



TOTUM

ЮРИДИЧНА ФІРМА

ЗЕМЕЛЬНІ СПОРИ

Київ - 2026





TOTUM LF



НАША ГОЛОВНА СПЕЦІАЛІЗАЦІЯ – комплексний супровід бізнесу наших клієнтів у будівництві та капітальних інвестиціях, земельному, аграрному, корпоративному праві, а також вирішення судових спорів.

Ми постійно розвиваємося і вдосконалюємося у цих напрямках, приділяючи увагу кожній деталі. Це робить нас більш експертними, гнучкими та оперативними, на відміну від компаній з широким спектром послуг.

Серед наших клієнтів такі відомі компанії, як:

KAN Development, ПБГ Ковальська, Познякижитлобуд, МЖК Оболонь, KDD Group, Крила Карпат, GreenRest, Фармак, Борщагівський хімфармзавод, Поліфарб, NOVUS, Ашан та багато інших.

TOTUM LF є юридичним партнером Конфедерації будівельників України – найбільшого профільного об'єднання українського бізнесу.

Якщо перед вашим бізнесом стоять завдання будь-якої складності, пов'язані з корпоративним правом, будівництвом об'єктів або з земельними банками – довірте їх нам, і ви отримаєте найкращий результат!

Ми дбаємо, щоб наші Клієнти відчували впевненість і безпеку в сучасному динамічному світі та успішно досягали своїх бізнес-цілей.

Юрій Хапко,
Керуючий партнер, адвокат, к.ю.н.



ЗМІСТ:

1. Новели земельного законодавства.
2. Досудовий та судовий порядок вирішення спорів у сфері земельних правовідносин.
3. Судова практика. Проблемні питання розмежування юрисдикцій по розгляду земельних спорів: судова практика Великої Палати, Верховного Суду, спори, що віднесені до розгляду цивільних та господарських судів, спори, що розглядають адміністративні суди.
4. Судова практика розгляду окремих категорій справ.
5. Питання/відповіді.





Новели земельного законодавства



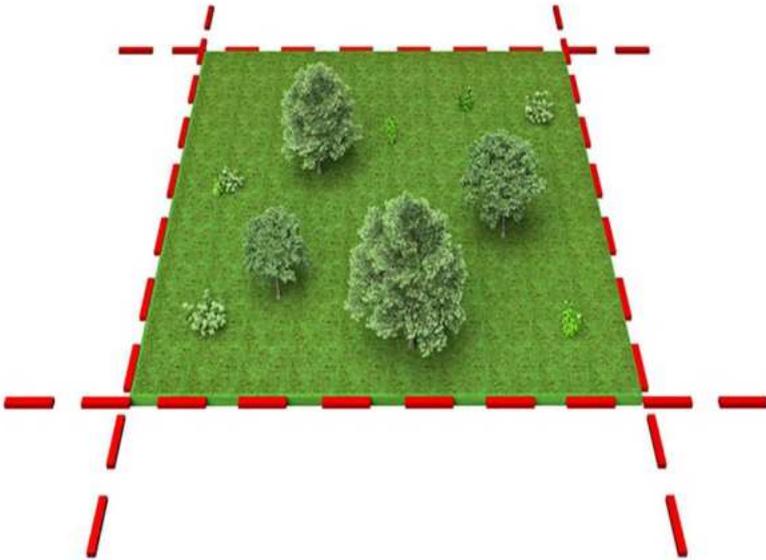
Закон України «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача» № 12089 від 03.10.2024
(прийнятий 12.03.2025, станом на 17.03.2025 направлено на підпис Президенту України)

- ❖ Закон спрямований на вдосконалення механізмів захисту права осіб, які сумлінно та у законний спосіб набули право власності на нерухоме майно.
- ❖ Необхідність змін полягає в тому, що на сьогодні чинна редакція Цивільного кодексу України в частині регулювання віндикаційних та негаторних позовів, а також позовної давності призвела до неоднозначної судової практики.
- ❖ Дія Закону не поширюється на об'єкти критичної інфраструктури, стратегічні об'єкти державної власності, об'єкти культурної спадщини, об'єкти природно-заповідного фонду.



Закон спрямований на захист добросовісних набувачів шляхом:

- ❖ Встановлення чіткої позовної давності – після 10 років з моменту державної реєстрації права власності добросовісного набувача майно не може бути витребуване;
- ❖ Визначення початку перебігу позовної давності – цей момент чітко прив'язується до дати державної реєстрації, що забезпечує юридичну визначеність;
- ❖ 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.



Досудовий порядок вирішення спорів у сфері земельних правовідносин



Процедура збереження/набуття/припинення прав на земельну ділянку:

- ❖ Направлення пропозиції (оферти) щодо збереження/набуття/припинення прав на земельну ділянку з одночасним наданням всіх необхідних процесуальних документів;
- ❖ У випадку необґрунтованого зволікання або необґрунтованої відмови щодо збереження/набуття/припинення прав на земельну ділянку - підписання проекту Договору з приводу спірної земельної ділянки;
- ❖ Направлення проекту Договору до органу місцевого самоврядування (ОМС) (разом з проектом Договору направляється Лист-повідомлення про запрошення представника ОМС);
- ❖ Фіксація факту неявки представника ОМС до нотаріуса;
- ❖ Підготовка позовної заяви до суду.



КРИТЕРІЇ РОЗМЕЖУВАННЯ СУДОВОЇ ЮРИСДИКЦІЇ



Це передбачені законом умови, за яких певна справа підлягає розгляду за правилами того чи іншого виду судочинства.

Критерії юрисдикційності спору:

- ❖ суб'єктний склад правовідносин;
- ❖ предмет спору;
- ❖ характер спірних матеріальних правовідносин;
- ❖ вказівка в законі на вид судочинства, в якому розглядається визначена категорія справ.

Підходи до визначення юрисдикційності земельних спорів:

- ❖ критерій визначення юрисдикції має бути максимально простим, зрозумілим;
- ❖ один спір має вирішуватися судами лише один раз;
- ❖ відповідачем у справі має бути та особа, з якою дійсно існує юридичний спір;
- ❖ унеможливлення звернення до суду з вимогами, що не підлягають судовому розгляду;
- ❖ запобігання штучному створенню преюдиції, потребі для вирішення одного спору ініціювати інші процеси в судах різних юрисдикцій.



Проблемні питання розмежування юрисдикцій по розгляду земельних спорів

Позиція Великої Палати Верховного Суду у Постанові від 05.10.2022 у справі №922/1830/19 (ГПК):

Велика Палата Верховного Суду відступила від власних правових висновків щодо належності до цивільної юрисдикції спорів про надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства, визначивши, що 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.



Позиція Верховного Суду у Постанові від 30.05.2024 у справі №560/16785/23 (КАС):



- ❖ **Обґрунтування позовних вимог:** Позивач зазначає, що Відповідач протиправно провів державну реєстрацію земельної ділянки, координати меж якої накладаються, в тому числі, на координати меж належної позивачу на праві оренди земельної ділянки.
- ❖ КАС ВС, вирішуючи питання щодо юрисдикційної належності спору, дійшов таких висновків:
- ✓ **Спир у частині позовних вимог про визнання незаконним рішення державного кадастрового реєстратора щодо реєстрації земельної ділянки, а також зобов'язання відповідача на підставі виправленої технічної документації внести зміни до ДЗК – не належить до юрисдикції адміністративних судів, оскільки спрямований на поновлення прав позивача у сфері земельних відносин, а тому має вирішуватися судами за правилами цивільного судочинства.**
- ✓ **Водночас скасування рішення державного кадастрового реєстратора про присвоєння кадастрового номера земельній ділянці, що перебуває в користуванні третьої особи, та реєстрацію цієї ділянки в ДЗК не призведе до поновлення прав Позивача, оскільки суміжний з Позивачем землекористувач вже отримав державний акт щодо права власності на земельну ділянку під належним йому будинковолодінням, а тому поновити своє порушене право щодо набуття у власність земельної ділянки під своїм будинком він може виключно шляхом звернення до суду в порядку цивільного судочинства.**
(позиція узгоджується з ВП ВС від 24.04.2019 у справі №128/3751/14-а)



Позиція Верховного Суду у Постанові від 11.03.2024 у справі №480/749/23 (КАС):



- ❖ Спир щодо скасування державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі повинен розглядатися в порядку адміністративного судочинства, оскільки відповідач у спірних правовідносинах реалізував наявні у нього за законом контрольні функції у сфері управлінської діяльності, що підпадає під юрисдикцію адміністративного суду. Спору про речове право у справі, що розглядається, не виникло.
- ❖ Публічно-правовим вважається, зокрема, спір, у якому сторони правовідносин виступають одна щодо іншої не як рівноправні і в якому одна зі сторін виконує публічно-владні управлінські функції та може вказувати або забороняти іншому учаснику правовідносин певну поведінку, давати дозвіл на передбачену законом діяльність тощо.
- ❖ Необхідною ознакою суб'єкта владних повноважень є здійснення ним публічно-владних управлінських функцій. Ці функції суб'єкт повинен виконувати саме в тих правовідносинах, у яких виник спір.
- ❖ Державна реєстрація земельної ділянки шляхом внесення до Державного земельного кадастру передбачених законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера є результатом реалізації органами Держгеокадастру належних їм контрольних функцій у сфері управлінської діяльності.



Позиція Верховного Суду у Постанові від 19.01.2023 у справі №480/6967/20 (КАС):



- ❖ У разі подання позову щодо скасування наказу Міністерства юстиції України з приводу **нерухомого майна – земельної ділянки**, власником якого є міська рада, на якій позивачем незаконно збудовано нерухоме майно та зареєстровано право власності на нього, **вирішення вказаного спору відноситься до юрисдикції господарського суду.**
- ❖ Фактичні обставини, доводи та заперечення учасників справи вказують на те, що у цій справі безпосередньо між позивачем та відповідачем правовідносини, які були б засновані на владно-управлінському підпорядкуванні, не виникли, а право звернення до суду та порушення своїх прав позивач пов'язує з порушенням його саме майнових прав і не пов'язує із захистом прав, свобод чи інтересів у сфері публічно-правових відносин.





СУДОВА ПРАКТИКА

розгляду окремих категорій справ



КРИТЕРІЇ

розмежування віндикаційного та негаторного позовів:

- ❖ Відсутність або наявність у позивача володіння майном;
- ❖ Відсутність або наявність в особи володіння нерухомим майном визначається виходячи з принципу реєстраційного підтвердження володіння;
- ❖ Особа, до якої перейшло право власності на об'єкт нерухомості, набуває щодо нього всі правоможності власника, включаючи право володіння.

Позиція Великої Палати Верховного Суду у Постанові від 23.11.2021 у справі № 359/3373/16-ц (ЦПК)

Словосполучення «Усунення перешкод» на початку кожної позовної вимоги – не робить з такого позову негаторний!





НЕГАТОРНИЙ ПОЗОВ



Ефективний спосіб захисту порушеного права власника земельних ділянок, на яких розташовано тимчасові споруди

Позиція Великої Палати Верховного Суду у Постанові від 18.09.2024 у справі №914/1785/22 (ГПК)

- ❖ 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 усунення перешкод у користуванні належним йому майном, зокрема шляхом заявлення вимоги про повернення таких ділянок, тобто звернення з негаторним позовом (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.
- ❖ Такий негаторний позов можна заявити впродовж усього часу тривання порушення прав законного володільця відповідних земельних ділянок.



Належний спосіб захисту на земельну ділянку, якщо її частина накладається на залізничну смугу

Позиція Великої Палати Верховного Суду у Постанові від 22.01.2025 у справі №446/478/19 (ЦПК)

- ❖ У разі, якщо на земельну ділянку, що перебуває в постійному користуванні АТ «Укрзалізниця», частково накладається земельна ділянка, надана у власність фізичної особи, належним способом захисту права АТ «Укрзалізниця» є витребування тільки тієї частини земельної ділянки, що накладається на смугу відведення залізниці.
- ❖ Визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування, яким передано земельну ділянку у власність фізичної особи, та державного акта на право власності на земельну ділянку, не приведе до відновлення порушених прав та інтересів позивача.
- ❖ ВП ВС звертає увагу, що не може бути належним (правомірним) спосіб захисту, який спричиняє втручання у право на майно, щодо якого немає спору. Іншими словами, визнання недійсним рішення органу місцевого самоврядування та повернення сторін у попередній стан призведе до того, що відповідач буде позбавлений права власності, зокрема, й на ту частину земельної ділянки, яка не є спірною.
- ❖ Отже, з огляду на встановлені судами обставини належним способом захисту порушеного права є віндикаційний позов, а саме позов про витребування частини земельної ділянки, що накладається.





Витребування майна з чужого незаконного володіння

Позиція Верховного Суду у Постанові від 17.05.2023 у справі № 916/876/20 (КГС):

- ❖ Відповідно до усталеної практики Великої Палати Верховного Суду якщо позивач, який є власником майна, вважає, що його право порушене тим, що право власності на таке майно зареєстроване за відповідачем, то належним способом захисту може бути позов про витребування нерухомого майна, оскільки його задоволення, тобто рішення суду про витребування нерухомого майна із чужого незаконного володіння, є підставою для внесення відповідного запису до Державного реєстру прав.
- ❖ Задоволення позову про витребування майна є підставою для внесення відповідного запису до Державного реєстру прав.

(позиція узгоджується з ВП ВС від 14.11.2018 у справі №183/1617/16, ВП ВС від 07.11.2018 у справі №488/5027/14-ц, ВП ВС від 09.11.2021 у справі № 369/3373/16-ц)



Поновлення договору оренди земельної ділянки за новими правилами



Позиція Верховного Суду у Постанові від 13.02.2024 у справі № 910/743/23 (КГС):

- Верховний Суд дійшов висновку, що нова редакція статті 33 Закону України «Про оренду землі», на відміну від попередньої редакції цієї статті, надає орендарю переважне право перед іншими особами на укладення нового договору, а не поновлення попереднього.
- Сторони договору оренди можуть погодити істотні умови і укласти новий договір оренди на тих самих або нових погоджених сторонами умовах.
- Якщо орган державної влади чи місцевого самоврядування знехтував обов'язком добросовісно провести переговори (наприклад, явно безпідставно відмовив в укладенні договору), то слід виходити з того, що такий орган зловживає своїм правом, порушуючи цим законні права орендаря.
- Таким чином, Верховний Суд підтримав висновки суду першої та апеляційної інстанції, про наявність підстав для визнання укладеною додаткової угоди до договору оренди земельної ділянки від 06.07.2007.



Поновлення договору оренди земельної ділянки за новими правилами



- ❖ Чи всі судді притримуються усталеної практики щодо поновлення договору оренди земельної ділянки на новий строк?
- ❖ Ні!

Наприклад, Позиція Верховного Суду у Постанові від 09.04.2024 у справі № 910/4930/23 (КГС) (головуюча суддя Дроботова Т.Б.):

Відмовлено у поновленні договору оренди земельної ділянки з підстав:

- ❖ Діючим законодавством станом на 2006 рік не передбачено автоматичного поновлення договорів оренди землі, реалізація переважного права на поновлення договору оренди земельної ділянки в разі відсутності заперечень з боку сторін можлива лише за наявності рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування.



Спори, що пов'язані зі сплатою пайового внеску на створення соціальної та інженерно-транспортної інфраструктури міста Києва

Позиція Верховного Суду у Постанові від 03.12.2024 у справі № 910/6226/23 (КГС):

- ❖ Пайова участь сплачується замовником виключно грошовими коштами в повному обсязі до прийняття об'єкта будівництва/реконструкції в експлуатацію єдиним платежем або частинами за графіком, що визначається договором про пайову участь.
- ❖ Прийняття об'єкта в експлуатацію є строком, з якого вважається, що забудовник порушує зазначені зобов'язання.
- ❖ Пайовий внесок замовника у створенні і розвитку інженерно-транспортної та соціальної інфраструктури населеного пункту **має розраховуватися саме на підставі нормативно-правових актів, чинних на момент виникнення у замовника будівництва обов'язку щодо сплати пайового внеску, а не на той момент, коли орган місцевого самоврядування дізнався про його несплату замовником,** оскільки одночасно з прийняттям об'єкта в експлуатацію у відповідності із частиною другою статті 331 ЦК України забудовник стає власником забудованого об'єкта, а відтак і правовідносини забудови земельної ділянки припиняються.



Щодо питання позбавлення добросовісного набувача права власності на земельну ділянку



Позиція Верховного Суду у Постанові від 09.10.2024 у справі №201/9336/22 (КЦС):

- ❖ У цій справі Верховний Суд зробив посилання на пункт 58 постанови ВП ВС від 14.12.2022 року у справі № 461/12525/15-ц, у якій зроблено висновок, що «розглядаючи справи щодо застосування положень статті 388 ЦК України у поєднанні з положеннями статті 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, суди повинні самостійно, з урахуванням усіх встановлених обставин справи дійти висновку про наявність підстав для втручання у мирне володіння майном особи, що набула це майно за відплатним договором, виходячи з принципів мирного володіння майном, а також надати оцінку тягаря, покладеного на цю особу таким втручанням».
- ❖ У справі, що розглядалася, КЦС ВС дійшов висновку, що наведених міркувань достатньо для визнання судом того, що за обставин цієї справи позбавлення заявника права власності на її земельну ділянку без надання будь-якої форми компенсації чи відшкодування не забезпечило справедливий баланс між вимогами суспільного інтересу, якщо такі були, з одного боку, і правом заявника на мирне володіння своїм майном, з іншого.

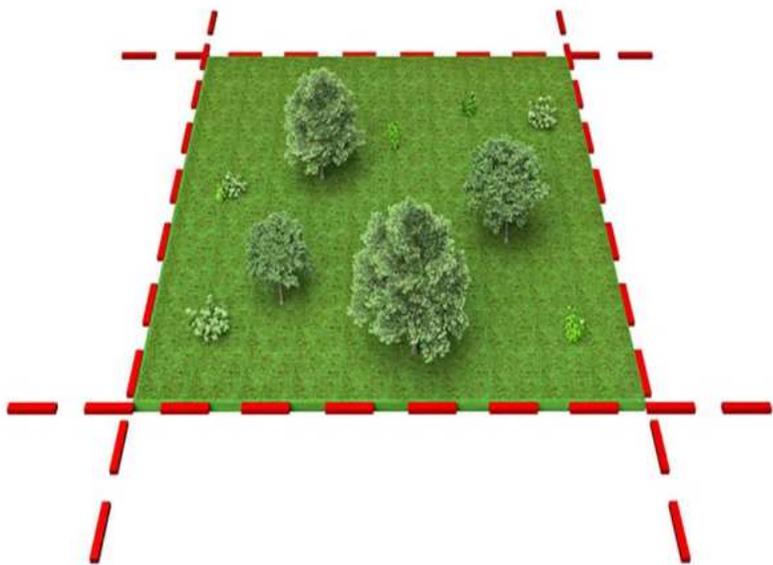


Щодо скасування державної реєстрації земельної ділянки у Державному земельному кадастрі



Позиція Верховного Суду у Постанові від 22.05.2024 у справі № 916/1749/22 (КГС):

- ❖ Ухвалення судом рішення про скасування державної реєстрації земельної ділянки допускається **виключно з одночасним припиненням таким рішенням усіх речових прав, їх обтяжень, зареєстрованих щодо земельної ділянки (за наявності таких прав, обтяжень).**
- ❖ Ухвалення судом рішення про визнання нечинним рішення органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення документації із землеустрою, за якою була сформована земельна ділянка, щодо якої виникли речові права, а також про скасування державної реєстрації такої земельної ділянки, що допускається за умови визнання нечинним рішення про затвердження такої документації (за його наявності) та припинення таких прав (за їх наявності).
- ❖ Таким чином, **єдиною підставою для скасування в Державному земельному кадастрі незаконної державної реєстрації земельної ділянки є судові рішення про скасування такої державної реєстрації.**



Позов прокуратури в інтересах держави до районної державної адміністрації про скасування розпоряджень



Позиція Верховного Суду у Постанові від 26.07.2023 у справі №911/2169/20 (КГС):

- ❖ У разі якщо держава вступає у цивільні (господарські) правовідносини, вона має цивільну правоздатність на рівні з іншими учасниками цивільних правовідносин. Держава набуває і здійснює цивільні права та обов'язки через відповідні органи, які діють у межах їхньої компетенції. Отже, поведінка органів, через які діє держава, зокрема, у цивільних (господарських) відносинах розглядається як поведінка держави у цих відносинах. Тому у відносинах, у які вступає держава (зокрема, цивільних, господарських), органи, через які діє держава, не мають прав і обов'язків, але наділені повноваженнями (компетенцією) представляти державу у відповідних відносинах;
- ❖ Отже, під час розгляду спору в суді фактичною стороною у справі є держава, навіть якщо позивач визначив стороною у справі певний орган.
- ❖ Звертаючись з позовом в інтересах держави, зокрема в особі Київської обласної державної адміністрації та Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України, прокурор також не зважив на те, а суди не надали оцінку тому, що позов пред'явлений до Бучанської РДА Київської області як до Відповідача за вимогами про визнання недійсним розпорядження.
- ❖ Отже, у частині вимог про скасування розпоряджень, звернених до Бучанської РДА Київської області, є позовом держави до неї самої.



Визнання договору оренди земельної ділянки укладеним за наявності відповідного рішення органу місцевого самоврядування



Позиція Верховного Суду у Постанові від 24.05.2022 у справі № 910/12241/20 (КГС):

- ❖ З огляду на встановлення судами обставин щодо дотримання Позивачем вимог законодавства та вжиття дій, а також обставин щодо прийняття уповноваженим органом рішення про надання земельної ділянки Позивачеві в довгострокову оренду, проте ухилення Київської міської ради від укладення договору, суди дійшли висновку про наявність правових підстав для задоволення позовних вимог, чого Відповідачем спростовано не було;
- ❖ Суд касаційної інстанції не має права встановлювати або вважати доведеними обставини, що не були встановлені у рішенні або постанові суду чи відхилені ним, вирішувати питання про достовірність того чи іншого доказу, про перевагу одних доказів над іншими, збирати чи приймати до розгляду нові докази або додатково перевіряти докази;
- ❖ У суді касаційної інстанції не приймаються і не розглядаються вимоги, що не були предметом розгляду в суді першої інстанції.



TOTUM

ЮРИДИЧНА ФІРМА

БУДУЄМО
МОЖЛИВОСТІ

