

Практика Верховного суду щодо приватизації земельних ділянок, на яких розташовані нерухомі будівлі та споруди, в умовах воєнного стану

Науково-практичний посібник присвячений комплексному аналізу законодавства України та актуальної судової практики щодо приватизації земельних ділянок під об'єктами нерухомості. У виданні досліджено правові позиції Верховного Суду, особливості застосування земельного законодавства в умовах воєнного стану, повноваження органів місцевого самоврядування і військових адміністрацій, а також механізми судового захисту прав власників нерухомого майна. Посібник містить практичні рекомендації, алгоритми дій, аналіз типових помилок і зразки процесуальних документів.

Видання розраховане на суддів, адвокатів, прокурорів, нотаріусів, посадових осіб органів державної влади та місцевого самоврядування, науковців, викладачів, студентів юридичних спеціальностей і всіх, хто цікавиться питаннями земельного права.

Р. В. Гайворонський

**ПРАКТИКА ВЕРХОВНОГО
СУДУ ЩОДО ПРИВАТИЗАЦІЇ
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК,
НА ЯКИХ РОЗТАШОВАНІ
НЕРУХОМІ БУДІВЛІ
ТА СПОРУДИ, В УМОВАХ
ВОЄННОГО СТАНУ**

Науково-практичний посібник

Харків
«Право»
2026

Гайворонський Р. В.

Г15 Практика Верховного Суду щодо приватизації земельних ділянок, на яких розташовані нерухомі будівлі та споруди, в умовах воєнного стану : наук.-практ. посіб. / Р. В. Гайворонський. – Харків : Право, 2026. – 1032 с.

ISBN 978-617-8852-11-5

Науково-практичний посібник присвячений комплексному аналізу законодавства України та актуальної судової практики щодо приватизації земельних ділянок під об'єктами нерухомості. У виданні досліджено правові позиції Верховного Суду, особливості застосування земельного законодавства в умовах воєнного стану, повноваження органів місцевого самоврядування і військових адміністрацій, а також механізми судового захисту прав власників нерухомого майна. Посібник містить практичні рекомендації, алгоритми дій, аналіз типових помилок і зразки процесуальних документів.

Видання розраховане на суддів, адвокатів, прокурорів, нотаріусів, посадових осіб органів державної влади та місцевого самоврядування, науковців, викладачів, студентів юридичних спеціальностей і всіх, хто цікавиться питаннями земельного права.

УДК [349.412.2:347.235:33.025.28](477)(094.8)“364”

ПЕРЕДМОВА

Науково-практичний посібник присвячений комплексному дослідженню правового регулювання та судової практики щодо приватизації земельних ділянок державної та комунальної власності, на яких розташовані житлові будинки, господарські будівлі, нежитлові та виробничі споруди й інші об'єкти нерухомого майна, в умовах воєнного стану.

Актуальність дослідження обумовлена істотною трансформацією земельного законодавства України після 24 лютого 2022 року. Запровадження спеціального режиму земельних правовідносин, встановлення обмежень щодо безоплатної передачі земельних ділянок у приватну власність, зміна компетенції органів місцевого самоврядування та поява військових адміністрацій сформували нову категорію земельних спорів.

Особливого значення набуває питання співвідношення загальної заборони безоплатної приватизації земель під час воєнного стану та передбачених законом винятків, зокрема щодо земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що перебувають у власності заявника.

Центральне місце в посібнику посідає аналіз практики Верховного Суду, Великої Палати Верховного Суду та Верховного Суду України, а також системне дослідження правових позицій щодо застосування статей 116, 118, 120, 121, 122 Земельного кодексу України, статті 377 Цивільного кодексу України та положень розділу X Земельного кодексу України.

Особливу увагу приділено судовим справам № 300/3771/22, № 753/173/22, № 200/3942/23, № 380/11336/22, № 380/10564/22, № 160/12938/24, № 160/34929/24 та іншим справам, у яких сформовано важливі підходи до вирішення земельних спорів в умовах воєнного стану.

Посібник має не лише теоретичне, а й прикладне значення. У ньому розглядаються алгоритми звернення до органів місцевого самоврядування та військових адміністрацій, порядок підготовки документів, питання доказування, визначення юрисдикції, вибору належного способу судового захисту, а також наведено зразки заяв, адміністративних позовів, апеляційних та касаційних скарг.

ВСТУП

1. Актуальність дослідження

Земельні правовідносини є однією з найбільш складних сфер українського права. Їх особливістю є поєднання норм конституційного, земельного, цивільного, адміністративного, містобудівного та процесуального законодавства.

Особливого значення набувають правовідносини щодо земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна.

Власник будинку, будівлі або споруди фактично пов'язаний із земельною ділянкою, на якій такий об'єкт розташований. Цей зв'язок знайшов нормативне закріплення у статті 120 Земельного кодексу України та статті 377 Цивільного кодексу України.

Водночас право власності на нерухоме майно не означає автоматичного виникнення права приватної власності на земельну ділянку. Необхідно враховувати правовий статус землі, її цільове призначення, площу, кадастрову визначеність, форму власності та компетенцію відповідного органу.

Після введення воєнного стану проблема стала ще складнішою.

Законодавець встановив спеціальні обмеження щодо безоплатної передачі земельних ділянок у приватну власність. Однак одночасно передбачив винятки, зокрема для власників розташованих на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна.

Таким чином, сучасний земельний спір потребує не формального застосування правила про заборону приватизації, а комплексного встановлення всіх юридично значущих обставин.

2. Мета дослідження

Метою дослідження є комплексне дослідження практики Верховного Суду щодо приватизації земельних ділянок, на яких розташовані нерухомі будівлі та споруди, визначення основних правових позицій суду та вироблення практичних рекомендацій щодо захисту прав власників нерухомості.

3. Завдання дослідження

До основних завдань належать:

- визначення правової природи права власника нерухомості на земельну ділянку;
- дослідження принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та нерухомого майна;
- аналіз статей 120 і 121 Земельного кодексу України та статті 377 Цивільного кодексу України;
- дослідження правового режиму земель під час воєнного стану;
- аналіз законодавчих змін після 24 лютого 2022 року;
- дослідження винятків із заборони безоплатної приватизації;
- аналіз компетенції органів місцевого самоврядування;
- аналіз компетенції військових адміністрацій;
- систематизація практики Верховного Суду;
- визначення належних способів судового захисту;
- розроблення практичних зразків процесуальних документів.

Зміст

ПЕРЕДМОВА	3
ВСТУП	4
 Частина I	
ТЕОРЕТИКО-ПРАВОВІ ЗАСАДИ.....	6
 Розділ I	
ПРАВОВА ПРИРОДА ПРАВА НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ВЛАСНИКА НЕРУХОМОСТІ.....	6
Розділ II	
ПРИНЦИП ЄДНОСТІ ЮРИДИЧНОЇ ДОЛІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА НЕРУХОМОГО МАЙНА.....	118
Розділ III	
СПІВВІДНОШЕННЯ СТАТЕЙ 120, 121 ЗК УКРАЇНИ ТА СТАТТІ 377 ЦК УКРАЇНИ.....	148
Розділ IV	
ПРАВО НА ПРИВАТИЗАЦІЮ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ТА СПОСОБИ ЙОГО РЕАЛІЗАЦІЇ	167
 Частина II	
ПРИВАТИЗАЦІЯ ЗЕМЛІ ДО ВВЕДЕННЯ ВОЄННОГО СТАНУ	182
 Розділ V	
ПРАКТИКА ВЕРХОВНОГО СУДУ УКРАЇНИ.....	182
Розділ VI	
ПРАКТИКА ВЕРХОВНОГО СУДУ ДО 2017 РОКУ	210
Розділ VII	
ПРАКТИКА ВЕЛИКОЇ ПАЛАТИ ВЕРХОВНОГО СУДУ	239
Розділ VIII	
ПЕРЕХІД ПРАВА НА ЗЕМЛЮ ПРИ НАБУТТІ НЕРУХОМОСТІ.....	267
 Частина III	
ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОВІДНОСИНИ	
ПІСЛЯ 24 ЛЮТОГО 2022 РОКУ	309
 Розділ IX	
ВОЄННИЙ СТАН І ТРАНСФОРМАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА	309

Розділ X	
ЗАБОРОНА БЕЗОПЛАТНОЇ ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ	338
Розділ XI	
ВИНЯТОК ДЛЯ ВЛАСНИКІВ БУДІВЕЛЬ ТА СПОРУД	373
Розділ XII	
ЗАКОН № 2698-ІХ ТА ЗМІНА ПРАВОВОГО РЕЖИМУ	
З 19 ЛИСТОПАДА 2022 РОКУ	424
Розділ XIII	
ПОВНОВАЖЕННЯ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО	
САМОВРЯДУВАННЯ	449
Розділ XIV	
ПОВНОВАЖЕННЯ ВІЙСЬКОВИХ АДМІНІСТРАЦІЙ	487

Частина IV

КОНКРЕТНА ПРАКТИКА ВЕРХОВНОГО СУДУ	509
---	------------

Розділ XV	
СПРАВА № 300/3771/22	509
Розділ XVI	
СПРАВА № 753/173/22	535
Розділ XVII	
СПРАВА № 200/3942/23	549
Розділ XVIII	
СПРАВА № 380/11336/22	567
Розділ XIX	
СПРАВА № 380/10564/22	586
Розділ XX	
СПРАВА № 160/12938/24	606
Розділ XXI	
СПРАВА № 160/34929/24	627
Розділ XXII	
ІНШІ РЕЛЕВАНТНІ ПОСТАНОВИ ВЕРХОВНОГО СУДУ	648

Частина V

ОКРЕМІ КАТЕГОРІЇ НЕРУХОМОСТІ	676
---	------------

Розділ XXIII	
ЖИТЛОВІ БУДИНКИ	676

Розділ XXIV	
ГОСПОДАРСЬКІ БУДІВЛІ ТА СПОРУДИ.....	698
Розділ XXV	
НЕЖИТЛОВІ БУДІВЛІ.....	714
Розділ XXVI	
ВИРОБНИЧІ БУДІВЛІ.....	722
Розділ XXVII	
САМОЧИННЕ БУДІВНИЦТВО	740
Розділ XXVIII	
БАГАТОКВАРТИРНІ БУДИНКИ	751
Розділ XXIX	
ОБ’ЄКТИ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА.....	761
Розділ XXX	
БУДІВЛІ НА ЗЕМЛЯХ ОБОРОНИ	771

Частина VI

СУДОВИЙ ЗАХИСТ	782
-----------------------------	------------

Розділ XXXI	
ВІДМОВА ОРГАНУ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ.....	782
Розділ XXXII	
ВІДМОВА ВІЙСЬКОВОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ	792
Розділ XXXIII	
НЕНАДАННЯ ДОЗВОЛУ	
НА РОЗРОБЛЕННЯ ДОКУМЕНТАЦІЇ	801
Розділ XXXIV	
ВИЗНАННЯ БЕЗДІЯЛЬНОСТІ ПРОТИПРАВНОЮ	811
Розділ XXXV	
НАЛЕЖНИЙ СПОСІБ СУДОВОГО ЗАХИСТУ	819
Розділ XXXVI	
АДМІНІСТРАТИВНА ТА ЦИВІЛЬНА ЮРИСДИКЦІЯ	832
Розділ XXXVII	
ДОКАЗУВАННЯ У ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРАХ	860

Частина VII

ПРАКТИЧНА ЧАСТИНА.....	877
-------------------------------	------------

Розділ XXXVIII	
ПОЗОВ ПРО ВИЗНАННЯ ПРОТИПРАВНОЮ ВІДМОВИ	877

Розділ XXXIX	
ПОЗОВ ПРО ЗОБОВ'ЯЗАННЯ ПРИЙНЯТИ РІШЕННЯ	888
Розділ XL	
ПОЗОВ ПРО ЗОБОВ'ЯЗАННЯ НАДАТИ ДОЗВІЛ.....	899
Розділ XLI	
ПОЗОВ ЩОДО ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПІД ЖИТЛОВИМ БУДИНКОМ.....	921
Розділ XLII	
ПОЗОВ ЩОДО ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ПІД НЕЖИТЛОВОЮ БУДІВЛЕЮ	939
Розділ XLIII	
ПОЗОВ ДО ВІЙСЬКОВОЇ АДМІНІСТРАЦІЇ.....	952
Розділ XLIV	
АПЕЛЯЦІЙНЕ ТА КАСАЦІЙНЕ ОСКАРЖЕННЯ.....	970
ДОДАТКИ	983
ЗАГАЛЬНИЙ НАУКОВИЙ ВИСНОВОК.....	1018
ВИСНОВОК	1024

Виробничо-практичне і наукове видання

Гайворонський Руслан Володимирович

**ПРАКТИКА ВЕРХОВНОГО СУДУ ЩОДО
ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК,
НА ЯКИХ РОЗТАШОВАНІ НЕРУХОМІ
БУДІВЛІ ТА СПОРУДИ, В УМОВАХ
ВОЄННОГО СТАНУ**

Науково-практичний посібник

Видається в авторській редакції

Підписано до друку 14.08.2026. Формат 60×84/16.
Ум. друк. арк. 60. Обл.-вид. арк. 42. Тираж 100 пр. Зам. № 732

ТОВ «Видавничий дім «Право»,
вул. Харківських Дивізій, 11/2, м. Харків, Україна
Для кореспонденції: а/с 822, м. Харків, 61023, Україна
Тел.: (050) 409-08-69, (067) 574-81-20
Вебсайт: <https://pravo-izdat.com.ua>
E-mail для замовників послуг: verstka@pravo-izdat.com.ua
E-mail для покупців: sales@pravo-izdat.com.ua
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 8024 від 05.12.2023

Виготовлено ТОВ «Промарт Плюс»,
вул. Весніна, 12, м. Харків, 61023, Україна
Тел. (097) 445-07-79
Вебсайт: <https://promart.in.ua>
Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 8388 від 16.07.2025



Перейти на сайт →