 Цивільного кодексу України як такий, що спрямований на незаконне заволодіння земельною ділянкою комунальної власності.

постанова ВП ВС від 20 липня 2022 року у справі № 923/196/20

Відчуження об'єкта нерухомості та земельної ділянки

Якщо право власності на об'єкт нерухомості та на земельну ділянку, на якій цей об'єкт розташований, **належать одній особі**, то **відчуження**, у тому числі в процедурі виконавчого провадження, **об'єкта нерухомості окремо від земельної ділянки або земельної ділянки окремо від об'єкта нерухомості суперечить закону**.

* якщо продажу підлягає об'єкт нерухомості, право власності на який відповідно до частини першої статті 377 Цивільного кодексу України, частини першої статті 120 Земельного кодексу України переходить лише разом з правом власності на земельну ділянку, на якій такий об'єкт розташований, то в інформаційному повідомленні про електронні торги повинен бути зазначений кадастровий номер такої земельної ділянки.

* якщо продажу підлягає земельна ділянка одного власника, на якій розташований об'єкт нерухомості іншого власника (якщо такий продаж не суперечить закону), то в інформаційному повідомленні повинна міститись інформація про таке обмеження на використання земельної ділянки, а також про інші обмеження на використання земельної ділянки, пов'язані з наявністю прав інших осіб на земельну ділянку (емфітевзис, суперфіцій тощо).

постанова ВП ВС від 22 червня 2021 року у справі № 200/606/18

Користування землями фермерського господарства

Юрисдикція розгляду спору

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 5 жовтня 2022 року у справі № 922/1830/19

Член фермерського господарства, який отримав земельну ділянку у користування для створення фермерського господарства і раніше не набув права на земельну частку (пай), може цю (отриману ним) земельну ділянку **приватизувати у розмірі земельної частки (паю) за умови припинення права користування нею фермерським господарством.**

Якщо ж член фермерського господарства не отримував у користування земельну ділянку для його створення, а лише увійшов до складу членів цього господарства, він **має право отримати у власність земельну ділянку у передбаченому законом розмірі**, проте в загальному порядку, зокрема із земель, які не перебувають у власності чи користуванні фермерського господарства

постанова ВП ВС від 20 червня 2023 року у справі № 633/408/18

Нормативна грошова оцінка земельної ділянки

Якщо договір оренди землі змінений судом (щодо зміни розміру нормативної грошової оцінки земельної ділянки), то договірне зобов'язання в частині розміру орендної плати, змінюється **з моменту набрання рішенням суду законної сили**.

постанова ВП ВС від 16 лютого 2021 року у справі № 921/530/18

Для цілей сплати орендної плати чи повернення безпідставно збережених грошових коштів фактичним землекористувачем без оформлення орендного договору **належними доказами на обґрунтування нормативної грошової оцінки земельної ділянки можуть бути**: *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 9 листопада 2021 року у справі № 905/1680/20

Якщо при укладенні договору оренди земельної ділянки **розрахунок нормативної грошової оцінки спірної земельної ділянки є неможливим з вини державних органів**, які не визначили межі населеного пункту та нормативну грошову оцінку квадратного метра землі у ньому, **сторони цього договору не можуть бути позбавлені права на здачу землі в оренду та реалізації права на землекористування шляхом визначення в договорі орендної плати відповідно до приписів підпункту 288.5.1 пункту 288.5 статті 288 Податкового кодексу України.**

постанова ВП ВС від 5 липня 2023 року у справі № 912/2797/21

Визнання договору оренди земельної ділянки укладеним

Договір оренди земельної ділянки, укладений після 1 січня 2013 року, **не потребує державної реєстрації**, а є **укладеним з моменту досягнення сторонами згоди з усіх його істотних умов та його підписання у встановленій простій письмовій формі**, якщо інше не узгоджено між сторонами.

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 у володіння 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 ВП ВС від 18 квітня 2023 року у справі № 357/8277/19

Поновлення договору оренди земельної ділянки

Передбачені в частинах першій – п'ятій і шостій статті 33 Закону України «Про оренду землі» (в редакції, чинній до внесення змін Законом України від 5 грудня 2019 року № 340-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству») підстави для поновлення договору оренди землі пов'язані між собою, а тому для поновлення договору оренди землі в порядку, передбаченому частиною шостою цієї статті, є необхідним **надіслання орендарем повідомлення орендодавцю про намір скористатися правом на поновлення договору оренди землі разом з проектом додаткової угоди.**

Таке поновлення *не є «автоматичною» пролонгацією орендних відносин й **обов'язково оформлюється шляхом підписання сторонами додаткової угоди, а в разі якщо орендодавець цього не робить – у судовому порядку за вимогою про визнання укладеною додаткової угоди та з фіксацією її повного тексту в резолютивній частині рішення суду.***

У разі наявності в особи права власності саме на об'єкт нерухомості відсутність підстав для поновлення договору оренди землі за частиною шостою статті 33 Закону України «Про оренду землі» не може бути перешкодою для реалізації такою особою права користування земельною ділянкою, необхідною для обслуговування її об'єкта, а також для оформлення відповідних договірних відносин щодо цієї ділянки.

постанова ВП ВС від 31 серпня 2021 року у справі № 903/1030/19

Укладення орендодавцем договору оренди земельної ділянки з новим орендарем до закінчення строку дії первинного договору

У разі укладення орендодавцем договору оренди земельної ділянки з новим орендарем та реєстрації за ним права оренди ще *до закінчення строку дії первинного договору оренди* та *до вичерпання встановленого первинним договором оренди строку* для повідомлення первинним орендарем про своє бажання скористатися переважним правом щодо укладення цього договору оренди на новий строк, переведення прав та обов'язків орендаря або визнання недійсним договору оренди земельної ділянки, укладеного орендодавцем із новим орендарем, не є ефективними способами захисту переважного права первинного орендаря.

Належним способом захисту є **вимога про визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди та про визнання відсутнім права оренди наступного орендаря.**

постанова ВП ВС від 25 січня 2022 року у справі № 143/591/20

Поновлення договору оренди земельної ділянки

Частина восьма статті 33 Закону України «Про оренду землі» встановлює строк, зі спливом якого право сторони на поновлення договору оренди земельної ділянки вважатиметься порушеним у випадку відмови або зволікання іншої сторони з укладенням додаткової угоди.

Протягом строку, на який договір міг бути поновлений, **орендар не може бути обмежений у праві звернутися до суду з позовом, покликаним усунути його неможливість зареєструвати право оренди** в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, зокрема і шляхом визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди.

Вимога про визнання укладеною додаткової угоди про поновлення договору оренди землі не належить до визначеного статтею 268 Цивільного кодексу України переліку вимог, на які не поширюється позовна давність, однак оскільки **порушення орендодавцем вимог Закону України «Про оренду землі» щодо укладення додаткової угоди** про поновлення договору оренди є **триваючим правопорушенням**, позовна давність не порушена.

постанова ВП ВС від 5 липня 2023 року у справі № 904/8884/21

Використання земельної ділянки, що належить до земель водного та природно-заповідного фонду

Надання земельної ділянки для будівництва й обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд *на території регіонального ландшафтного парку суперечить як визначеним законом завданням цього парку, так і законодавчим обмеженням на здійснення діяльності з такого будівництва на відповідних землях.*

В силу зовнішніх, об'єктивних, явних і видимих природних ознак спірної земельної ділянки особа, проявивши розумну обачність, *могла і повинна була знати про те, що ця ділянка розташована на незначній відстані від урізу води Ягорлицької затоки та на території регіонального ландшафтного парку*, інформація про який є загальновідомою.

Вона могла ознайомитись зі змістом земельного, водного та природоохоронного законодавства (норми якого щодо отримання в оренду земельних ділянок водного фонду, а також природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення є доступними, чіткими та передбачуваними), а також за необхідності могла отримати відповідну правову допомогу перед набуттям в оренду спірної земельної ділянки.

Відтак, ОСОБА_1 *могла і повинна була розуміти, що ця ділянка належить до земель водного та природно-заповідного фонду, і її отримання в оренду для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд є неможливим в силу імперативних вимог законодавства України*

постанова ВП ВС від 28 вересня 2022 року у справі № 483/448/20

Право 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 нормативноправових 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.

постанова ВП ВС від 11 червня 2024 року у справі № 925/1133/18

Належний відповідач у справі про визнання укладеним договором купівлі-продажу земельної ділянки комунальної власності

Системний аналіз положень статей 317, 655, 658 Цивільного кодексу України у взаємозв'язку зі статтями 12, 80 Земельного кодексу України, а також статей 45, 56 Господарського процесуального кодексу 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 18 грудня 2024 року у справі № 907/825/22

Закон України "Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача"

** (12 березня 2025 року Верховна Рада України прийняла в цілому проєкт; 17 березня 2025 року направлено на підпис Президенту України)*

Обґрунтування необхідності прийняття акта

Чинна редакція Цивільного кодексу України в частині нормативного регулювання віндикаційних та негаторних позовів, позовної давності має наслідком формування за останні роки неоднозначної судової практики на рівні Верховного Суду, якою фактично відбувається підміна віндикаційного позову негаторним, що не узгоджується з його ж судовою практикою стосовно правової природи державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, суперечить практиці ЄСПЛ та статті 1 Першого протоколу до Конвенції.

Прийняття проєкту Закону забезпечить належну базу правозастосування у справах щодо витребування майна у добросовісного набувача, а також забезпечить запровадження компенсаційних механізмів відшкодування ринкової вартості майна, що було витребувано у добросовісного набувача із можливістю подальшого відшкодування шкоди, завданої державі чи територіальній громаді, за рахунок винних осіб.

** пояснювальна записка до проєкту*

Закон України "Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача"

** (12 березня 2025 року Верховна Рада України прийняла в цілому проект; 17 березня 2025 року направлено на підпис Президенту України)*

Добросовісний набувач в контексті цього проекту – це особа, яка придбала майно на законних підставах, не знаючи і не маючи можливості знати про його обтяження чи незаконність відчуження.

Закон спрямований на захист таких добросовісних набувачів шляхом:

- 1) встановлення чіткої позовної давності – після 10 років з моменту державної реєстрації права власності добросовісного набувача майно не може бути витребуване, саме шляхом порушення цивільного провадження;
- 2) визначення початку перебігу позовної давності – цей момент чітко прив'язується до дати державної реєстрації, що забезпечує юридичну визначеність;
- 3) забезпечення права добросовісного набувача на компенсацію вартості майна у випадку його витребування – це спрямоване на захист осіб, які втратили майно не з власної вини, а через незаконні дії попередніх власників.

Перебувають на розгляді Великої Палати Верховного Суду

Справа № 911/906/23 (провадження № 12-61гс24) - щодо ефективного способу захисту прав власника земельної ділянки, яка була поділена / об'єднана з іншими земельними ділянками, внаслідок чого була сформована нова земельна ділянка, яка включає як земельні ділянки, що належать позивачу, так і земельні ділянки, що належать відповідачу.

Справа № 296/704/21 (провадження № 14-40цс24) - щодо відступлення від висновку, викладеного у постанові КГС ВС від 25.07.2023 у справі № 906/524/21, стосовно того, що органи Держгеокадастру можуть звертатись до суду, якщо це необхідно для здійснення їх повноважень з нагляду (контролю) за дотриманням земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій і форм власності.

Справа № 910/2389/23 (провадження № 12-14гс25) - щодо можливості прокурора, як самостійного позивача, який не брав участі у судових справах, в яких вирішувалося питання про визнання права оренди відповідача, визнання укладеним та продовженим договору оренди, заявляти вимогу про визнання його недійсним, а також у загальному порядку спростовувати обставини, встановлені відповідними рішеннями судів стосовно учасників справи

Передані на розгляд Великої Палати Верховного Суду

Справа № 902/122/24 (провадження № 12-15гс25) - ухвалою КГС ВС від 25 лютого 2025 року на розгляд ВП ВС передано справу для вирішення виключної правової проблеми щодо визначення правового статусу земельних ділянок, які розміщені в межах прикордонної смуги, встановленої вздовж державного кордону з урахуванням положень пункту 27-1 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України, а саме щодо віднесення/не віднесення їх до земель оборони в автоматичному порядку.

Справа № 902/111/24 (провадження № 12-10гс25) - ухвалою КГС ВС від 04 лютого 2025 року на розгляд ВП ВС передано справу для відступу від висновку КЦС ВС щодо права обласної державної адміністрації як розпорядника земельної ділянки звертатися до суду з позовом про розірвання договору довгострокового тимчасового користування лісовою ділянкою з підстав істотного порушення договору другою стороною.

Передані на розгляд / розглядаються земельною палатою Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду

Справа № 922/1168/23 – відступ від висновків, викладених у постановах КГС ВС, про те, що законодавець розрізнив користування рибогосподарськими водними об'єктами (їх частинами), землями водного фонду і використання водних біоресурсів як окремих об'єктів користування;

Справа № 904/186/23 – відступ від висновку, викладеного у постанові КГС ВС про те, що є можливим визнання договору оренди земельної ділянки недійсним без обов'язкового застосування наслідків недійсності правочину у вигляді повернення земельної ділянки у відповідних правовідносинах;

Справа № 910/127/21 – відступ від висновку, викладеного в постанові КГС ВС щодо буквального застосування положень ч. 1 ст. 376 ЦК України, яка передбачає визнання об'єкта нерухомого майна самочинним будівництвом, якщо він збудований або будується на земельній ділянці, що не була відведена для цієї мети, та статей 152, 212 ЗК України;

Передані на розгляд / розглядаються об'єднаною палатою Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду

Справа № 567/1020/22 – відступ від висновків, викладених у постановах КЦС ВС про те, що отримання від орендаря орендної плати за користування земельними ділянками підтверджує факт виникнення відносин щодо оренди землі, навіть за наявності висновку експерта про неналежність орендодавцю підпису у договорах;

Справа № 390/25/22 - відступ від висновків, викладених у постановах КЦС ВС щодо застосування частини другої статті 651 Цивільного кодексу України у справах про розірвання договору про право користування земельною ділянкою (договір емфітевзису);

Справа № 144/1440/22 - відступ від висновку, викладеного у постанові КЦС ВС щодо способу захисту прав орендодавця на земельну ділянку, та зробити висновок про те, що: «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»;

Справа № 394/818/21 - відступ від висновку, викладеного в постанові КЦС ВС про те, що власник земельної ділянки (держава, територіальна громада), який надав дозвіл на виготовлення проєкту землеустрою з метою формування земельної ділянки, за загальним правилом не зобов'язаний надалі у всіх випадках затвердити цей проєкт і одночасно з цим виділити таку ділянку у власність або користування тій особі, яка отримала вказаний дозвіл;



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 i 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.



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.



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.



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!