



Верховний
Суд



Огляд практики Європейського суду з прав людини щодо земельних та пов'язаних із ними майнових спорів

Вибрані рішення та ухвали
у справах проти України



[Supreme LAB](#)

[База правових позицій](#)

Зміст

КЛЮЧОВІ ПІДХОДИ ЄВРОПЕЙСЬКОГО СУДУ З ПРАВ ЛЮДИНИ У СПРАВАХ ЩОДО ЗЕМЕЛЬНИХ ТА ПОВ'ЯЗАНИХ ІЗ НИМИ МАЙНОВИХ СПОРІВ	6
1. ЕКСПРОПРІАЦІЯ / ВИЗНАННЯ НЕДІЙСНИМ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ТА ПИТАННЯ КОМПЕНСАЦІЇ	9
1.1. Відсутність законних підстав для втручання	9
VIRA DOVZHENKO v. Ukraine: надання органом влади земельної ділянки, яка належала заявниці, в оренду приватній компанії за відсутності достатніх правових підстав – порушення	9
1.2. Відсутність компенсації чи іншого виду належного відшкодування	11
KRYVENKYY v. Ukraine: визнання недійсним права власності заявника на земельну ділянку, раніше помилково виділену йому органами влади, та її вилучення для потреб видобування каоліну без надання належної компенсації – порушення	11
BRYG-A, TOV v. Ukraine: скасування права власності підприємства-заявника на земельну ділянку, яку було спочатку передано в користування, а потім частково відчужено йому органом державної влади, який не мав на це відповідних повноважень, без належного відшкодування наслідків помилки держави – порушення	14
SHMAKOVA v. Ukraine: позбавлення добросовісної власниці земельної ділянки, наданої їй міською радою з перевищенням повноважень, з метою її повернення державному підприємству без належного відшкодування – порушення	16
BILKO AND OTHERS v. Ukraine: позбавлення добросовісних власниць земельних ділянок, переданих їм органом місцевого самоврядування, без компенсації чи іншого належного відшкодування – порушення щодо першої та третьої заявниць	19
SHVEDOV AND OTHERS v. Ukraine: скасування прав власності на земельні ділянки різного правового статусу за відсутності або невизначеності перспектив отримання компенсації – порушення	21
ZHURA v. Ukraine: невиконання органами влади зобов'язання побудувати будинок відповідно до застосовних норм і стандартів у межах домовленості про компенсацію за вилучення земельної ділянки та будинку, що належали батьку заявниці, задля будівництва нової гілки метрополітену – порушення	23

KOSMATSKA v. Ukraine: визнання недійсним права власності добросовісної набувачки на земельну ділянку, придбану у приватних осіб, та її повернення державі без відшкодування; вимога звернутися за компенсацією до продавців за конкретних обставин справи не забезпечувала справедливого балансу – порушення 26

1.3. Відсутність порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції 29

TVERDOKHLEBOVA v. Ukraine: позбавлення заявниці права власності на земельну ділянку через помилку органів влади; заявниця, яка придбала ділянку у приватної особи, успішно стягнула з продавця всю сплачену суму, скориговану за обмінним курсом, та пов'язані збитки, тому на неї не було покладено надмірного індивідуального тягара – відсутність порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції; порушення статті 6 Конвенції через неповідомлення заявниці про провадження у справі 29

ZVONAR v. Ukraine: позбавлення заявника, внаслідок поданого прокурором позову, земельної ділянки поблизу гірськолижного курорту, яку він придбав в органів місцевої влади, за відсутності його пояснень, чому не скористався наявним механізмом повернення сплачених коштів – відсутність порушення 32

2. ЗЕМЕЛЬНЕ ПЛАНУВАННЯ / ОСОБЛИВИЙ СТАТУС ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ 37

2.1. Порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції

GOROPASHYN v. Ukraine: визнання недійсним права власності заявника на земельну ділянку на користь іншої особи через порушення в розподілі територій між двома адміністративно-територіальними одиницями (містом і селом) – порушення 37

KULYK v. Ukraine: позбавлення заявника земельної ділянки через її розташування в межах двокілометрової зони від берегової лінії (хоча лише 70 см потенційно могли вважатися такими, що входили до цієї зони) за відсутності офіційно встановлених меж для захисної смуги у відповідному районі без жодної компенсації – порушення 40

DROZDYK AND MIKULA v. Ukraine: визнання недійсним права власності заявниць на земельні ділянки (якими вони користувалися й володіли роками), оскільки ці ділянки входили до меж смуг відведення залізниці, без надання будь-якої компенсації – порушення 43

BUDIVELNO INVESTYTSIYNA GRUPA 1 v. Ukraine: зміна Київською міською радою статусу орендованої підприємством земельної ділянки на сквер без належного врахування законних сподівань орендаря та без ефективного розгляду питання про відшкодування завданої шкоди – порушення 46

NADTOCHIY v. Ukraine: позбавлення заявниці права власності на добросовісно отриману від міської ради земельну ділянку, через те, що під час її виділення рада не розробила детального плану території та не визначила конкретних меж забудови, без надання заявниці будь-якої компенсації чи іншого належного відшкодування – порушення	49
BONDAR v. Ukraine: визнання недійсним права власності на земельні ділянки лісгосподарського призначення без компенсації чи іншого належного відшкодування – порушення	51
2.2. Відсутність порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції / заяву визнано неприйнятною	53
SAMANYUK v. Ukraine: позбавлення заявника земельної ділянки, яку він використовував для розміщення кафе, через її розташування у смузі відведення залізниці; заявник не скористався доступним механізмом повернення сплаченої за землю суми та не довів його неефективності чи недоступності – відсутність порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції; порушення статті 6 Конвенції через необґрунтованість судового рішення	53
BRATUSHKA v. Ukraine (ухв.): скасування права заявника на земельну ділянку, виділену з порушенням генерального плану міста Суми; заявник як член, а згодом голова профільної комісії міської ради мав спеціальні знання щодо процедури виділення землі та міг передбачити ризик скасування свого права – заяву визнано явно необґрунтованою	56
NOGA v. Ukraine (ухв.): витребування земельної ділянки лісгосподарського призначення; з огляду на обставини її придбання заявниця мала проявити особливу обачність, а тому вона свідомо прийняла ризик можливого скасування свого права – заяву визнано явно необґрунтованою	58
WEST EAST GROUP LTD v. Ukraine (ухв.): визнання недійсним договору 49-річної оренди землі у водоохоронній зоні; підприємство-заявник знало або мало знати про спеціальний правовий режим ділянки і не довело конкретних фінансових втрат від припинення оренди – заяву визнано явно необґрунтованою	63
LISUN v. Ukraine (ухв.): витребування земельної ділянки в межах водоохоронної зони, яку заявниця придбала після скасування рішення про зменшену захисну зону та після початку прокурорського спору; вона мала проявити особливу обачність і могла вимагати повернення сплаченої суми від продавця – заяву визнано явно необґрунтованою	65
GETMANCHUK AND OTHERS v. Ukraine (ухв.): скасування прав заявників на земельні ділянки лісгосподарського призначення; як фахівці у сфері лісового господарства вони знали або повинні були знати про охоронюваний статус землі та ризик скасування своїх прав – заяви визнано явно необґрунтованою	67

3. НЕВИКОНАННЯ РІШЕННЯ ПРО ВИДІЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ	68
RYSOVSKYY v. Ukraine: тривале невиконання остаточного рішення суду про відведення заявнику земельної ділянки та непослідовні й нескоординовані дії органів влади, які протягом багатьох років підтримували невизначеність щодо його права на землю без будь-якого відшкодування – порушення пункту 1 статті 6 Конвенції, статті 1 Першого протоколу до Конвенції та статті 13 Конвенції	68
OSTAPENKO v. Ukraine: невиконання протягом майже семи років остаточного рішення суду про надання заявнику конкретно визначеної земельної ділянки – порушення пункту 1 статті 6 Конвенції та статті 1 Першого протоколу до Конвенції	71
4. ЗНЕСЕННЯ / ДЕМОНТАЖ ТА ІНШІ ВТРУЧАННЯ ЩОДО ОБ'ЄКТІВ, РОЗТАШОВАНИХ НА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНКАХ	73
SVITLANA ILCHENKO v. Ukraine: знесення належного заявниці на праві власності гаража у зв'язку з реалізацією нового будівельного проекту без належного врегулювання питання компенсації та за відсутності достатніх процесуальних гарантій – порушення	73
LYSAK v. Ukraine: демонтаж тимчасових споруд заявниці, розташованих на земельних ділянках комунальної власності, попри заборону, вжиту в межах забезпечення позову – порушення	76
AZALIYA, TOV AND OTHERS v. Ukraine: знесення органами державної влади будівель, які належали підприємствам-заявникам на праві власності й використовувалися ними для комерційної діяльності (кафе та магазин), безпідставно визначених як «самовільно розміщені об'єкти» – порушення	78
ODESKA BUTERBRODNA KOMPANIYA, TOV v. Ukraine: визнання недійсним права власності підприємства-заявника на кафе, яке раніше неодноразово переходило до нових власників і реєструвалося державними органами попри відомий їм статус самочинної забудови; непослідовність дій органів влади та тривале невиконання рішень про знесення створили для заявника стан правової невизначеності – порушення	80
MOSHIN v. Ukraine: демонтаж зареєстрованого як нерухомість господарського приміщення заявника в адміністративному порядку, призначеному для тимчасових споруд, попри повідомлення органів влади про наявність зареєстрованого права власності та без попереднього з'ясування правового статусу об'єкта – порушення	83

КЛЮЧОВІ ПІДХОДИ ЄВРОПЕЙСЬКОГО СУДУ З ПРАВ ЛЮДИНИ У СПРАВАХ ЩОДО ЗЕМЕЛЬНИХ ТА ПОВ'ЯЗАНИХ ІЗ НИМИ МАЙНОВИХ СПОРІВ

Практика Європейського суду з прав людини (ЄСПЛ) у справах щодо земельних та пов'язаних із ними майнових спорів охоплює вилучення або повернення земельних ділянок у державну чи комунальну власність, скасування раніше набутого права власності, виправлення помилок органів влади, обмеження, пов'язані з особливим правовим статусом земель і плануванням територій, невиконання судових рішень про надання землі, а також знесення чи демонтаж розташованих на ній об'єктів.

Огляд містить вибрані рішення та ухвали у справах проти України і не має на меті вичерпно охопити всю практику ЄСПЛ у цій сфері.

В таких справах ЄСПЛ насамперед визначає, чи становить відповідний майновий інтерес «майно» у розумінні статті 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (далі – Конвенція) та чи мало місце втручання у право на мирне володіння ним. Далі ЄСПЛ перевіряє, чи було втручання законним, чи переслідувало суспільний або загальний інтерес і чи було забезпечено справедливий баланс між цим інтересом та правами особи. Якщо втручання не мало достатньої правової підстави, подальша оцінка його мети та пропорційності може бути непотрібною. Саме такий підхід застосовано у справі *Vira Dovzhenko v. Ukraine*, у якій ЄСПЛ установив відсутність правових підстав для передання органом влади в оренду земельної ділянки, на яку заявниця вже мала документально підтверджене право власності.

Наскрізною темою цієї практики є виправлення державою власних помилок та принцип «належного урядування». Помилки під час виділення землі, визначення її статусу чи меж, перевищення органом влади своїх повноважень або недоліки процедур передачі та реєстрації можуть бути підставою для перегляду правового титулу. Водночас відновлення законності саме по собі не означає, що всі негативні наслідки можуть бути покладені на особу, яка добросовісно покладалася на дії державних органів. Виправлення помилки не повинно створювати для неї непропорційного індивідуального тягаря.

Особливого значення у цьому контексті набуває компенсація чи інший вид належного відшкодування. У справах *Kryvenkyu*, *Bryg-A*, *Shmakova*, *Bilko and Others* та *Shvedov and Others* ЄСПЛ пов'язував непропорційність втручання з втратою добросовісними власниками землі без реальної компенсації. У справі *Zhura v. Ukraine* проблема стосувалася неналежного виконання самої домовленості про компенсацію за вилучені землю та будинок для будівництва гілки метрополітену. У справі *Kosmatska v. Ukraine* ЄСПЛ урахував, що перспектива отримання повного відшкодування від продавців була надто невизначеною, а тому покладення такого ризику на добросовісного набувача не забезпечувало справедливого балансу.

Водночас позбавлення добросовісного власника земельної ділянки автоматично не зумовлює порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції.

Важливо, чи існував реально доступний та ефективний механізм відшкодування і чи скористалася ним особа.

У справі *Tverdokhlebova v. Ukraine* заявниця після втрати права власності успішно стягнула з продавця всю сплачену суму, скориговану за обмінним курсом, та пов'язані збитки. У справі *Zvonar v. Ukraine* заявник мав механізми повернення сплаченої за землю суми та відшкодування збитків, але не скористався ними і не довів їх неефективності.

Подібний підхід ЄСПЛ застосував і в справі *Samanyuk v. Ukraine*, зазначивши, що заявник не пояснив, чому не намагався повернути кошти, сплачені за землю, і не довів недоступності чи недостатності відповідного компенсаційного механізму. За статтею 1 Першого протоколу до Конвенції порушення встановлено не було, водночас ЄСПЛ окремо констатував порушення статті 6 Конвенції.

Важливим елементом оцінки є також добросовісність і належна обачність набувача.

Державна реєстрація права власності сама по собі не завжди дає підстави беззастережно покладатися на незмінність правового титулу. ЄСПЛ також ураховує, чи знала або мала знати особа про спеціальний статус землі, наявні обмеження, спори або ризик скасування права. У справі *Bratushka v. Ukraine* (ухв.) значення мали спеціальні знання заявника як члена, а згодом голови профільної комісії міської ради. У справі *Noga v. Ukraine* (ухв.) ЄСПЛ дійшов висновку, що заявниця не проявила необхідної обачності та прийняла ризики, пов'язані з придбанням лісової земельної ділянки.

Особливий правовий статус земель – земель лісогосподарського призначення, водоохоронних і прибережних зон, смуг відведення залізниць, рекреаційних територій та зелених зон – є вагомим елементом суспільного інтересу, однак не усуває необхідності індивідуальної оцінки законності та пропорційності.

У справі *Kulyk v. Ukraine* ЄСПЛ урахував відсутність офіційно встановлених меж захисної смуги, незначну частину ділянки, яка потенційно потрапляла до неї, та відсутність компенсації. У справі *Drozdyk and Mikula v. Ukraine* значення мали тривале користування землею, невизначеність її правового режиму та відсутність відшкодування. У справі *Bondar v. Ukraine*, попри лісогосподарський статус землі, визначальною також стала відсутність компенсації. Отже, сам по собі спеціальний статус земельної ділянки не визначає результат розгляду: ЄСПЛ оцінює його разом із поведінкою органів влади, обізнаністю заявника та можливістю отримання відшкодування.

В огляді також наведено справи щодо невиконання остаточних судових рішень про виділення землі (*Rysovskyy v. Ukraine* та *Ostapenko v. Ukraine*).

В практиці ЄСПЛ щодо знесення, демонтажу та інших втручань стосовно об'єктів права власності, розташованих на земельних ділянках, підкреслено вимоги законності, послідовності дій органів влади та належних процесуальних гарантій.

У справі *Odeska Buterbrodna Kompaniya, TOV v. Ukraine* значення мали непослідовність дій державних органів та тривалий стан правової невизначеності. У справі *Moshin v. Ukraine* зареєстрований як нерухомість об'єкт було демонтовано

в порядку, призначеному для тимчасових споруд, без попереднього з'ясування його правового статусу, у зв'язку з чим втручання було визнано незаконним.

В цілому, наведена в огляді практика ЄСПЛ уможлиблює виокремлення своєрідного переліку взаємопов'язаних питань, які доцільно перевіряти у земельних та пов'язаних із ними майнових спорах:

- чи мала особа «майно» у розумінні статті 1 Першого протоколу до Конвенції;
- яка саме форма втручання мала місце;
- чи було втручання передбачене законом;
- який суспільний або загальний інтерес воно переслідувало;
- хто спричинив помилку, що зумовила втручання;
- чи була особа добросовісною та достатньо обачною;
- чи існував доступний і ефективний механізм компенсації або іншого відшкодування, та чи скористалася ним особа, і якщо ні, то чому;
- чи діяли органи влади своєчасно, послідовно та з дотриманням належних процесуальних гарантій;
- і зрештою – чи не було покладено на особу надмірний індивідуальний тягар.

Власне сукупною, а не ізольованою оцінкою таких обставин в кожній конкретній справі ЄСПЛ визначає, чи було забезпечено справедливий баланс між захистом права власності та інтересами суспільства.

1. ЕКСПРОПРІАЦІЯ / ВИЗНАННЯ НЕДІЙСНИМ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ТА ПИТАННЯ КОМПЕНСАЦІЇ

1.1. Відсутність законних підстав для втручання

VIRA DOVZHENKO v. Ukraine (№ 26646/07)

Обставини справи

Згідно з розпорядженням Варвинської районної адміністрації (далі – районна адміністрація) 26 січня 2004 року заявниця отримала акт на право власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, що офіційно посвідчувало її право власності на землю. Заявниця не зверталася із заявою про встановлення меж ділянки в натурі та не займалася землеробством. Згодом районна адміністрація без відома заявниці уклала договір оренди з приватною компанією, надавши останній в оренду її землю та отримуючи за це орендну плату.

Після звернення заявниці за отриманням дозволу на встановлення меж її земельної ділянки в натурі районна адміністрація припинила дію договору оренди з приватною компанією. У липні 2005 року межі земельної ділянки заявниці були встановлені в натурі і приватна компанія припинила використовувати її землю.

Заявниця звернулася із цивільним позовом проти районної адміністрації та приватної компанії, вимагаючи відшкодування за користування приватною компанією її землею у розмірі вартості зібраного з її землі врожаю.

2 червня 2006 року Варвинський районний суд Чернігівської області задовольнив позов заявниці. Апеляційний суд Чернігівської області скасував це рішення, зазначивши, що оскільки межі землі заявниці були встановлені в натурі лише у липні 2005 року, до цієї дати вона не мала можливості користуватися землею та не має права на відшкодування. Верховний Суд України відмовив у розгляді по суті касаційної скарги заявниці, визнавши її необґрунтованою.

Заявниця скаржилася, що несанкціоноване надання в оренду на один рік її земельної ділянки та ненадання їй будь-якого відшкодування у зв'язку з цим становили незаконне та непропорційне втручання у її права, гарантовані статтею 1 Першого протоколу до Конвенції.

Оцінка Суду

Суд повторив, що стаття 1 Першого протоколу до Конвенції вимагає, щоб будь-яке втручання державних органів у мирне володіння майном було законним. У зв'язку з цим Суд нагадав, що для того, щоб втручання було законним, воно, насамперед, повинно мати правові підстави у національному законодавстві (див. рішення у справах Shchokin v. Ukraine, № 23759/03 та № 37943/06, § 51, 14 жовтня 2010 року; Ünsper Paket Servisi SaN. Ve TiC. A.Ş. v. Bulgaria, № 3503/08, § 37, 13 жовтня 2015 року та Kristiana Ltd v. Lithuania, № 36184/13, §§ 102 та 103, 6 лютого 2018 року).

Хоча заявниця не мала права користуватися спірною земельною ділянкою через невстановлення її меж в натурі, Суд зазначив, що коли спірна земельна ділянка була надана в оренду, заявниця вже мала державний акт на право власності, який засвідчував її виключні права на неї відповідно до статті 125 Земельного кодексу України та виключав будь-яке втручання третіх осіб у її власність. Отже, з цього випливає, що на момент обставин справи в національному законодавстві не існувало жодних положень, які б становили достатні правові підстави для оскаржуваних обмежувальних заходів.

Це означало, що зазначене втручання у мирне володіння заявницею її майном явно порушило законодавство України та не було законним для цілей аналізу за статтею 1 Першого протоколу до Конвенції.

Наведений висновок виключає необхідність з'ясовувати, чи переслідувало відповідне втручання законну мету, та чи був забезпечений справедливий баланс між вимогами загального суспільного інтересу і вимогами захисту основоположних прав заявниці (див. рішення у справі *Iatridis v. Greece* [ВП], № 31107/96, §§ 58 та 62, ЄСПЛ 1999-II; див. також рішення у справі *Dimitar Yordanov v. Bulgaria*, № 3401/09, §§ 63 та 65, 6 вересня 2018 року).

Отже, було порушено статтю 1 Першого протоколу до Конвенції.

Висновок

Порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (захист власності).

Рішення в цій справі ухвалене Палатою 15 січня 2019 року та набуло статусу остаточного.

1.2. Відсутність компенсації чи іншого виду належного відшкодування

KRYVENKYY v. Ukraine (№ 43768/07)

Обставини справи

25 березня 1997 року заявник отримав сертифікат на право на земельну частку (пай), який підтверджував його право на частку землі площею 3,61 га, яка належала колективному сільськогосподарському підприємству «В.Г». Вбачається, що виділена йому земля складалася як мінімум з двох різних частин, площа однієї з яких становила 0,6021 га.

18 березня 1999 року Верховна Рада України постановила вилучити 150 га землі підприємства «Х.» та передати її закритому акціонерному товариству «У.К.К.» для видобутку родовищ каоліну.

10 червня 1999 року Управлінням Держкомзему у Бердичівському районі було складено проєктно-технічну документацію щодо права власності на землю, у якій відображалися межі ділянки, яка мала бути передана ЗАТ «У.К.К.». De facto ця ділянка розташовувалася на землі, яку було зареєстровано як власність підприємства «В.Г.».

17 січня 2003 року Бердичівська райдержадміністрація затвердила проєктно-технічну документацію, якою були визначені межі земельних ділянок, що призначалися окремим фермерам із земель, виділених підприємству «В.Г.», і видала розпорядження виготовити відповідні державні акти на право власності на землю. На підставі цього розпорядження 4 червня 2003 року заявнику був виданий державний акт на право власності на землю площею 0,6021 га.

Прокурор Бердичівського району вніс до Бердичівської райдержадміністрації протест на розпорядження від 17 січня 2003 року. Зокрема, прокурор стверджував, що 150 га землі, призначених для видобутку родовищ каоліну, були виділені окремим фермерам з порушенням прав ЗАТ «У.К.К.». 22 липня 2005 року Бердичівська райдержадміністрація задовольнила протест прокурора.

31 серпня 2005 року ЗАТ «У.К.К.» подало цивільний позов, вимагаючи повернення земельної ділянки площею 0,6021 га, виділеної заявнику, та визнання недійсним виданого йому 4 червня 2003 року державного акта на право власності на землю. Бердичівський міськрайонний суд задовольнив згаданий позов. Він зазначив, що спірна ділянка була помилково виділена заявнику без належного врахування того факту, що в 1999 році ця ділянка вже була вилучена та передана ЗАТ «У.К.К.».

Після ухвалення цього рішення ЗАТ «У.К.К.» заблокувало дорогу, яка вела до оскаржуваної ЗАТ «У.К.К.» ділянки, і заявник більше не міг дістатися до неї або використовувати її для ведення сільського господарства. Апеляційний суд Житомирської області залишив без змін зазначене рішення. Верховний Суд України залишив без розгляду касаційну скаргу заявника.

У незазначену дату декілька осіб, за винятком заявника, вочевидь власники земель, повернення яких також вимагалось ЗАТ «У.К.К.», ініціювали адміністративне

провадження проти Бердичівської райдержадміністрації. Після декількох розглядів справи 14 вересня 2011 року Бердичівський міськрайонний суд дійшов висновку, що розпорядження від 22 липня 2005 року було незаконним в частині, яка стосувалася земельних ділянок осіб, які ініціювали провадження.

Заявник скаржився, що він був позбавлений своєї земельної ділянки у порушення статті 6 Конвенції та статті 1 Першого протоколу до Конвенції.

Оцінка Суду

Суд зазначив, що з матеріалів справи ясно і це не оскаржується сторонами, що спірна земельна ділянка площею 0,6021 га становила «майно» заявника в розумінні статті 1 Першого протоколу до Конвенції. Дійсно, як вбачається з беззаперечних доводів заявника, у 1997 році спірна ділянка була виділена заявнику в натурі як частка земельної ділянки, яка перебувала у спільній власності членів колективного сільськогосподарського підприємства, а згодом (у червні 2003 року) заявнику був офіційно виданий державний акт про право власності на зазначену ділянку.

Суд також посилався на свою усталену практику, згідно з якою ретроспективне скасування дійсного права власності становить позбавлення майна в розумінні статті 1 Першого протоколу до Конвенції (див., зокрема, рішення у справах *Gashi v. Croatia*, № 3257/05, §§ 27–40, 13 грудня 2007 року, *Pyrantienė v. Lithuania*, № 45092/07, § 42, 12 листопада 2013 року, та *Vukušić v. Croatia*, № 69735/11, § 50, 31 травня 2016 року).

Отже, Суд мав оцінити, чи було це позбавлення законним, чи здійснювалося воно в інтересах суспільства та чи переслідувало законну мету за допомогою засобів достатньо пропорційних цілі, яку прагнули досягнути (див., серед інших джерел, рішення у справі *Moskal v. Poland*, № 10373/05, §§ 49, 50, 15 вересня 2009 року).

Суд також зазначив, що право власності заявника на спірну ділянку було визнане недійсним на підставі того, що в день видання розпорядження про виділення йому цієї землі (17 січня 2003 року), її вже було надано ЗАТ «У.К.К.». Отже, розпорядження про надання тієї самої землі заявнику було прийняте помилково. Слід зазначити, що 12 лютого 2007 року, коли справа щодо визнання права власності заявника недійсним розглядалася в касаційному порядку Верховним Судом України, розпорядження від 17 січня 2003 року було визнане дійсним в межах іншого судового провадження (див. § 25 рішення). Проте, оскільки на той момент відповідне рішення не набрало законної сили, Суд не міг не погодитись з тим, що Верховний Суд України проігнорував аргумент заявника щодо цього. Отже, Суд вважав, що визнання його права власності недійсним в межах змагального судового процесу з метою виправлення помилки при наділенні таким правом власності ґрунтувалося на національному законодавстві.

Суд також повторив, що ділянка заявника була вилучена у нього на підставі постанови Верховної Ради України щодо розширення ділянки під кар'єр по видобутку

каолінів. Отже, Суд вважав, що позбавлення майна відповідало суспільним інтересам і переслідувало законну ціль.

Залишилося з'ясувати, чи забезпечувало також позбавлення права власності, про яке йдеться у цій справі, справедливий баланс між вимогами загального інтересу суспільства та вимогами захисту основоположних прав особи (див., серед багатьох інших рішень, згадане рішення у справі *Gashi v. Croatia*, § 31). У зв'язку з цим Суд повторив, що позбавлення власності без виплати суми, обґрунтовано пов'язаної з її вартістю, зазвичай призводить до недотримання необхідного справедливого балансу між вимогами загального інтересу суспільства та вимогами захисту основоположних прав особи і становить непропорційний тягар для заявника (див. рішення у справах *The Holy Monasteries v. Greece*, 9 грудня 1994 року, § 71, Серія А № 301-А, та *Former King of Greece and Others v. Greece* [ВП], № 25701/94, § 89, ЄСПЛ 2000-XII). У контексті скасування помилково наданих майнових прав принцип «належного урядування» може покладати на державні органи обов'язок діяти оперативно у виправленні їхньої помилки, а також потребувати виплати адекватної компенсації чи іншого виду належного відшкодування колишнім добросовісним власникам (див., зокрема, рішення у справі *Rysovskyy v. Ukraine*, № 29979/04, § 71, 20 жовтня 2011 року, з подальшими посиланнями).

Суд зазначив, що, як вбачається з доводів заявника, які не оскаржувалися Урядом, заявник отримав та володів земельною ділянкою, про яку йдеться у цьому провадженні, відповідно до дійсного сертифікату та добросовісно. Він сплачував податок на землю та обробляв її з 1997 року як власник частки на земельній ділянці, яка належала колективному сільськогосподарському підприємству, а в 2003 році належним чином оформив своє право власності. За цих обставин, на думку Суду, той факт, що у 2006 році земля була вилучена у заявника без виплати будь-якої компенсації чи іншого виду належного відшкодування, є достатнім для того, щоб дійти висновку, що в результаті позбавлення заявника цієї земельної ділянки на нього був покладений непропорційний тягар.

Отже, було порушено статтю 1 Першого протоколу до Конвенції.

Висновок

Порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (захист власності).

Рішення в цій справі ухвалене Палатою 16 лютого 2017 року та набуло статусу остаточного.

Обставини справи

У листопаді 1999 року Севастопольська міська державна адміністрація (далі – міська адміністрація) надала підприємству-заявнику в постійне користування земельну ділянку для будівництва на ній рекреаційного комплексу, яке підприємство-заявник розпочало у 2001 році. У 2003 році міська адміністрація більшу частину цієї земельної ділянки продала підприємству-заявнику, а решта (непродана) частина залишилася на праві постійного користування. Прокуратура міста Севастополя двічі оскаржувала договір купівлі-продажу, однак її позови були залишені без задоволення.

У 2006 році державне підприємство, яке було підконтрольне Міністерству вугільної промисловості України (далі – державне підприємство), яке утворилося у ході реорганізації іншого державного підприємства, якому до 2003 року належала спірна земельна ділянка, оскаржило до Господарського суду міста Севастополя договір купівлі-продажу і правові заходи щодо передачі земельної ділянки підприємству-заявнику у 1999 та 2003 роках. Провадження закінчилося у 2010 році скасуванням заходів з передачі земельної ділянки.

У 2008 році прокурор від імені державного підприємства звернувся з позовом до суду про визнання договору купівлі-продажу недійсним. У 2010 році провадження закінчилось ухваленням Вищим господарським судом України остаточної постанови, якою було залишено без змін рішення судів нижчих інстанцій про визнання договору купівлі-продажу недійсним.

3 лютого 2007 року державне підприємство відмовило підприємству-заявнику у доступі до відповідної земельної ділянки та котеджів, будівництво яких було не завершено на цій земельній ділянці, але право власності на які залишилося за підприємством-заявником.

Підприємство-заявник скаржилося на порушення пункту 1 статті 6 і статті 13 Конвенції, а також статті 1 Першого протоколу до Конвенції

Оцінка Суду

У цій справі позбавлення підприємства-заявника земельної ділянки, у тому числі частини, яку заявник придбав у 2003 році, та частини, щодо якої мав право постійного користування (див. § 6 рішення), мало підґрунтя у національному законодавстві, посилаючись на конкретні положення законодавства були наведені у відповідних судових рішеннях (див. § 10 рішення). Крім того, воно переслідувало законні цілі, також наведені в цих судових рішеннях: зокрема, суспільний інтерес у виправленні помилки органу державної влади, який діяв поза межами своєї компетенції з огляду

¹ Окремим рішенням від 15 лютого 2024 року ЄСПЛ вилучив заяву в частині справедливої сатисфакції через те, що компанія-заявник не подала своїх зауважень у відведений строк, запит на його продовження не надходив, а Секретаріат не зміг зв'язатися із компанією-заявником та її представником за вказаними контактними даними (за покликанням <https://hudoc.echr.coe.int/eng?i=001-230871>).

на доктрину *ultra vires*, а також екологічні інтереси, пов'язані зі статусом особливо цінних земель.

Стосовно пропорційності такого позбавлення Суд зазначив, що підприємство-заявник добросовісно купило та володіло земельною ділянкою, не знаючи, що Севастопольська міська державна адміністрація не мала повноважень передавати її, а тому на підприємство-заявника не мали покладатися всі негативні наслідки за помилку, допущену цим органом (див., рішення у справі *Tomina and Others v. Russia*, № 20578/08 та 19 інших, § 39, 1 грудня 2016 року).

Сторони погодилися, що підприємство-заявник могло вимагати повернення грошових коштів, сплачених ним за земельну ділянку у 2003 році, на підставі статті 48 Цивільного кодексу 1963 року. Проте ніщо не свідчило про існування законних підстав, які б виправдовували в цьому випадку обмеження розміру відшкодування шкоди поверненням суми, сплаченої за договором купівлі-продажу, а не надання суми, розумно пов'язаної з вартістю земельної ділянки, яка на момент розгляду справи про припинення права власності підприємства-заявника у 2008 році була значно вищою за суму, сплачену підприємством-заявником у 2003 році (див. §§ 11 і 12 рішення та, серед багатьох інших рішень, рішення у справі *Scordino v. Italy* (no. 1) [ВП], № 36813/97, §§ 95–98, ЄСПЛ 2006-V з подальшими посиланнями).

Суду також не було надано інформації, яка б свідчила, що за обставин цієї справи підприємство-заявник мало реальну можливість вимагати відшкодування додаткових збитків, понесених ним у зв'язку з оскаржуваним позбавленням власності, зокрема збитків, пов'язаних зі зробленими ним інвестиціями у будівництво котеджів на цій земельній ділянці. Аргумент Уряду, що це було можливим відповідно до загальних положень статті 56 Конституції України та статті 1166 Цивільного кодексу України 2003 року, які гарантують відшкодування шкоди, завданої неправомірними рішеннями чи діями, *inter alia*, органів державної влади (ці положення наведені в рішенні у справі *Gusev v. Ukraine*, № 25531/12, § 16, 14 січня 2021 року та рішенні у справі *Batkivska Turbota Foundation v. Ukraine*, № 5876/15, § 37, 9 жовтня 2018 року відповідно), викладено в загальних формулюваннях і не підкріплено відповідними прикладами з національної практики.

Отже, Суд вважав, що позбавлення підприємства-заявника земельної ділянки поклало на нього непропорційний тягар, і у зв'язку з цим було порушено статтю 1 Першого протоколу до Конвенції.

Висновок

Порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (захист власності).

Рішення в цій справі ухвалене Комітетом 9 грудня 2021 року та є остаточним.

Обставини справи

25 лютого 2009 року Бердянська міська рада (далі – міська рада) безоплатно передала заявниці земельну ділянку для індивідуального будівництва. 14 квітня 2009 року заявниця отримала від держави акт на право власності на свою земельну ділянку. Вона почала будівництво житлового будинку на земельній ділянці, яке закінчилося до кінця 2012 року.

У середині 2011 року місцевий прокурор, діючи в інтересах держави, подав позов проти міської ради, вимагаючи визнати недійсним рішення від 25 лютого 2009 року. Він стверджував, що спірна земельна ділянка була частиною землі, наданої у постійне користування місцевому державному промислового підприємству «Заводу «Прилив»» (далі – завод) для будівництва школи та дитячого садка.

Під час першого розгляду справи суди нижчих інстанцій ухвалили рішення не на користь прокурора. Вони встановили, що, оскільки у 1998 році завод реорганізували у відкрите акціонерне товариство (при цьому він залишився у державній власності), він не міг вважатися таким, що зберіг право підприємства-попередника на користування землею, і повинен був повторно звернутися для отримання такого права.

Відповідно до рішення Вищого господарського суду України про перевірку обставин і правових наслідків реорганізації заводу Господарський суд Запорізької області 8 серпня 2012 року задовольнив позов прокурора та скасував рішення ради від 25 лютого 2009 року.

1 липня 2013 року Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ відмовив у відкритті касаційного провадження за касаційною скаргою заявниці на рішення судів нижчих інстанцій, якими було задоволено позов прокурора. Посилаючись на рішення від 8 серпня 2012 року, суди дійшли висновку, що члени ради перевищили свої повноваження під час виділення спірної земельної ділянки заявниці. Суди також посилалися на частину третю статті 388 Цивільного кодексу України, яка давала право законному власнику майна витребувати його у добросовісного набувача безоплатно.

Заявниця скаржилася, що її незаконно позбавили майна, оскільки після реорганізації завод не міг зберегти своє право на постійне користування земельною ділянкою, наданою його попереднику, і таке позбавлення майна не переслідувало жодної законної мети та було непропорційним.

Оцінка Суду

Суд готовий визнати, що позбавлення заявниці земельної ділянки було законним. Національні суди навели детальний аналіз процесу реорганізації заводу та правонаступництва, а також посилалися на конкретні положення законодавства у своїх рішеннях, які не вбачаються явно необґрунтованими (див. §§ 5 і 7 рішення).

Стосовно законної мети Уряд стверджував, що позбавлення заявниці права власності переслідувало мету захисту суспільних інтересів, оскільки було спрямовано на повернення державі земельної ділянки, виділеної для будівництва школи та дитячого садка. Така мета, у принципі, могла вважатися законною для цілей статті 1

Першого протоколу до Конвенції (див. для порівняння рішення у справі *Kryvenkuu v. Ukraine*, № 43768/07, § 44, 16 лютого 2017 року, і рішення у справі *Nadtochiy v. Ukraine* [Комітет], № 32899/13, § 10, 20 вересня 2022 року).

Однак у цій справі згідно з документами та інформацією, наданою заявницею, яку Уряд не оскаржував, завод не працював протягом багатьох років (див. § 8 рішення). Крім того, Суд зазначив, що під час першого розгляду позову прокурора національні суди наголосили, що відповідна земельна ділянка ніколи не використовувалася заводом і на ній не було споруд, які йому б належали (див. § 4 рішення).

Така ситуація порушувала питання за статтею 1 Першого протоколу до Конвенції у зв'язку з вимогою дотримання суспільних інтересів (див. рішення у справі *Vassallo v. Malta*, № 57862/09, § 43, 11 жовтня 2011 року). При цьому Суд також розглянув пропорційність заходу.

У цій справі заявниця добросовісно отримала земельну ділянку, не підозрюючи, що міська рада могла перевищити свої повноваження, погоджуючи таке виділення. Пізніше заявниця отримала всі необхідні документи та дозволи й, зрештою, свідоцтво про право власності на будинок, побудований нею на цій земельній ділянці, наданий тим же органом, міською радою, яка ухвалила рішення про виділення земельної ділянки спочатку заводу у 1994 році, а потім, у 2009 році, заявниці.

Крім того, Суд зазначив, що право заводу на постійне користування земельною ділянкою було визнано таким, що припинило свою дію, рішенням міської ради від 30 травня 2012 року (копію якого надала заявниця, див. § 8 рішення) на тій підставі, що завод не платив земельний податок. За відсутності копій зауважень сторін до національних судів Суд не міг встановити, чи було це рішення, яке не згадується в рішеннях національних судів, відоме їм, аби вони свідомо ухвалили рішення про скасування права власності заявниці. Однак це потенційно могло бути важливим фактором для них у досягненні своїх висновків, і міська рада, як сторона у провадженні, мала повідомити про це суди.

Оскільки Уряд стверджував, що у справі заявниці компенсація не була необхідною, оскільки вона отримала земельну ділянку безоплатно, Суд повторив, що це не виключає можливості визнання порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (див., наприклад, згадане рішення у справі *Kryvenkuu v. Ukraine*, § 46). Крім того, хоча Уряд стверджував, що попри скасування права власності на земельну ділянку, заявниця все ще володіла будинком, Суд не переконаний, що вона не зіткнеться з проблемами у користуванні своїми правами власності на нього у майбутньому.

Наведених міркувань достатньо для визнання Судом того, що за обставин цієї справи позбавлення заявниці 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 заявниці на мирне володіння своїм майном, з іншого.

Отже, було порушено статтю 1 Першого протоколу до Конвенції.

Висновок

Порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції.

Рішення в цій справі ухвалене Комітетом 11 січня 2024 року та є остаточним.

Обставини справи

Справа стосувалася позбавлення заявників права власності на земельні ділянки в результаті судового провадження, ініційованого прокурором. Заявники скаржилися за статтею 1 Першого протоколу до Конвенції.

У 2001 та 2004 роках Гостомельська селищна рада вирішила виділити заявникам, як особам, постраждалим внаслідок Чорнобильської катастрофи та евакуйованим із радіоактивно забрудненої території, земельні ділянки із резервного земельного фонду. У 2005 році кожен із заявників отримав державний акт на право власності на земельну ділянку площею 3,2277 га.

У лютому 2012 року прокурор, діючи в інтересах місцевого управління Державного комітету України по земельних ресурсах, звернувся до суду з вимогою скасувати рішення селищної ради та державні акти на право власності заявників. Він стверджував, що відповідні земельні ділянки раніше були передані у постійне користування сільськогосподарському підприємству.

Суд першої інстанції відмовив у задоволенні позову. Однак Апеляційний суд Київської області скасував це рішення та встановив, що земельні ділянки заявників фактично розташовувалися на землі, яка раніше була передана іншому підприємству у постійне користування, право якого не було припинено.

ВССУ залишив рішення апеляційного суду без змін.

Під час розгляду справи в ЄСПЛ другий заявник не відповідав на листи Суду та не подав відповіді на зауваження Уряду. У зв'язку з цим Суд дійшов висновку, що він більше не бажав підтримувати свою скаргу, та вилучив цю частину заяви з реєстру справ.

Перша та третя заявниці скаржилися на позбавлення їх майна у результаті судового провадження, ініційованого проти них.

Оцінка Суду

Щодо першої та третьої заявниць ЄСПЛ установив, що втручання у їхні майнові права ґрунтувалося на національному законодавстві та переслідувало законну мету – відновлення юридичної визначеності та захист права іншого підприємства на постійне користування земельними ділянками.

Водночас ключовим було питання пропорційності такого втручання.

ЄСПЛ зазначив, що заявниці набули земельні ділянки добросовісно та не знали, що селищна рада передала їм землі, які вже перебували у користуванні іншого підприємства. Тому на них не могли бути покладені всі негативні наслідки помилки, допущеної селищною радою, без будь-якої компенсації чи іншого виду належного відшкодування.

ЄСПЛ також відхилив аргумент Уряду, що заявниці могли повторно звернутися до селищної ради з проханням надати їм інші земельні ділянки, оскільки не було

доведено, що аналогічні земельні ділянки були доступними. Уряд також не стверджував, що заявниці мали реальну можливість отримати відшкодування шкоди.

За таких обставин відсутність будь-якої компенсації за вилучені земельні ділянки поклала на заявниць непропорційний тягар, що мало наслідком порушення їхнього права на мирне володіння майном.

Висновок

Порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (захист власності) щодо першої та третьої заявниць.

Рішення в цій справі ухвалене Комітетом 23 жовтня 2025 року та є остаточним.

Обставини справи

Справа об'єднувала чотири заяви, в яких заявники скаржилися на визнання недійсними їхніх прав власності на земельні ділянки без надання компенсації.

У справі за заявою № 80617/17 заявник у 2012 році придбав у приватної особи земельну ділянку в районі села Глеваха Київської області. Право власності було згодом скасовано з огляду на те, що орган влади, який розпорядився земельною ділянкою, діяв поза межами своїх повноважень.

Заявники у справах № 622/24 та № 1341/24 мали земельні ділянки площею 2,1204 га у Львівській області, виділені у 2009 році для товарного сільськогосподарського виробництва. Національні органи встановили, що ці ділянки належали до земель оборони, входили до прикордонної смуги та розташовувалися між державним кордоном України і лінією інженерно-технічних споруд.

У справі № 28089/25 заявниця мала земельну ділянку площею 2 га у Кіровоградській області, виділену у 2019 році для сільськогосподарських цілей. Право власності було скасовано у зв'язку з належністю земельної ділянки до земель резервного фонду.

Оцінка Суду

Суд зазначив, що в провідних справах *Drozdyk and Mikula v. Ukraine* та *Kosmatska v. Ukraine* ним вже встановлювалося порушення статті 1 Першого протоколу за подібних обставин.

Розглянувши матеріали чотирьох заяв ЄСПЛ не виявив жодних фактів або аргументів, які б давали підстави дійти іншого висновку. Втручання у майнові права заявників поклало на них непропорційний тягар через відсутність або невизначеність перспектив отримання грошової чи будь-якої іншої форми компенсації за завдану шкоду.

ЄСПЛ повторив, що позбавлення власності без виплати суми, обґрунтовано пов'язаної з її вартістю, зазвичай становить непропорційне втручання, а повна відсутність компенсації може бути виправдана за статтею 1 Першого протоколу лише за виняткових обставин.

З огляду на встановлене порушення Суд зазначив, що держава-відповідач повинна забезпечити заявникам повне відновлення їхніх прав власності на відповідне майно та його повернення, у тому числі шляхом повторного відкриття національних проваджень, якщо це можливо. Альтернативно держава повинна виплатити грошову компенсацію або надати рівнозначне майно.

Висновок

Порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (захист власності).

Рішення в цій справі ухвалене Комітетом 8 жовтня 2026 року та є остаточним.

Обставини справи

У 1999 році Київська міська рада та Київська міська державна адміністрація вилучили земельну ділянку та будинок, які належали батькові заявниці, оскільки там мала бути побудована нова гілка метрополітену, та виділили її комунальному підприємству «Київський метрополітен» (далі – підприємство «КМ»). Як компенсацію за вилучене майно органи місцевого самоврядування виділили батьку заявниці земельну ділянку, а акціонерне товариство «Київметробуд» (далі – товариство «КМБ») за контрактом з підприємством «КМ» мало побудувати на цій ділянці новий будинок.

У січні 2001 року місцеві органи влади офіційно прийняли будинок в експлуатацію та видали батьку заявниці свідоцтво про право власності. У листопаді 2001 року батько заявниці звернувся з цивільним позовом проти місцевих органів влади, підприємства «КМ» та товариства «КМБ», стверджуючи, що новий будинок було збудовано з істотними порушеннями будівельних норм та стандартів і той був непридатний для проживання. Після його смерті заявниця вступила у справу як правонаступниця та частково змінила позовні вимоги. Зокрема, вона вимагала відшкодування матеріальної та моральної шкоди, завданої здійсненням з порушеннями будівництвом.

У зустрічному позові до заявниці підприємство «КМ» стверджувало, що будинок був в аварійному стані і він мав бути відремонтований товариством «КМБ» відповідно до гарантійних положень «технічного паспорта» будинку, а заявниця та члени її родини не дозволили товариству «КМБ» відремонтувати будинок і відмовилися переїхати до тимчасового місця проживання, яке їм виділили місцеві органи влади в м. Київ.

Святошинський районний суд м. Києва (далі – Святошинський суд) частково задовольнив позов заявниці про матеріальне та моральне відшкодування та відмовив у задоволенні зустрічного позову підприємства «КМ».

Апеляційний суд міста Києва (далі – апеляційний суд) частково задовольнив апеляційні скарги підприємства «КМ» і товариства «КМБ» та зобов'язав заявницю усунути перешкоди у проведенні робіт, які підприємство «КМ» та товариство «КМБ» мали виконати для ремонту будинку.

Верховний Суд України (далі – ВСУ) скасував рішення судів нижчих інстанцій і направив справу на новий розгляд, проте сторони відмовилися від своїх позовних вимог один до одного.

У грудні 2007 року заявниця знову змінила свої позовні вимоги, вимагаючи зобов'язати Київську міську раду, Київську міську державну адміністрацію та товариство «КМБ» сплатити їй певні суми як відшкодування матеріальної

² Окремим рішенням ЄСПЛ від 12 жовтня 2023 року було вирішено питання справедливої сатисфакції: ЄСПЛ присудив заявниці 138 000 євро відшкодування матеріальної шкоди, 1000 євро відшкодування моральної шкоди та 3000 євро відшкодування судових та інших витрат, понесених під час провадження на національному рівні та в ЄСПЛ (за покликанням <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-230338>).

та моральної шкоди і судових витрат. Святошинський районний суд частково задовольнив позов, присудивши стягнення з товариства «КМБ» відшкодування матеріальної шкоди та суму судових витрат. 27 серпня 2008 року апеляційний суд скасував це рішення та ухвалив нове рішення, яким відмовив у задоволенні позовних вимог заявниці.

4 березня 2009 року ВСУ скасував рішення апеляційного суду та залишив без змін рішення Святошинського районного суду.

6 травня 2010 року ВСУ задовольнив «скаргу у зв'язку з винятковими обставинами», подану товариством «КМБ», скасував ухвалу від 4 березня 2009 року як помилкову та залишив у силі рішення апеляційного суду від 27 серпня 2008 року.

Заявниця скаржилася, що органи державної влади не побудували будинок відповідно до застосовних норм і стандартів у межах домовленості про компенсацію за майно, яке було вилучене у її батька; внаслідок цього вона не мала можливості користуватися цим будинком; судові рішення про присудження їй відшкодування у зв'язку з цим були несправедливо та незаконно скасовані; а відповідне національне законодавство було нечітким і непередбачуваним.

Оцінка Суду

З огляду на свою усталену практику Суд вважав, що, таким чином, було втручання у мирне володіння заявницею своїм «майном», і необхідно перевірити, чи було це втручання обґрунтованим (див., серед багатьох інших рішень, рішення у справі *Pressos Compania Naviera S. A. and Others v. Belgium*, № 17849/91, 20 листопада 1995 року, §§ 34, 36, 37 і 38, Серія А № 332; рішення у справі *Maurice v. France*, № 11810/03, § 80, ЄСПЛ 2005-IX; рішення у справі *Lelas v. Croatia*, № 55555/08, §§ 61 і 62, 20 травня 2010 року і рішення у справі *Korankovi v. Bulgaria*, № 48929/12, § 44 з подальшими посиланнями, 6 вересня 2018 року). Принципи, що регулюють питання обґрунтованості за своєю суттю однакові, у тому числі необхідність, щоб втручання було законним і відповідало суспільним чи загальним інтересам, а також встановлювало справедливий баланс між вимогами суспільних чи загальних інтересів і правами заявниці (див., серед інших рішень, рішення у справі *Ünsped Paket Servisi SaN. Ve TiC. A.Ş. v. Bulgaria*, № 3503/08, § 40, 13 жовтня 2015 року).

Стосовно скарги заявниці на незаконність втручання Суд повторив, що він має обмежені повноваження щодо оцінки доказів і тлумачення національного законодавства національними судами (див., серед інших рішень, рішення у справі *Radomilja and Others v. Croatia* [ВП], № 37685/10 та № 22768/12, §§ 149 і 150, 20 березня 2018 року). У цій справі Суд не вбачав достатньо вагомих вказівок, що оскаржувана відмова в задоволенні позовних вимог заявниці не ґрунтувалася на відповідному законодавстві чи явно суперечила йому, або була свавільною.

Суд також готовий припустити, що відповідне втручання могло переслідувати законні цілі в суспільних або загальних інтересах, а саме: забезпечення узгодженого та послідовного застосування національного законодавства та/або належного

функціонування відповідної системи компенсації у випадку вилучення приватної власності державою.

Водночас Суд вважав, що відповідне втручання було непропорційним будь-якій законній меті, яку воно могло переслідувати.

Зокрема, як уже зазначав Суд, під час провадження на національному рівні було чітко встановлено, що домовленість про компенсацію у частині стосовно будівництва нового будинку відповідно до застосовних стандартів і норм не було виконано, а тому заявниця зазнала матеріальної шкоди, яка була чітко встановлена та кількісно визначена (див. §§ 17, 19, 20 і 26 рішення). Однак було вирішено, що відшкодування не могло бути надано, оскільки заявниця відмовилася від своїх позовних вимог до комунального підприємства «КМ», яке несло відповідальність за цю шкоду (див. §§ 19 і 26 рішення).

Це рішення вбачається надто формальним, оскільки, по суті, органи місцевого самоврядування, які залишалися співвідповідачами у провадженні та мали повний контроль над цим підприємством, мусили забезпечити належне виконання домовленостей про компенсацію (див. §§ 5, 6, 15, 36, 41 і 43 рішення). До того ж справа переглядалася декілька разів, оскільки суди різних інстанцій не дійшли згоди, хто з відповідачів ніс відповідальність за шкоду, і не можна виключити, що ця розбіжність стосувалася стверджуваної двозначності відповідних національних норм (див. §§ 11, 12, 13, 17, 19, 20 і 26 рішення). Таким чином, заявниці не можна дорікати, що вона відмовилася від своїх позовних вимог до комунального підприємства.

За цих обставин Суд вважав, що залишення без задоволення її позову на цій підставі після того, як позов розглядався у судах протягом приблизно восьми років, по суті, змусило заявницю нести індивідуальний і надмірний тягар, який впливає з неналежного виконання домовленості про компенсацію та невизначеності щодо того, хто із залучених суб'єктів мав усунути наслідки такого неналежного виконання.

Справді, якби заявниця дозволила відповідачам відремонтувати будинок, це могло б допомогти вирішити, принаймні частково, проблему в цій справі. Однак це не було причиною, чому її позов було зрештою залишено без задоволення (див. §§ 19 і 26 рішення), і не було доведено, що вона була зобов'язана погодитися на виконання будь-яких ремонтних робіт замість отримання відшкодування, яке вона вимагала. Також не було доведено, що її відмова погодитися на виконання ремонтних робіт призвела до шкоди, яку заявниця вимагала відшкодувати під час провадження на національному рівні або будь-якої його частини.

З огляду на зазначене Суд вважав, що відповідне втручання було непропорційним і у зв'язку з цим було порушено статтю 1 Першого протоколу до Конвенції.

Висновок

Порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (захист власності).

Рішення в цій справі ухвалене Комітетом 22 вересня 2022 року та є остаточним.

Обставини справи

У квітні 2008 року Бородянська районна державна адміністрація Київської області (далі – Бородянська РДА) виділила 109 особам у власність шляхом приватизації земельні ділянки площею по 2 га кожна для ведення особистого селянського господарства. У липні 2008 року ці особи отримали права власності на земельні ділянки.

У жовтні 2008 року 14 осіб продали свої земельні ділянки заявниці, яка через два місяці отримала документи на право власності на об'єднану земельну ділянку площею 28 га. За твердженням заявниці, загальна вартість придбаних земельних ділянок становила 3 029 145 грн.

У 2008 році районний прокурор здійснив перевірку щодо виділення відповідних земельних ділянок. З матеріалів справи вбачалося, що деякі особи, яким було виділено земельні ділянки, ніколи не зверталися до Бородянської РДА щодо їх приватизації або приблизно в той самий період втратили паспорти та/або інші документи, що посвідчували особу. Це вказувало на ймовірність того, що треті особи могли скористатися цією ситуацією з метою отримання особистої вигоди. У жовтні 2010 року за позовом прокурора Київський апеляційний адміністративний суд скасував розпорядження Бородянської РДА 2008 року про виділення земельних ділянок. Водночас у постанові не було конкретизовано, хто саме з первинних власників не звертався із заявами про приватизацію та чи вимагала така ситуація скасування всіх відповідних розпоряджень.

У 2013 році прокурор провів ще одну перевірку, а у квітні 2014 року звернувся з позовом до заявниці про визнання її права власності на земельну ділянку площею 28 га недійсним та повернення цієї ділянки державі. Заявниця заперечувала проти позову, посиляючись, зокрема, на вплив трирічного строку позовної давності, свою добросовісність як власниці та відсутність передбачених статтею 140 Земельного кодексу України підстав для припинення її права власності.

Суди трьох інстанцій задовольнили позов прокурора. Вони виходили з того, що попередні судові провадження засвідчили незаконне вибуття землі з державної власності, а тому вона могла бути витребувана на підставі статей 387 та 388 Цивільного кодексу України. Аргумент щодо пропуску строку позовної давності було відхилено на тій підставі, що прокурор дізнався про незаконність придбання земельної ділянки лише за результатами перевірки 2013 року.

Заявниця скаржилася, що позбавлення її майна було незаконним та непропорційним, оскільки їй не було надано жодного відшкодування шкоди. Вона також скаржилася, що національні суди не застосували встановлений законом строк позовної давності щодо позову прокурора проти неї.

Оцінка Суду

Суд установив, що визнання права власності заявниці недійсним становило втручання у її право на мирне володіння майном, і розглянув питання законності такого втручання, наявності суспільного інтересу та його пропорційності.

Щодо законності втручання Суд висловив серйозні сумніви. Заявниця придбала земельні ділянки на підставі договорів купівлі-продажу та зареєструвала своє право власності у компетентних органах. Попри припущення про можливі шахрайські дії третіх осіб під час первинного виділення земельних ділянок, компетентні національні суди не встановили причетності заявниці до таких порушень, а органи державної влади не вважали, що вона діяла недобросовісно. За цих обставин Суд вважав, що підстави для застосування статті 387 Цивільного кодексу України були явно відсутні.

Так само Суд поставив під сумнів застосування частини третьої статті 388 Цивільного кодексу України, оскільки це положення стосувалося витребування майна у добросовісного набувача, який отримав його безвідплатно, тоді як заявниця придбала земельні ділянки за договорами купівлі-продажу. Національні суди не послалися на інші положення цієї статті, які могли б становити правову підставу для визнання її права власності недійсним. Крім того, вони не надали відповіді на аргумент заявниці про те, що жодна з передбачених статтею 140 Земельного кодексу України підстав припинення права власності не застосовувалася до її ситуації.

Суд також звернув увагу на застосування строку позовної давності. Національні суди виходили з того, що прокурор дізнався про порушення лише у 2013 році, хоча первинна перевірка проводилася ще у 2008 році, а розпорядження Бородянської РДА було скасовано у 2010 році. До того ж у подальшій справі щодо інших земельних ділянок тієї самої заявниці національні суди дійшли висновку, що строк позовної давності мав обчислюватися саме з 2008 року. За таких обставин підхід національних судів у справі заявниці викликав у ЄСПЛ сумніви щодо його обґрунтованості та сумісності з принципом юридичної визначеності.

Стосовно законної мети Суд визнав, що відновлення державою права власності на незаконно відчужену земельну ділянку та належне управління земельним фондом у принципі можуть становити суспільний інтерес. Однак з огляду на серйозні сумніви щодо законності втручання існування конкретного суспільного інтересу, здатного виправдати скасування права власності заявниці, також видавалося Суду сумнівним. Водночас Суд не вважав за необхідне остаточно вирішувати ці питання, оскільки втручання в будь-якому разі було непропорційним.

Оцінюючи пропорційність Суд повторив, що виправлення помилки органів державної влади не повинно непропорційно втручатися у нове право, набуте особою, яка добросовісно покладалася на законність дій органів влади. Ризик такої помилки має покладатися на державу, а принцип належного урядування може вимагати виплати колишньому добросовісному власнику належної компенсації або надання іншого виду відповідного відшкодування. При цьому необхідно враховувати не лише формальну наявність певного засобу захисту, але й практичну можливість отримання відшкодування за конкретних обставин справи.

Уряд стверджував, що заявниця могла вимагати від продавців повернення сплачених за землю коштів на підставі статей 216 та 661 Цивільного кодексу України. Проте Суд урахував особливості справи: згідно з версією прокурора земельні ділянки

первинно могли вибути з державної власності шахрайським шляхом, що могло негативно вплинути не лише на заявницю як останнього добросовісного власника, а й на осіб, на ім'я яких ці земельні ділянки були первинно приватизовані. За таких обставин держава мала насамперед забезпечити дотримання процедури приватизації, а після виявлення можливих порушень – вжити заходів для встановлення та притягнення до відповідальності винних осіб.

Оскільки ефективних кроків у цьому напрямку вжито не було, перспектива отримання заявницею повного відшкодування від продавців у розумний строк була малоюмовірною та вкрай невизначеною. Тому Суд не вважав виправданим з погляду пропорційності вимагати від заявниці звернення з окремими позовами до первинних власників земельних ділянок задля отримання відшкодування. За таких обставин відповідне втручання не забезпечувало справедливого балансу.

Суд також звернув увагу на внесені у 2025 році зміни до національного законодавства, спрямовані на захист добросовісних власників. Вони передбачили, що у разі витребування майна у добросовісного власника держава має нести відповідні фінансові наслідки та забезпечити відшкодування вартості майна. Хоча ці зміни не застосовувалися до справи заявниці, Суд вважав, що вони відображали підхід законодавця до вирішення ситуацій такого характеру.

Щодо передбаченої статтею 390 Цивільного кодексу України можливості вимагати відшкодування вартості поліпшень або витрат на утримання майна Суд зазначив, що навіть за умови практичної доступності та ефективності цього засобу він не забезпечував відшкодування за втрату самого майна.

З огляду на наведене Суд дійшов висновку, що втручання у майнові права заявниці, окрім того, що викликало сумніви щодо його законності, поклало на неї непропорційний тягар, у зв'язку з чим було порушено статтю 1 Першого протоколу до Конвенції.

Висновок

Порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (захист власності).

Суд також постановив, що держава-відповідач повинна належними засобами та протягом розумного строку забезпечити повне повернення заявниці права власності на витребувану земельну ділянку, а якщо це неможливо – надати їй відшкодування у грошовій формі або право власності на рівнозначне майно.

Рішення в цій справі ухвалене Палатою 4 грудня 2025 року та набуло статусу остаточного.

1.3. Відсутність порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції

TVERDOKHLEBOVA v. Ukraine (№ 15830/16)

Обставини справи

У 2013 році заявниця придбала за договором купівлі-продажу в Д. земельну ділянку площею 0,18 га, яку йому в 2011 році безкоштовно передала Броварська районна державна адміністрація Київської області.

У червні 2014 року міжрайонний прокурор подав позов до міськрайонного суду з позовними вимогами про скасування розпорядження про виділення спірної земельної ділянки Д. та визнання його права власності на неї недійсним, а також визнання недійсними договору між Д. і заявницею, а також права власності заявниці. Прокурор стверджував, що спірна земельна ділянка була розташована в межах іншого села, а тому нею не могла розпоряджатися Броварська районна державна адміністрація.

Міськрайонний суд відмовив у задоволенні позовних вимог прокурора, але Апеляційний суд Київської області задовольнив їх своїм рішенням у травні 2015 року. ВССУ залишив без змін рішення апеляційного суду. Згідно з твердженнями заявниці її не повідомили про провадження ані міськрайонний, ані апеляційний суди.

У грудні 2019 року рішенням Броварського міськрайонного суду Київської області заявниці було присуджено суму, яку вона сплатила Д., у повному обсязі, скориговану за обмінним курсом, який діяв на день ухвалення рішення, а також відшкодування збитків, які охоплювали нотаріальний збір у зв'язку з укладенням договору купівлі-продажу та податок на земельну ділянку.

Як вбачається з наданих заявницею у 2021 році документів, вона отримала дозвіл місцевих органів влади на виготовлення технічної документації на отримання земельної ділянки площею 0,18 га для індивідуального садівництва в іншому селі.

Заявниця стверджувала, що провадження у її справі, яке призвело до втрати нею права власності на відповідну земельну ділянку, було несправедливим, оскільки суди нижчих інстанцій не повідомили її про нього. Усі листи та повістки суди надсилали за «неіснуючою» адресою в м. Бровари, хоча вона була зареєстрована у м. Київ. Вона також зазначила, що хоча національним судам було чітко відомо, що жоден з їхніх листів не був їй доставлений, вони не вжили жодних дій з огляду на цю інформацію.

Посилаючись на статтю 6 Конвенції та статтю 1 Першого протоколу до Конвенції, заявниця скаржилася, що вона була позбавлена свого майна внаслідок допущених органами державної влади помилок, за які вона не мала нести відповідальності, і національні суди ухвалили несправедливе рішення у її справі.

Оцінка Суду

Стосовно пропорційності Суд повторив, що стаття 1 Першого протоколу до Конвенції вимагає існування для будь-якого втручання розумного зв'язку

пропорційності між застосовними засобами та метою, якої прагнули досягти. Цей справедливий баланс буде порушено, якщо на відповідну особу буде покладено індивідуальний та надмірний тягар. У цьому контексті Суд неодноразово підкреслював особливу важливість принципу «належного урядування».

Повертаючись до цієї справи Суд зауважив, що первинну земельну ділянку, меншу частину якої становила земельна ділянка заявниці, Броварська районна державна адміністрація виділила Д. Його право власності, поділ земельної ділянки та зміна її цільового призначення і, зрештою, її продаж у 2013 році та право власності заявниці були належним чином оформлені органами державної влади. Вони, вочевидь, не виявили порушень, які пізніше встановили суди, щодо місця розташування та права розпорядження відповідною земельною ділянкою, хоча саме вони повинні були за допомогою наявних процедур забезпечити ефективний захист інтересів держави. Крім того, жодного разу під час провадження не стверджувалося, що заявниця діяла недобросовісно чи без належної ретельності (див., рішення у справі *Bērziņš and Others v. Latvia*, № 73105/12, § 94, 21 вересня 2021 року). Отже, Суд вважав, що за помилку, яка призвела до визнання права власності заявниці недійсним, несла відповідальність держава або органи державної влади (див., рішення у справі *Ibrahimbeyov and Others v. Azerbaijan*, № 32380/13, § 52, 16 лютого 2023 року, з подальшими посиланнями).

Суд також зазначив, що заявниці не було присуджене відшкодування в ініційованому прокурором провадженні. Водночас він зауважив, що заявниця придбала спірну земельну ділянку за договором купівлі-продажу з приватною особою, а не безпосередньо в держави. Отже, після визнання недійсним первинного виділення земельної ділянки Д. вона могла вимагати від нього відшкодування шкоди, що вона успішно зробила (див., для порівняння згадане рішення у справах *Ibrahimbeyov and Others v. Azerbaijan*, §§ 56–59 та рішення у справі *Kanevska v. Ukraine*, № 73944/11, § 49, 17 листопада 2020 року). Рішенням від 10 грудня 2019 року заявниці було присуджено суму, яку вона сплатила Д., у повному обсязі, скориговану за обмінним курсом, який діяв на день ухвалення рішення (див. § 11 рішення).

У зв'язку з цим Суд бажав зазначити, що цю ситуацію слід відрізнити від тих справ, у яких вимога порушення окремого провадження щодо відшкодування шкоди проти колишніх власників вважалася надто формальною та становила надмірний тягар для заявників (див., наприклад, як протилежний приклад, рішення у справі *Gladysheva v. Russia*, № 7097/10, § 81, 6 грудня 2011 року, і див. рішення у справі *Osipkovs and Others v. Latvia*, № 39210/07, §§ 87–89, 4 травня 2017 року), або якщо механізм відшкодування шкоди був визнаний неефективним (див., *mutatis mutandis*, рішення у справі *B.K.M. Lojistik Tasimacilik Ticaret Limited Sirketi v. Slovenia*, № 42079/12, § 50, 17 січня 2017 року та *Eka Mikeladze and Others v. Georgia* [Комітет], № 29385/11 та 3 інших заяви, § 60, 25 листопада 2021 року).

З огляду на наведене та попри той факт, що причини визнання недійсним права власності заявниці на спірну земельну ділянку виникли з вини органів державної влади, Суд, враховуючи обставини цієї справи, вважав, що втручання у право заявниці за статтею 1 Першого протоколу до Конвенції не порушувало вимоги

дотримання справедливого балансу між правами особи за Конвенцією та суспільними інтересами.

З цього випливало, що порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції не було.

Щодо скарги за статтею 6 Конвенції ЄСПЛ зазначив, що принципи змагальності та рівності сторін навряд чи можна уявити без участі сторін у судовому розгляді і вони вимагають, щоб особа, щодо якої було ініційоване провадження, була поінформована про цей факт. Уряд не надав інформації чи документів аби пояснень щодо використання неправильної адреси, або будь-яких пояснень, чому суди, побачивши, що їхні листи та повістки не були доставлені, не спробували скористатися будь-якими іншими способами сповіщення для повідомлення заявниці про провадження, хоча такі можливості були не тільки доступними для них, але і їхнє вжиття вимагалось від них.

У зв'язку з цим ЄСПЛ вражений фактом, що касаційний суд не надав чіткої відповіді на докладні та доречні аргументи заявниці щодо цього питання, або, справді, на її аргументи по суті справи, висунуті вперше під час цього провадження – стосовно, *inter alia*, твердження, що суди нижчих інстанцій неправильно застосували норми законодавства і залишили без уваги деякі докази, які стосувалися фактів справи.

Також ЄСПЛ нагадав, що з точки зору Конвенції заявник не має доводити, що його відсутність у судовому засіданні фактично нашкодила або вплинула на результат провадження, оскільки така вимога позбавила б змісту гарантії статті 6 Конвенції.

З огляду на наведене ЄСПЛ дійшов висновку, що національні суди не забезпечили повідомлення заявниці про провадження у цій справі, а тому вона була позбавлена можливості представити свої аргументи під час розгляду справи в судах нижчих інстанцій. Це упущення не можна було вважати виправленим під час касаційного провадження.

Висновок

Відсутність порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (захист власності).

Порушення статті 6 Конвенції (право на справедливий суд) через незабезпечення судами належного повідомлення заявниці про судове провадження.

Рішення у цій справі ухвалене Палатою 16 січня 2025 року та набуло статусу остаточного.

Обставини справи

Справа стосувалася позбавлення заявника земельної ділянки за позовом прокурора, яка була ним придбана в органів місцевої влади. Заявник з лютого 2009 року почав орендувати земельну ділянку площею 0,42 га у органів місцевої влади. Ця ділянка була розташована в районі гірськолижного курорту Драгобрат поблизу села Ясіня. Вбачалося, що заявник збудував там канатну транспортну систему та використовував її для туризму.

17 листопада 2010 року та 11 січня 2011 року Рахівська районна державна адміністрація Закарпатської області (далі – районна адміністрація) ухвалила рішення, якими дозволила заявникові придбати зазначену земельну ділянку у приватну власність. У цих рішеннях зазначалося, що відповідна ділянка розташована за межами населених пунктів і має несільськогосподарське призначення. Згодом 14 січня 2011 року заявник і районна адміністрація уклали договір купівлі-продажу. Заявник сплатив 460 056 українських гривень (UAH), що на той час становило приблизно 43 850 євро (EUR). Згодом заявник отримав свідоцтва про право власності на земельні ділянки (які були поділені на кілька окремих), у яких зазначалося, що цільове призначення землі – «для будівництва та обслуговування рекреаційних об'єктів».

У липні 2012 року, за зверненням місцевого прокурора, Державна інспекція сільського господарства провела перевірку виділення зазначеної земельної ділянки. Посилаючись на пункт 3 статті 122 Земельного кодексу, інспекція дійшла висновку, що районна адміністрація не мала повноважень розпоряджатися цією землею, оскільки місцеві державні адміністрації мають право розпоряджатися лише земельними ділянками за межами населених пунктів, призначеними для сільськогосподарського використання або водного господарства, а також для будівництва об'єктів інфраструктури місцевої громади (наприклад, шкіл чи лікарень). На підставі цього висновку прокурор звернувся до суду з позовом до заявника, вимагаючи скасування рішень районної адміністрації від 2010 та 2011 років, а також визнання недійсними договору купівлі-продажу і права власності заявника. Прокурор діяв в інтересах Закарпатської обласної державної адміністрації (далі – обласна адміністрація) як органу, який, за твердженням прокурора, був уповноважений розпоряджатися відповідною землею, а також Ясинської сільської ради як органу, який мав би отримати всі доходи від відчуження цієї землі. Під час провадження обидва ці органи заперечували проти позову прокурора, стверджуючи, що районна адміністрація діяла в межах своїх повноважень, а земельна ділянка була відчужена законно.

18 грудня 2013 року Рахівський районний суд Закарпатської області повністю задовольнив позов прокурора. Суд погодився з висновками Державної інспекції сільського господарства, встановивши, що районна адміністрація діяла з перевищенням своїх повноважень (*ultra vires*), продавши земельну ділянку заявникові. Суд також зазначив, що така ділянка може бути витребувана у заявника відповідно до статті 387

Цивільного кодексу, згідно з якою майно, що вибуло з володіння власника «без належної правової підстави», може бути витребуване навіть у добросовісного набувача.

20 травня 2014 року Закарпатський обласний апеляційний суд (далі – апеляційний суд) скасував це рішення. Суд дійшов висновку, що, заперечуючи проти позову прокурора, обласна адміністрація фактично схвалила відчуження земельної ділянки; отже, відповідно до статті 241 Цивільного кодексу, правочин, укладений представником із перевищенням повноважень, але згодом схвалений особою, яку він представляв, може вважатися дійсним.

Це рішення було скасовано ВССУ, а справу було передано до апеляційного суду на новий розгляд. ВССУ зазначив, що суд апеляційної інстанції не врахував належним чином той факт, що земельні ділянки рекреаційного призначення можуть передаватися у власність виключно Кабінетом Міністрів України.

17 березня 2015 року апеляційний суд підтримав висновки рішення місцевого суду від 18 грудня 2013 року, однак змінив його мотивувальну частину відповідно до позиції ВССУ. Суд встановив, що оскільки земельна ділянка мала рекреаційне призначення, розпоряджатися нею міг лише Кабінет Міністрів України, а не районна чи обласна адміністрації, однак це не змінювало загального висновку про те, що ділянка була передана заявникові незаконно.

7 жовтня 2015 року ВССУ відхилив касаційну скаргу заявника та залишив у силі вищезазначене рішення. У своїх поданнях до національних судів заявник, серед іншого, стверджував, що визнання договору купівлі-продажу недійсним не принесе користі державі, а завдасть їй фінансових збитків, оскільки держава буде зобов'язана відшкодувати йому кошти, сплачені за земельну ділянку. Водночас заявник жодного разу під час національного провадження прямо не порушував питання про застосування до його справи норм щодо недійсності правочинів, відповідно до яких сторони недійсного договору мають бути приведені у первісний стан, що означало б обов'язок відшкодувати заявникові кошти після витребування у нього земельної ділянки.

Заявник, вважаючи себе добросовісним власником, скаржився, що отримав земельну ділянку законно, й підстав визнавати договір-купівлі продажу недійсним було.

Оцінка Суду

Загальні принципи щодо втручання у право на мирне володіння майном були узагальнені, зокрема, у справі *Kryvenkuu v. Ukraine* (№ 43768/07, § 42, 16 лютого 2017 року). Зокрема, ЄСПЛ надав оцінку, чи було таке втручання законним і здійсненим в інтересах суспільства, а також чи переслідувало воно легітимну мету із застосуванням засобів, розумно пропорційних меті, яку прагнули досягти.

ЄСПЛ також зазначив, що доводи, наведені Урядом щодо мети, яка переслідувалася шляхом позбавлення заявника спірної земельної ділянки, мали доволі загальний характер. Втім, ЄСПЛ схилився до висновку, що таке позбавлення майна було

спрямоване на забезпечення поваги до принципу верховенства права і, таким чином, здійснювалося в інтересах суспільства.

Умови компенсації, передбачені відповідним законодавством, є суттєвими для оцінки того, чи відповідає оскаржуваний захід вимозі справедливого балансу і, зокрема, чи не покладає він непропорційний тягар на заінтересованих осіб. У цьому зв'язку вилучення майна без виплати суми, пропорційної його вартості, зазвичай становитиме непропорційне втручання, тоді як повна відсутність компенсації може вважатися виправданою відповідно до статті 1 Першого протоколу лише за виняткових обставин (див. *Jahn and Others v. Germany* [ВП], № 46720/99, 72203/01 та 72552/01, § 94, ЄСПЛ 2005-VI).

ЄСПЛ зауважив, що у цій справі заявник придбав спірну земельну ділянку за договором купівлі-продажу, укладеним з органом місцевої влади, сплативши суму, яку сторони вільно погодили між собою. За таких обставин цей орган місцевої влади діяв так само, як і будь-яка інша приватна сторона за цивільним договором, а його дії у цьому аспекті, відповідно, регулювалися нормами цивільного права, зокрема щодо наслідків визнання договору купівлі-продажу недійсним та можливості отримання компенсації.

Виходячи з цього ЄСПЛ зазначив, зокрема на підставі зауважень Уряду, що в частині компенсації релевантними могли бути кілька положень Цивільного кодексу України.

Що стосується компенсаційного механізму, встановленого статтею 1173 Цивільного кодексу (відшкодування шкоди, завданої незаконними діями органів державної влади), на яку посилався Уряд, ЄСПЛ не переконаний у його застосовності у цій справі, так само як і є незрозумілим, який саме вид компенсації міг бути присуджений на цій підставі. У будь-якому разі ЄСПЛ зазначив, що він уже відхилив заперечення Уряду, засноване на статті 1173, у справі *Drozdyk and Mikula v. Ukraine* (№ 27849/15 та 33358/15, §§ 26–33, 24 жовтня 2024 року). ЄСПЛ не вбачав підстав відступати від цього висновку у цій справі.

Що стосується посилання Уряду на статтю 216 Цивільного кодексу ЄСПЛ зазначив, що це положення встановлює правові наслідки недійсності правочину. Зокрема, недійсний правочин не створює правових наслідків, окрім тих, що пов'язані з його недійсністю. У разі визнання правочину недійсним кожна зі сторін зобов'язана повернути іншій стороні в натурі все отримане на виконання цього правочину або, якщо це неможливо, відшкодувати вартість отриманого за цінами, які існували на той момент. Крім того, ЄСПЛ, стосовно договорів купівлі-продажу, зазначив, зокрема, що стаття 661 Цивільного кодексу передбачає: якщо проданий товар вилучається у покупця на користь третьої особи на підставі судового рішення з підстав, що виникли до продажу товару, покупець має право на відшкодування збитків від продавця за умови, що покупець не знав і не міг знати про існування таких підстав.

Виходячи з цього ЄСПЛ зазначив, що у національних провадженнях заявник стверджував, що держава мала б відшкодувати йому кошти, сплачені за земельну ділянку. Однак вбачається, що він навів цей аргумент у контексті негативних (фінансових) наслідків, яких зазнала б держава у разі визнання його права власності

недійсним. Водночас таке посилення свідчило про те, що заявник усвідомлював можливість відшкодування, але не подав відповідної вимоги до національних судів ані у провадженні, порушеному проти нього, ані в окремому провадженні. Жодного пояснення такої бездіяльності заявник у своїх зауваженнях не надав.

ЄСПЛ зауважив, що хоча Уряд не навів прикладів національної судової практики на підтвердження ефективності засобу захисту, передбаченого статтею 216 Цивільного кодексу, ЄСПЛ уже розглядав справи, в яких це положення застосовувалося на користь заінтересованої особи (див. *Tverdokhlebova v. Ukraine*, № 15830/16, § 11 і 40, 16 січня 2025 року, а також, з огляду на фактичні обставини (див. *Guminsky v. Ukraine* [Комітет], № 7210/15, § 8, 11 вересня 2025 року). Крім того, сам заявник не навів жодних доводів для заперечення ефективності цього механізму. ЄСПЛ також зазначив, що хоча певна форма «автоматичного» розгляду питань компенсації в межах проваджень щодо визнання права власності недійсним, подібних до цієї справи, могла б бути бажаною, загалом ЄСПЛ не мав підстав сумніватися в ефективності та доступності відповідного механізму.

З огляду на викладене ЄСПЛ дійшов висновку, що заявник мав можливість вимагати компенсації щодо повернутої земельної ділянки і що він не навів жодних аргументів, які б свідчили про те, що така компенсація, якби вона була належним чином заявлена, була б неадекватною (див. *Ibrahimbeyov and Others v. Azerbaijan*, № 32380/13, §§ 56 і 60, 16 лютого 2023 року). За цих обставин, беручи до уваги те, що визнання недійсним права заявника на спірну земельну ділянку було необхідним для відновлення законності та що на відповідний момент заявник мав можливість вимагати компенсації вартості цієї земельної ділянки, ЄСПЛ вважав, що втручання у його права за статтею 1 Першого протоколу не порушило вимоги цієї статті щодо дотримання справедливого балансу між конвенційними правами особи та інтересами суспільства.

ЄСПЛ встановив, що вилучення земельної ділянки в заявника становило втручання у його право власності, однак воно було законним. Національні суди правомірно визнали недійсним правовстановлюючий документ заявника, оскільки районна адміністрація діяла з перевищенням повноважень, розпорядившись землею, яка відносилася до компетенції Кабінету Міністрів України. ЄСПЛ погодився, що такі дії переслідували легітимну мету в суспільних інтересах – відновлення законності та повернення активів, що вибули з державної власності з порушенням встановленої процедури.

Окрім того, ключовим питанням у справі було те, чи дотримано справедливий баланс між інтересами суспільства та правами заявника, і чи не поклало вилучення майна на заявника «надмірний індивідуальний тягар». ЄСПЛ зазначив, що за загальним правилом вилучення майна без компенсації є непропорційним заходом. Однак у цій справі ЄСПЛ врахував наступне: заявник мав законодавчо закріплену можливість вимагати відшкодування сплачених коштів та збитків на підставі статті 216 Цивільного кодексу України (правові наслідки недійсності правочину) та статті 661 ЦК України.

Також заявник був обізнаний щодо можливості вимагати повернення коштів, проте не подав відповідного позову ні в межах справи про витребування землі, ні в окремому провадженні (див. *Ibrahimbeyov and Others v. Azerbaijan*, № 32380/13, §§ 56 та 60). Його стратегія захисту була спрямована виключно на збереження права на землю, а не на отримання компенсації. Оскільки механізм компенсації був доступним і ефективним, а заявник ним не скористався, держава не може нести відповідальність за відсутність відшкодування.

Отже, Суд постановив відсутність порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (захист власності).

Висновок

Відсутність порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (захист власності).

Рішення в цій справі ухвалене Комітетом 20 листопада 2025 року і є остаточним.

2. ЗЕМЕЛЬНЕ ПЛАНУВАННЯ / ОСОБЛИВИЙ СТАТУС ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

2.1. Порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції

GOROPASHYN v. Ukraine (№ 67127/16)

Обставини справи

У 1993 році виконавчий комітет міської ради виділив заявнику, як ліквідатору наслідків аварії на Чорнобильській АЕС, земельну ділянку й у 1996 році він отримав документи про право власності. У 2013 році заявник виявив, що на його земельній ділянці ведуться будівельні роботи. Згодом він дізнався, що в 2011 році сусідня Іванівська сільська рада (далі – сільська рада) виділила його земельну ділянку О., який згодом продав її Г. Остання отримала право власності на неї та розпочала будівництво будинку. Заявник ініціював три провадження в судах.

У першому провадженні позовні вимоги заявника проти рішення сільської ради про відведення земельної ділянки О. були задоволені районним та апеляційним судами, однак зазначені судові рішення були скасовані касаційним судом, а провадження було закрито на тій підставі, що спір такого характеру підлягав розгляду в порядку цивільного, а не адміністративного судочинства.

Під час другого провадження позовні вимоги заявника про визнання недійсним права власності О. були задоволені остаточним рішенням окружного суду. Його висновки ґрунтувалися на судових рішеннях районного та апеляційного судів у першому провадженні.

Під час третього провадження Житомирський районний суд задовольнив зустрічний позов Г. та визнав право власності заявника недійсним, встановивши, що перерозподіл земельних ділянок між містом Житомиром та селом Іванівка належним чином оформлений не був і спірна земельна ділянка все ще вважалася такою, що належала до території села Іванівка. Апеляційний суд Житомирської області залишив без змін попереднє рішення суду. Вищий спеціалізований суд України з розгляду цивільних і кримінальних справ постановив остаточну ухвалу у справі, підтримавши висновки судів нижчих інстанцій.

Заявник скаржився на порушення статей 6 та 13 Конвенції, а також статті 1 Першого протоколу до Конвенції, що його було свавільно позбавлено майна, а національні суди не проаналізували належним чином його справу. У втручанні в його права не було суспільного інтересу, і йому не було запропоновано жодної компенсації.

Оцінка Суду

Суд вважав, що земельна ділянка, яку заявник отримав від міської влади, становила його «майно» в розумінні статті 1 Першого протоколу до Конвенції, і рішення національних судів, які дозволили визнати недійсним його право власності на неї, призвели до втручання в його майнові права.

Сторони не дійшли згоди щодо питань законності та існування законної мети в цій справі, але Суд не вважав за необхідне ухвалювати рішення з цих питань, оскільки відповідне втручання в будь-якому випадку не відповідало вимозі пропорційності.

Суд повторив, що у справах, коли виправлення помилок, допущених органами державної влади, призводить до втручання у право на мирне володіння майном добросовісного набувача, принципи належного урядування покладають на органи державної влади не лише обов'язок діяти невідкладно при виправленні своєї помилки, але й можуть також вимагати виплати колишньому добросовісному власнику належної компенсації або іншого виду відповідного відшкодування (див. рішення у справі *Maksymenko and Gerasymenko v. Ukraine*, № 49317/07, § 64, 16 травня 2013 року з вказаною в ньому практикою), таким чином, ризик будь-якої помилки органу державної влади має покладатися на саму державу і помилки не повинні виправлятися за рахунок зацікавлених осіб (див. рішення у справі *Gladysheva v. Russia*, № 7097/10, § 80, 6 грудня 2011 року, з вказаною в ньому практикою).

Суд зазначив, що заявник мав переважне право на отримання земельної ділянки як ліквідатор наслідків аварії на Чорнобильській АЕС. Реалізуючи це право, міська рада спочатку виділила йому земельну ділянку, а згодом видала йому документи про його право власності на неї. Він володів цією земельною ділянкою без перешкод близько двадцяти років, коли інша особа почала будувати на ній будинок. У зв'язку з цим Суд не вважав вирішальним, чи розпочинав сам заявник якесь будівництво або використовував землю для будь-яких інших законних цілей; важливо те, що він був законним власником земельної ділянки. Право власності заявника зрештою було визнано недійсним на користь іншої особи через порушення у розподілі територій між двома адміністративно-територіальними одиницями – містом та селом, – під час процедури, до якої заявник не був залучений і на яку він не мав жодного впливу. Немає доказів того, що він був недобросовісним власником. Крім того, вбачається, що самі органи державної влади погодилися з тим, що під час здійснення цієї процедури було допущено порушення.

Суд не вважав рішення національних судів на користь Г. явно необґрунтованим. Проте ця ситуація вимагала надання компенсації або іншого виду відшкодування заявнику. Суд зазначив, що він уже встановлював, що Уряд не зміг довести існування будь-яких чітких норм національного законодавства, які б передбачали грошову компенсацію або будь-який інший вид відшкодування будь-якої шкоди в таких ситуаціях (див. рішення у справі *Drozdyk and Mikula v. Ukraine*, № 27849/15 та № 33358/15, §§ 31–33 та 49, 24 жовтня 2024 року).

Суд також зазначив, що після визнання недійсним права власності заявника не було жодних спроб надати йому будь-який інший вид відшкодування, наприклад, шляхом виділення йому рівноцінної земельної ділянки. Це особливо вражає, враховуючи той факт, що відповідно до національного законодавства заявник має гарантоване переважне право на отримання земельної ділянки. Таким чином, на заявника було покладено непропорційний тягар.

З цього випливає, що було порушено статтю 1 Першого протоколу до Конвенції.

Висновок

Порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (захист власності).

Рішення в цій справі ухвалене Комітетом 24 квітня 2025 року та є остаточним.

Обставини справи

У березні 2006 року Очаківська районна державна адміністрація Миколаївської області (далі – Очаківська РДА) дозволила передачу земельних ділянок у приватну власність восьми особам, у тому числі заявнику, та дозволила їм оформити відповідну технічну документацію. У квітні 2011 року Очаківська РДА завершила передачу та виділила заявнику земельну ділянку площею один гектар для ведення особистого селянського господарства. У жовтні 2011 року заявник отримав державний акт на право власності на цю земельну ділянку.

У травні 2013 року місцевий прокурор подав позов в інтересах держави з вимогою скасувати розпорядження Очаківської РДА від 2011 року про виділення земельної ділянки та визнати недійсним право власності заявника на неї. Прокурор стверджував, що земельна ділянка заявника була розташована в межах двокілометрової зони від берегової лінії Дніпровсько-Бузького лиману (законодавчо встановлена ширина для прибережної захисної смуги), а частина цієї захищеної земельної ділянки також була виділена для використання місцевому лісгосподарському підприємству. Аналогічні позови також були подані проти інших власників землі у тому ж районі.

У грудні 2013 року Очаківський міськрайонний суд Миколаївської області (далі – міськрайонний суд) відмовив у задоволенні позову прокурора. Він встановив, що не було доказів належності земельної ділянки заявника до водоохоронної зони або того, що частину цієї землі було виділено для використання місцевому лісгосподарському підприємству. Зазначене рішення було залишене без змін Апеляційним судом Миколаївської області.

У листопаді 2014 року ВССУ передав справу на новий розгляд. Суд встановив, що стаття 88 Водного кодексу України встановлювала двокілометрову захисну смугу землі вздовж берегових ліній морів і лиманів. Точні межі водоохоронних зон такого характеру мали бути оформлені відповідною технічною документацією. Однак за відсутності такої документації органи державної влади, відповідальні за ухвалення рішень щодо розпорядження такою землею, були зобов'язані враховувати нормативно визначені розміри «прибережних захисних смуг» та «орієнтовні розміри» водоохоронних зон. Насамкінець ВССУ зазначив, що землі, розташовані в межах «прибережних захисних смуг», не могли бути передані у приватну власність.

На підставі зазначених висновків ВССУ за результатом нового розгляду справи суди нижчих інстанцій задовольнили позов прокурора в повному обсязі; право власності заявника було визнано недійсним.

Заявник скаржився за статтею 6 Конвенції та статтею 1 Першого протоколу до Конвенції на те, що його було свавільно позбавлено власності, оскільки національні суди не розглянули його справу належним чином та не навели належного обґрунтування для своїх рішень.

Оцінка Суду

Щодо питання законності, то з рішень національних судів вбачається, що справа заявника зосереджувалася навколо питання, чи мали бути офіційно оформлені межі «прибережної захисної смуги». Як встановлено ВССУ в його ухвалі від 26 листопада 2014 року (висновки якого були по суті повторені судами нижчих інстанцій під час нового розгляду справи), межі такого характеру мали бути офіційно оформлені за встановленою процедурою. Відповідно до наказу № 434 від 5 листопада 2004 року та постанови Кабінету Міністрів України № 486 від 8 травня 1996 року у тих випадках, коли межі не були офіційно оформлені, органи державної влади, відповідальні за виділення землі, повинні були покладатися на законодавчо встановлений розмір «прибережних захисних смуг» та «орієнтовні розміри» водоохоронних зон. Суд вважав, що такий підхід залишав можливість для виникнення помилок та зловживань, і таким чином викликає сумніви щодо відповідності вимозі «якості закону».

У зв'язку з цим Суд зауважив, що у справі заявника не існувало офіційно оформлених меж для захисної зони у відповідному районі. Окрім того – і це не заперечувалося на національному рівні – земельна ділянка заявника розташовувалася на відстані 1 999,3 метра від берегової лінії, тобто лише 70 см (0,07 м) земельної ділянки потенційно могли вважатися такими, що входили до «прибережної захисної смуги». Суд не міг не зазначити, що ця цифра є незначною порівняно із загальною законодавчо встановленою шириною смуги у два кілометри. Також Уряд не заперечував, що відповідна земля десятиліттями використовувалася для сільськогосподарських потреб і заявник отримав (та використовував) її для тих же цілей.

Так само Суд не міг залишити поза увагою висновок міськрайонного суду під час першого розгляду справи, що жодна з підстав для припинення права власності на землю, встановлених статтею 140 Земельного кодексу України, не була застосовна до справи заявника (щодо подібної ситуації та тексту цієї статті див. рішення у справі *Drozdyk and Mikula v. Ukraine*, № 27849/15 та № 33358/15, §§ 21 та 44, 24 жовтня 2024 року). Під час нового розгляду справи національні суди взагалі не аналізували це питання. Через це Суд мав сумніви щодо законності втручання.

Насправді суть цієї справи полягає в оцінці пропорційності та, зокрема, у наявності можливості у заявника отримати компенсацію, або будь-яку іншу форму відшкодування за позбавлення його майна. У згаданому рішенні у справі *Drozdyk and Mikula v. Ukraine*, яка стосувалася позбавлення майна за подібних обставин, Суд встановив, що Уряд не навів жодних переконливих аргументів на підтвердження існування чіткого національного законодавства, яке б гарантувало грошову або будь-яку іншу форму відшкодування будь-якої шкоди (там само, § 49).

У цій справі заявник не отримав жодного відшкодування за земельну ділянку, якої він був позбавлений, а жодної спроби запропонувати йому таку компенсацію або будь-яку іншу форму відшкодування зроблено не було.

Отже, було порушено статтю 1 Першого протоколу до Конвенції.

Висновок

Порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (захист власності).

Рішення в цій справі ухвалене Комітетом 9 травня 2025 року та є остаточним.

Обставини справи

На підставі рішення національного суду від 2005 року перша заявниця оформила право власності на спадкове майно за своїм померлим чоловіком, що складалося з житлового будинку та земельної ділянки. 7 грудня 2009 року сільська рада затвердила технічну документацію на земельну ділянку, одна частина якої була під будинок, а інша для садівництва. У 2010 році заявниця отримала державний акт на право власності на дві земельні ділянки. Більша ділянка, на якій очевидно розташований будинок заявниці, межує із залізничною колією.

У січні 2014 року Державне територіально-галузеве об'єднання «Львівська залізниця» (далі – ДТГО «Львівська залізниця») подало цивільний позов проти заявниці та сільської ради, вимагаючи скасувати рішення останньої від 7 грудня 2009 року та визнати право власності недійсним. Як стверджувало ДТГО «Львівська залізниця», земельні ділянки заявниці частково накладалися на смугу відведення залізниці згідно з планами будівництва залізниці 1949 року.

Сільська рада та заявниця заперечили проти цих скарг, вказуючи, що виділення земельних ділянок заявниці було законним, оскільки ДТГО «Львівська залізниця» не мало офіційного права власності на відповідні земельні ділянки.

Сторожинецький районний суд своїм рішенням від квітня 2014 року задовольнив позовні вимоги ДТГО «Львівська залізниця». У червні 2014 року Апеляційний суд Чернівецької області скасував рішення суду першої інстанції. ВССУ скасував рішення апеляційного суду та залишив у силі рішення районного суду та його обґрунтування.

Другій заявниці селищна рада рішенням від 20 липня 2006 року затвердила складену заявницею технічну документацію на земельну ділянку, якою її сім'я користувалася з 1946 року. У грудні 2006 року заявниця отримала державний акт на право власності на земельну ділянку.

У березні 2014 року заступник прокурора області разом із ДТГО «Львівська залізниця» та Міністерством інфраструктури України подав позов про скасування рішення селищної ради та визнання права власності заявниці недійсним. Прокурор послався на технічний план будівництва залізниці 1962 року, згідно з яким частина земельної ділянки, яка належала заявниці, перетиналася із земельною ділянкою, нібито відведеною під залізницю.

Шевченківський районний суд міста Львова відмовив у задоволенні позову прокурора, встановивши, що ДТГО «Львівська залізниця» не мало прав власності на відповідну земельну ділянку. Апеляційний суд Львівської області скасував це рішення та задовольнив апеляційну скаргу прокурора. ВССУ відмовив заявниці у відкритті касаційного провадження, визнавши, що рішення суду апеляційної інстанції було законним та обґрунтованим, а викладені доводи не довели існування недоліків у висновках суду апеляційної інстанції.

Стосовно питання законності Суд зауважив, що хоча національні суди посилалися на низку положень законодавства у своїх рішеннях, як вбачається, один і той же перелік положень дозволив їм дійти різних висновків. Суди, які ухвалювали рішення не на користь заявниць, зосереджувалися на факті, що відповідні земельні ділянки безпосередньо прилягали до залізничних колій, а тому були розташовані в межах смуги відведення залізниці, і лише цього було достатньо для ДТГО «Львівська залізниця», щоб відстоювати свої права на ці земельні ділянки (див. §§ 9 і 18 рішення). Суди, які ухвалювали рішення на користь заявниць, зосереджувалися на факті, що ДТГО «Львівська залізниця» не мало офіційно оформленого права на відповідні земельні ділянки, тому їх не можна було витребувати у заявниць (див. §§ 10 і 17 рішення). Окрім того, у цьому контексті Суд зауважив, що про існування різних підходів до таких справ на національному рівні також вказувала перша заявниця у своєму клопотанні про перегляд її справи (див. § 12 рішення). Схоже, що такі різні підходи виникли у зв'язку з браком чіткості та точності у відповідному національному законодавстві.

Стосовно законної мети Суд у принципі визнав, що існує загальний інтерес у збереженні смуг відведення вздовж залізничних колій, оскільки вони є заходом безпеки, який спрямований на забезпечення безпечної та ефективної роботи залізничного транспорту й захисту населення. Попри це, спірні земельні ділянки десятиліттями розташовані в безпосередній близькості до залізничних колій. Крім того, у справі першої заявниці земельну ділянку було виділено її чоловікові після будівництва залізничної колії. Очевидно, першій заявниці та її чоловіку ніколи не перешкоджали в користуванні цією земельною ділянкою до 2014 року.

Суд також взяв до уваги інформацію органів Державного земельного кадастру, надану Урядом, яка, як вбачається, свідчить, що перша заявниця досі зареєстрована власником відповідних земельних ділянок. Хоча для Уряду це, можливо, мало на меті показати, що визнання права власності першої заявниці недейсним не мало на неї реального впливу, для Суду це радше вказало, що насправді не було нагальної потреби у визнанні її права власності недейсним. Однак Суд вважав, що було б доцільніше розглянути це питання в межах наведеного далі аналізу пропорційності.

Підбиваючи підсумок на цьому етапі, Суд мав сумніви щодо законності відповідного втручання з точки зору передбачуваності застосовного законодавства та існування фактичного суспільного інтересу, здатного виправдати втручання. Незважаючи на це, Суд вважав непотрібним ухвалення рішення з цих питань, оскільки втручання в будь-якому випадку було непропорційним з наведених далі причин (див., *mutatis mutandis*, рішення у справі *Batkivska Turbota Foundation v. Ukraine*, № 5876/15, §§ 57 і 62, 9 жовтня 2018 року).

У цій справі саме ДТГО «Львівська залізниця» або прокурор від його імені подавали цивільні позови про скасування рішень місцевих рад про виділення земельних ділянок заявницям і визнання їхніх прав власності недейсними, стверджуючи, що таке виділення було незаконним насамперед тому, що земельні

ділянки належали до меж смуг відведення залізниці. Цю ситуацію слід розглядати у контексті «принципу належного урядування». У зв'язку з цим Суд зауважив, що на національному рівні, якби земельні ділянки були відчужені у заявниць, добровільно чи ні, у межах відчуження земельних ділянок з міркувань суспільної необхідності, то виплата відшкодування шкоди була б обов'язковою згідно з національним законодавством (див. §§ 23 і 36 рішення). І навпаки, у виді провадження, розпочатого у цих справах (провадження *rei vindicatio*), не було передбачено обов'язкового відшкодування шкоди за втрату земельних ділянок. Суду не було надано жодних переконливих аргументів, які б довели існування будь-якого чіткого національного законодавства, яке б гарантувало грошову або будь-яку іншу форму відшкодування будь-якої шкоди у ситуації заявниць. Таким чином, заявниці були позбавлені власності без будь-якого відшкодування.

Суд також зазначив, що після визнання недійсним права власності першої заявниці на земельну ділянку у 2014 році ДТГО «Львівська залізниця», очевидно, не вжило жодних дій щодо реєстрації свого права власності на неї чи будь-яких інших дій, пов'язаних із земельною ділянкою, наприклад, розмежування відчужених ділянок. Воно також жодним чином не обмежило використання земельної ділянки першою заявницею, що викликає питання, чи могли бути застосовані інші заходи, окрім позбавлення прав власності у цій справі (див., *mutatis mutandis*, згадане рішення у справі *Batkivska Turbota Foundation v. Ukraine*, § 62). Водночас той факт, що жодних заходів не було вжито протягом такого тривалого проміжку часу, ставить першу заявницю в стан невизначеності, оскільки вона знає, що ДТГО «Львівська залізниця» може вжити заходи в будь-який час – або, можливо, вони ніколи не будуть вжиті, – але в будь-якому випадку вона не може вільно розпоряджатися ні земельною ділянкою, ні будинком.

Щодо другої заявниці Суд зазначив, що її право власності на всю земельну ділянку було визнано недійсним, хоча лише невелика її частина накладалася на смугу відведення залізниці, факт, який був визнаний самими національними судами (див. § 18 рішення).

Беручи до уваги наведене, Суд доходить висновку, що втручання у майнові права заявниць, окрім того, що викликало серйозні сумніви щодо його законності та відповідності загальним інтересам суспільства, наклало на них непропорційний тягар, оскільки заявницям не було запропоновано жодного відшкодування за відчужені у них земельні ділянки.

Отже, було порушено статтю 1 Першого протоколу до Конвенції.

Висновок

Порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (захист власності).

Рішення в цій справі ухвалене Палатою 24 жовтня 2024 року та набуло статусу остаточного.

Обставини справи

У 2004 році Київська міська рада прийняла рішення про відведення земельної ділянки «Будівельно-інвестиційній групі 1» (далі – підприємство-заявник) для будівництва житлового будинку з підземним паркінгом і уклала з підприємством-заявником договір оренди земельної ділянки строком на п'ять років.

У липні 2007 року було проведено громадські слухання щодо законності використання цієї земельної ділянки, за результатом яких запропоновано скасувати рішення про відведення земельної ділянки для будівництва і надати цій земельній ділянці статус скверу.

У липні 2008 року Київська міська рада скасувала своє рішення про передання підприємству-заявнику земельної ділянки в оренду, запропонувавши розірвати договір оренди, та включила цю ділянку до скверів відповідно до програми розвитку зеленої зони міста Києва.

У лютому 2009 року підприємство-заявник звернулося до суду, вимагаючи стягнути з Київської міської ради відшкодування за скасоване рішення та зміну статусу земельної ділянки на сквер. Господарський суд міста Києва відмовив підприємству-заявнику у задоволенні позову. Суди вищих інстанцій залишили рішення без змін.

У грудні 2010 року Господарський суд міста Києва за позовом підприємства-заявника визнав договір оренди земельної ділянки недійсним, відмовивши у задоволенні вимоги про стягнення сплаченої підприємством-заявником орендної плати. Вищий господарський суд України повернув без розгляду касаційну скаргу підприємства-заявника у зв'язку з несплатою судового збору.

Підприємство-заявник скаржилося, що органи державної влади порушили його майнові права, коли скасували своє попереднє рішення про відведення підприємству-заявнику земельної ділянки для будівництва та надали цій земельній ділянці статус скверу.

Оцінка Суду

Суд повторив, що будь-яке втручання державних органів влади у мирне володіння майном може бути виправданим лише, якщо воно відповідає законним загальним інтересам (див. згадане рішення у справі *Lekić v. Slovenia*, № 36480/07, § 105, 11 грудня 2018 року). Як вбачається, до виникнення спору відповідна земельна ділянка була зеленою територією, яка вже включала 335 дерев (див. § 8 рішення). Рішення Київської міської ради про надання земельній ділянці статусу скверу явно

³ Окремим рішенням ЄСПЛ від 11 січня 2024 року Суд на засадах справедливості присудив компанії-заявнику 100 000 євро відшкодування матеріальної шкоди, вважав, що встановлення порушення саме собою становить достатню справедливую сатисфакцію будь-якої моральної шкоди, та 13 418 євро компенсації судових та інших витрат, понесених під час провадження на національному рівні та в Суді (за покликанням <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-231371>).

ґрунтувалося на екологічних міркуваннях. Суд уже зазначав, що захист навколишнього середовища набуває дедалі більшого значення у сучасному суспільстві (див. рішення у справі *O'Sullivan McCarthy Mussel Development Ltd v. Ireland*, № 44460/16, § 109, 7 червня 2018 року з подальшими посиланнями). Суд вважав, що втручання переслідувало законну мету, яка відповідала загальним інтересам: захистити права жителів міста, у тому числі їхні екологічні інтереси.

Суд зазначив, що відповідний захід мав серйозні наслідки для підприємства-заявника, оскільки перешкодив подальшому використанню земельної ділянки для будівництва з огляду на чітку заборону, передбачену національним законодавством (див. §§ 26 та 28 рішення), незважаючи на розроблений підприємством бізнес-план, який включав залучення іноземних інвестицій (див. § 15 рішення). Рішення надати земельній ділянці статус скверу могло розглядатися як важливий захід, що враховував громадську думку стосовно долі земельної ділянки. Однак таке рішення навряд чи було сумісним із зобов'язаннями органів державної влади за договором оренди та вимогою національного законодавства, згідно з якою орендодавець був зобов'язаний не вчиняти дій, які б перешкождали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою (див. § 27 рішення). Отже, вживши оскаржуваний захід, Київська міська рада не виправдала законні сподівання підприємства-заявника на юридичну визначеність, яка ґрунтується на ідеї непорушності угод та чітких нормах національного законодавства. Суд уже зазначав, що невизначеність – законодавча, адміністративна або така, що виникає із застосовуваної органами державної влади практики, – є серйозною причиною для занепокоєння під час оцінки поведінки держави за статтею 1 Першого протоколу до Конвенції (див. рішення у справі *Broniowski v. Poland* [ВП], № 31443/96, § 151, ЄСПЛ 2004-V).

Однак ніщо не свідчить, що, вживаючи такий вкрай важливий захід, національні органи влади розглянули можливість уникнення або пом'якшення цих несприятливих наслідків, наприклад, запропонувавши підприємству-заявнику забудувати іншу земельну ділянку. Хоча наявність альтернативних вирішень питання сама собою не робить втручання у право невикористаним, вона є важливим фактором для встановлення, чи можуть обрані засоби вважатися обґрунтованими та належними для досягнення переслідуваної законної мети (див., *mutatis mutandis*, рішення у справі *Borzhonov v. Russia*, № 18274/04, § 61, 22 січня 2009 року).

У зв'язку з цим важливо розглянути загальний спосіб, у який національні суди розглядали позов підприємства-заявника про відшкодування шкоди. Підприємство-заявник чітко виклало фактичну та правову основу для своєї вимоги про відшкодування шкоди і висловило головний аргумент, який полягав у тому, що, вживаючи оскаржуваний захід, Київська міська рада не виконала свої зобов'язання як орендодавець, внаслідок чого будівельні роботи на ділянці не могли виконуватися на законних підставах. Іншими словами, позов про відшкодування шкоди по суті ґрунтувався на твердженні, що Київська міська рада перешкодила ефективному використанню земельної ділянки, незважаючи на діючий договір оренди. Суди не розглянули цей доречний та важливий аргумент, зосередивши свій

аналіз на висновок, що договір оренди був дійсним та обов'язковим. Відсутність відповіді судів на цей ключовий аргумент сама собою порушує серйозне питання з точки зору захисту від свавілля та явної необґрунтованості (див., *mutatis mutandis*, рішення у справі *Anheuser-Busch Inc. v. Portugal* [ВП], № 73049/01, § 83, ЄСПЛ 2007-I).

У контексті зазначених міркувань Суд дійшов висновку про наявність серйозних недоліків у поведінці національних органів влади та судів, унаслідок яких оскаржуваний захід, переслідуючи законну мету захисту загального інтересу, поклав надмірний індивідуальний тягар на підприємство-заявника.

Отже, було порушено статтю 1 Першого протоколу до Конвенції.

Висновок

Порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (захист власності).

Рішення в цій справі ухвалене Комітетом 17 грудня 2020 року та є остаточним.

Обставини справи

4 червня 2008 року Сумська міська рада (далі – Рада) в межах процесу приватизації безкоштовно надала заявниці земельну ділянку для будівництва житлового будинку. Вона планувала розпочати будівельні роботи протягом двох років, але не зробила цього, а натомість використовувала земельну ділянку переважно для городництва.

З цієї причини у серпні 2011 року заступник прокурора Сумської області звернувся з цивільним позовом проти заявниці, вимагаючи визнати недійсним її право власності на земельну ділянку (далі – перше провадження). Він також доводив, що цільове використання земельної ділянки суперечило генеральному плану міста та порушувало право міста на будівництво багатоквартирної житлової забудови на цій земельній ділянці. Остаточним рішенням Апеляційного суду Сумської області від 9 лютого 2012 року було відмовлено у задоволенні позову прокурора на підставі того, що він не оскаржив рішення Ради від 4 червня 2008 року, а факт використання заявницею земельної ділянки для городництва не був підставою для позбавлення її ділянки. Пізніше в лютому 2012 року прокурор звернувся з другим позовом, цього разу проти Ради та заявниці, посиляючись на подібні підстави (далі – друге провадження).

25 липня 2012 року рішенням Ковпаківського районного суду міста Суми, залишеним без змін ухвалою ВССУ від 18 січня 2013 року, визнано недійсним рішення Ради від 4 червня 2008 року та право власності заявниці на земельну ділянку, а земельну ділянку повернуто у власність територіальної громади. Зокрема, суди встановили, що під час ухвалення рішення про передачу земельної ділянки заявниці Рада не розробила детальний план території та конкретні межі забудови, тим самим не забезпечивши інтереси громади.

Заявниця скаржилася за статтею 1 Першого протоколу до Конвенції, що позбавлення її земельної ділянки не мало законної мети, оскільки на ній не було зведено багатоквартирної забудови; що всупереч принципу юридичної визначеності друге провадження, внаслідок якого її позбавили земельної ділянки, включало повторний розгляд питань, які були розглянуті в межах першого провадження, яке закінчилося ухваленням остаточного рішення; і вона не отримала жодного відшкодування шкоди, хоча була позбавлена земельної ділянки з вини органів державної влади.

Оцінка Суду

Загалом, незважаючи на аргументи заявниці про протилежне та з огляду на обґрунтування, наведене у відповідних судових рішеннях, Суд готовий виходити з припущення, що відповідне втручання ґрунтувалося на національному законодавстві та переслідувало законну мету в суспільних інтересах, а саме:

забезпечення найбільш ефективного використання земельної ділянки, що належала територіальній громаді.

Водночас Суд вважав, що відповідне втручання було непропорційним цій меті.

Зокрема, заявниця добросовісно набула право власності на земельну ділянку, не знаючи, що передаючи ділянку заявниці, Рада не забезпечила вжиття необхідних заходів з огляду на інтереси громади. Отже, на неї не мали покладатися всі негативні наслідки за помилку, допущену цим органом, без надання компенсації чи іншого виду належного відшкодування (див. рішення у справі *Tomina and Others v. Russia*, № 20578/08 та 19 інших заяв, § 39, 1 грудня 2016 року).

Оскільки Уряд стверджував, що компенсація у справі заявниці не була необхідною, адже вона отримала земельну ділянку безкоштовно, Суд повторив, що це не виключає встановлення порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (див., наприклад, рішення у справі *Kryvenkyu v. Ukraine*, № 43768/07, § 46, 16 лютого 2017 року, та рішення у справі *Zelenchuk and Tsytsyura v. Ukraine*, № 846/16 і № 1075/16, § 143, 22 травня 2018 року з подальшими посиланнями). Стосовно аргументу Уряду, що після позбавлення заявниці відповідної земельної ділянки вона могла скористатися своїм правом на приватизацію іншої земельної ділянки, Суду не було надано інформації, яка б доводила, що подібна земельна ділянка фактично була в її розпорядженні.

Насамкінець, оскільки Уряд вказав на той факт, що заявниця не розпочала будівництво будинку на земельній ділянці відповідно до умов, на яких їй було надано право власності, а натомість використовувала її для городництва, Суд посилався на висновок національних судів, що заявниця не могла бути позбавлена права власності на земельну ділянку на цій підставі.

Отже, Суд визнав, що позбавлення заявниці земельної ділянки, яку вона добросовісно отримала і використовувала протягом близько чотирьох років, без надання жодної компенсації чи іншого виду належного відшкодування поклало на неї непропорційний тягар, і у зв'язку з цим було порушено статтю 1 Першого протоколу до Конвенції.

Висновок

Порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (захист власності).

Рішення в цій справі ухвалене Комітетом 20 вересня 2022 року та є остаточним.

Обставини справи

Справа стосувалася позбавлення заявників земельних ділянок за позовами, поданими прокурором. Заявники скаржилися за статтею 1 Першого протоколу до Конвенції.

У 2009 році Лебединська районна державна адміністрація Сумської області надала дозвіл на передачу чотирьох земельних ділянок у приватну власність заявників. У серпні 2010 року кожному заявнику було передано по дві земельні ділянки площею 2 га та 0,12 га для ведення особистого селянського господарства та садівництва. У розпорядженні вони були визначені як землі сільськогосподарського призначення, а у грудні 2010 року заявники отримали державні акти на право власності.

У лютому 2014 року прокурор звернувся до суду з вимогою скасувати розпорядження районної державної адміністрації та визнати недійсним право власності заявників. Він стверджував, що відповідні ділянки належали до земель лісогосподарського призначення, які могли передаватися у приватну власність лише Кабінетом Міністрів України, та раніше були надані місцевому лісогосподарському підприємству у постійне користування.

Суди трьох інстанцій задовольнили позови прокурора, скасували розпорядження районної державної адміністрації та визнали право власності заявників недійсним.

Оцінка Суду

Уряд стверджував, що заявники могли отримати відшкодування шкоди відповідно до статті 1173 Цивільного кодексу України або вимагати відшкодування витрат на утримання, збереження чи поліпшення майна за статтею 390 цього Кодексу.

ЄСПЛ зазначив, що вже розглядав аналогічні аргументи у справі *Drozdyk and Mikula v. Ukraine* та відхилив їх. Тому попереднє заперечення Уряду також було відхилено.

Щодо суті скарги ЄСПЛ зосередився на пропорційності втручання та, зокрема, на тому, чи мали заявники можливість отримати компенсацію або іншу форму відшкодування. Він повторив, що позбавлення власності без виплати суми, обґрунтовано пов'язаної з її вартістю, зазвичай становить непропорційне втручання, а повна відсутність компенсації може бути виправдана лише за виняткових обставин.

У цій справі заявники не отримали жодного відшкодування за земельні ділянки, яких їх було позбавлено, і жодної спроби запропонувати їм компенсацію або будь-який інший вид відшкодування зроблено не було. За цих обставин ЄСПЛ установив порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції.

ЄСПЛ також постановив, що держава-відповідач повинна належними засобами та протягом розумного строку забезпечити повне відновлення прав власності

заявників на відповідні земельні ділянки. Альтернативно заявникам має бути надано грошову компенсацію або рівнозначне майно.

Висновок

Порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (захист власності).

Рішення в цій справі ухвалене Комітетом 9 травня 2025 року та є остаточним.

2.2. Відсутність порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції / заяву визнано неприйнятною

SAMANYUK v. Ukraine (№ 65686/17)

Обставини справи

Справа стосувалася позбавлення заявника права власності на земельну ділянку, яку він роками використовував для ведення кафе, оскільки вона потрапила в залізничну зону обмеженого доступу. Заявник подав скаргу за статтею 6 Конвенції та статтею 1 Першого протоколу до Конвенції.

У 2002 році, після прийняття відповідного рішення місцевими органами влади, заявник придбав у них земельну ділянку для будівництва кафе. У 2004 році він також орендував сусідню земельну ділянку для облаштування літньої тераси. Обидві земельні ділянки розташовувалися в безпосередній близькості від залізничної колії. Заявник отримав усі необхідні погодження та дозволи щодо своєї землі, а його права власності були належним чином оформлені. Він відкрито використовував землю та будівлі для ведення своєї господарської діяльності.

У 2014 році, після проведення інспекції, національна залізнична компанія «Укрзалізниця» порушила провадження з метою визнання недійсними угоди купівлі-продажу та оренди землі заявником, оскільки ця земля нібито розташовувалася в залізничній охоронній зоні.

Після двох повторних розглядів справи позови «Укрзалізниці» зрештою були задоволені. Суди встановили, що в технічній документації щодо будівництва залізниці чітко вказано ширину зони обмеженого доступу у відповідній місцевості і що це є достатньою підставою для класифікації земельних ділянок як «транспортних земель». Враховуючи, що обидві земельні ділянки, про які йшлося, розташовувалися в межах цієї забороненої зони і не могли бути передані у приватну власність, суди дійшли висновку, що їх необхідно вилучити у заявника. Суди також відхилили аргумент заявника щодо строку позовної давності, визнавши, що саме у 2014 році залізниця дізналася про порушення своїх прав на землю.

На стадії розгляду справи у ВГСУ позови щодо оренди та позови щодо продажу були фактично «розділені» на два окремі судові провадження. Остаточні рішення були ухвалені ВГСУ відповідно 20 грудня 2016 року та 24 жовтня 2017 року.

Заявник звернувся до Верховного Суду України з клопотанням про перегляд цих рішень на підставі розбіжностей у застосуванні права. У постановях від 10 березня 2017 року та 1 березня 2018 року Верховний Суд відмовив у відкритті процедури перегляду рішень щодо клопотань заявника. У постанові від 1 березня 2018 року, ухваленій у межах провадження щодо продажу земельної ділянки, Верховний Суд підтвердив висновки судів нижчих інстанцій у справі заявника.

У своїх подальших заявах сторони повідомили Суд, що у 2024 році залізниця порушила ще одну судову справу проти заявника, вимагаючи звільнення земельних ділянок, на яких розташовувалося кафе. Ці позови були відхилені судами першої

та апеляційної інстанцій, які встановили, що, хоча в попередньому судовому процесі право заявника на землю було визнано недійсним, він був добросовісним власником нерухомості, яку, принаймні до 2014 року, відкрито використовував без будь-яких заперечень (або будь-яких дій) з боку залізниці. Отже, ухвалення рішення про знесення без будь-якої компенсації становило б надмірне навантаження для заявника. Дійшовши такого висновку, суди посилалися, *inter alia*, на висновки Суду у справах *Rysovskyy v. Ukraine* (№ 29979/04, 20 жовтня 2011 року) та *Drozdyk and Mikula v. Ukraine* (№№ 27849/15 та 33358/15, §§ 8–12, 16–19 та 21–22, 24 жовтня 2024 року).

27 серпня 2025 року Верховний Суд відмовився переглянути справу за касаційною скаргою, поданою залізничною адміністрацією.

Заявник скаржився, що його незаконно позбавили майна, яке він набув добросовісно, і що йому не було запропоновано жодної компенсації. Він також наголосив, що відповідні дозволи та погодження були отримані до того, як земля була передана йому.

Оцінка Суду

Суд вважав, що визнання недійсним належним чином зареєстрованого та давно існуючого права власності заявника на спірну земельну ділянку становило втручання в його право на мирне володіння майном.

Загальні принципи щодо втручання у мирне володіння майном були викладені, зокрема, у справі *Kryvenku v. Ukraine* (№ 43768/07, § 42, 16 лютого 2017 року). Зокрема, Суд повинен оцінити, чи було втручання законним і чи здійснювалося воно в інтересах суспільства, а також чи переслідувало воно законну мету за допомогою засобів, що є розумно пропорційними до мети, яку прагнули досягти.

Суд зазначив, що суть цієї справи полягала в питанні пропорційності втручання. У подібній справі, в якій заявника позбавили землі, яку він придбав у місцевих органів влади, Суд не встановив порушення статті 1 Першого протоколу (див. *Zvonar v. Ukraine* [Комітет], № 20532/16, 20 листопада 2025 року). У тій справі Суд, зокрема, зазначив, що земля була придбана на підставі договору купівлі-продажу, укладеного з місцевим органом влади, який за даних обставин діяв так, як діяла б будь-яка інша приватна сторона за цивільним договором, і тому його дії в цьому відношенні регулювалися положеннями цивільного права, зокрема щодо наслідків визнання договору купівлі-продажу недійсним та можливості отримання компенсації за сплачену суму (там само, § 29). Враховуючи, що українське цивільне право передбачало механізм компенсації, який не видавався явно неефективним або недоступним (там само, § 34, з подальшими посиланнями), Суд постановив, що заявник мав спробувати отримати компенсацію за повернуте майно (там само, § 35, з подальшими посиланнями; див. також, *mutatis mutandis*, *SAN11, TOV v. Ukraine* (ухв.), № 42402/17, §§ 27–28 та 30, 23 жовтня 2025 року; порівняйте *Kosmatska v. Ukraine*, № 9953/16, § 48, 4 грудня 2025 року).

Суд не вбачав підстав відходити від цього висновку у цій справі. Заявник не навів жодних аргументів щодо того, чому він не намагався повернути гроші,

які він сплатив за землю, або чому це могло бути неможливим чи недоступним. Він також не стверджував, що така компенсація, якби вона вимагалася належним чином, була б недостатньою. Заявник також не стверджував, що на той момент він не мав можливості скористатися цією нагодою.

З огляду на вищевикладене Суд вважав, що втручання у права заявника, передбачені статтею 1 Першого протоколу, не порушило вимоги щодо дотримання справедливого балансу між правами особи, передбаченими Конвенцією, та суспільним інтересом.

Отже, порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції не було.

Висновок

Відсутність порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (захист власності).
Порушення статті 6 Конвенції (право на справедливий суд).

Рішення в цій справі ухвалене Комітетом 18 червня 2026 року та є остаточним.

Обставини справи

Заявник був депутатом Сумської міської ради (далі – Рада).

30 травня 2007 року його було призначено до Постійної комісії з питань архітектури, будівництва, землеустрою, природокористування та екології при Раді (далі – Комісія), яка мала повноваження, серед іншого, проводити попередній розгляд питання передачі, виділення, конфіскації, продажу та вилучення земель. Висновки та рекомендації Комісії надавалися на розгляд Ради.

4 червня 2008 року Рада вирішила надати заявнику та його тітці, пані Н., дві земельні ділянки в місті Суми для індивідуального будівництва.

30 липня 2008 року заявника було обрано головою Комісії.

17 вересня 2008 року він отримав правовстановлюючі документи щодо своєї земельної ділянки (державний акт на право власності на земельну ділянку).

26 червня 2011 року голова новоствореної комісії Ради з питань запобігання та протидії корупції у сфері земельних відносин звернувся до місцевого прокурора з проханням провести розслідування порушень у роботі очолюваної заявником Комісії.

29 лютого 2012 року місцевий прокурор подав позов проти Ради та заявника, вимагаючи скасування рішення від 4 червня 2008 року та визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку. Він стверджував, що виділення спірної земельної ділянки було здійснено з порушенням генерального плану міста Суми, оскільки вона частково розташована в межах території, призначеної для забудови вулиці та багатоквартирних житлових будинків.

Рішенням від 24 травня 2013 року Ковпаківський районний суд м. Суми задовольнив позов та зобов'язав заявника повернути земельну ділянку місцевій територіальній громаді.

Апеляційний суд Сумської області та ВССУ залишили без змін рішення суду першої інстанції 19 червня та 12 вересня 2013 року відповідно.

Заявник скаржився за статтею 1 Першого протоколу до Конвенції на те, що його було позбавлено земельної ділянки без компенсації.

Оцінка Суду

Суд розглянув, чи було це втручання законним, чи переслідувало законну мету та чи було пропорційним.

Національні суди скасували рішення від 4 червня 2008 року, визнали недійсним акт від 17 вересня 2008 року та зобов'язали заявника повернути спірну земельну ділянку, оскільки її виділення відбулося з порушенням генерального плану міста Суми. Це міркування не видається свавільним. Далі Суд розглянув, чи було це пропорційним.

Суд повторив, що в контексті анулювання документів про право власності, які були видані помилково, принцип «належного урядування» може покладати на органи влади зобов'язання діяти швидко, аби виправити свою помилку, а також вимагати виплати адекватної компенсації чи іншого виду належного відшкодування колишнім добросовісним власникам (див. рішення у справі *Rysovsky v. Ukraine*, № 29979/04, § 71, 20 жовтня 2011 року). Добросовісний (*bona fide*) власник не повинен нести несприятливі наслідки помилки, вчиненої державним органом, без компенсації чи будь-якого іншого виду відшкодування (див. рішення у справі *Tomina and Others v. Russia*, № 20578/08 та 19 інших, § 39, 1 грудня 2016 року).

У цій справі заявник був членом, і далі головою Комісії, органу, який займався питаннями виділення земельних ділянок, і чий висновки та рекомендації розглядалися Радою (див. § 3 рішення). Діючи в цій якості, заявник мав необхідні знання про порядок, вимоги та документи, необхідні для виділення земельних ділянок. Таким чином Суд не мав сумніву в тому, що заявник знав, що виділення спірної земельної ділянки може викликати питання у майбутньому, і що він міг передбачити подальше скасування свого права власності. Дійсно, в суді апеляційної інстанції він навів детальну інформацію про структуру генерального плану міста та зіслався на його текстову частину в підтримку своєї позиції (див. § 10 рішення). Тому не можна сказати, що він зіштовхнувся з непропорційним тягарем, коли національні суди вирішили, що виділення спірної земельної ділянки було незаконним.

Крім того Суд зауважив, що рішення національних судів у цивільній справі були належно обґрунтованими, а не довільними. Суд нагадав, що він має лише обмежені повноваження розглядати ймовірні помилки фактів або права, допущених національними судами (див., до прикладу, рішення у справі *Čadek and Others v. The Czech Republic*, №№ 31933/08 та 9 інших, § 52, 22 листопада 2012 року).

Отже, Суд вважав, що в матеріалах справи нічого не вказувало на порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції у цій справі. Таким чином, заява була явно необґрунтованою у розумінні підпункту (а) пункту 3 статті 35 Конвенції і має бути відхилена відповідно до пункту 4 статті 35 Конвенції.

Висновок

Заяву визнано неприйнятною.

Ухвала в цій справі прийнята Комітетом 26 січня 2023 року, оприлюднена 16 лютого 2023 року та є остаточною.

Обставини справи

Справа стосувалася позбавлення заявниці її майна на користь держави та неможливості отримання компенсації у зв'язку з цим.

У 2008 році, відповідно до рішення місцевого суду, Брюховицька сільська рада передала компанії «Н.» на підставі договору купівлі-продажу кілька земельних ділянок для будівництва житлового комплексу зі спортивними спорудами. Пізніше того ж року заявниця придбала одну з ділянок у компанії «Н.» та отримала документ, що підтверджував її право власності на неї. У 2010 році рішення суду 2008 року було скасовано під час перегляду справи за нововиявленими обставинами, оскільки було встановлено, що відповідна земельна ділянка належала до «земель лісогосподарського призначення» і могла бути відчужена лише Кабінетом Міністрів України, а не місцевими органами влади.

Після цього прокурор порушив провадження щодо витребування земельних ділянок від їхніх поточних власників. Його позов проти заявниці було задоволено остаточним рішенням ВССУ 22 червня 2016 року. Уже під час цього провадження було відомо, що компанію «Н.» було ліквідовано. КМУ згодом був зареєстрований як новий власник зазначеної земельної ділянки.

У 2017 році заявниця порушила справу проти сільської ради та КМУ з метою отримання компенсації за позбавлення її майна. Вона, зокрема, стверджувала, що оскільки компанію «Н.» було ліквідовано, до неї не можна було звернутися з позовом. Національні суди відмовили в задоволенні позовних вимог заявниці, визнавши, що за даних обставин ні сільська рада (яка на той час діяла законно, на підставі рішення суду), ні держава не можуть нести відповідальність, і що заявниця мала вимагати відшкодування збитків від компанії «Н.», оскільки саме вона була її контрагентом у договорі купівлі-продажу.

Заявниця скаржилася за статтями 6 і 13 Конвенції та статтею 1 Першого протоколу до Конвенції, що її було позбавлено майна без будь-якої компенсації через помилку, допущену органами влади, і що вона не мала у своєму розпорядженні ефективних засобів правового захисту.

Оцінка Суду

Уряд стверджував, що відповідне втручання ґрунтувалося на чинних правових підставах та було спрямовано на захист інтересів суспільства, оскільки згідно з національним законодавством ліси вважаються національним багатством, перебувають у власності держави та не можуть бути передані у приватні руки. Уряд повторно зазначив, що стаття 1 Першого протоколу гарантує захист права на мирне володіння майном для тих, хто набув його законно й добросовісно, тому обставини, за яких було набуто майно, та поведінка відповідної особи мають важливе значення для оцінки втручання. У зв'язку з цим Уряд наголосив, що земельна ділянка, яку було

придбано заявницею, була очевидно вкрита лісом, і що цей факт мав би викликати серйозні сумніви щодо того, чи могла вона законно передаватися між приватними особами. Крім того, на момент придбання землі заявницею у 2008 році вже існувало рішення місцевого суду від 14 лютого 2005 року, яке було вільно доступним в Інтернеті в офіційному реєстрі судових рішень і яке визнавало недійсними рішення сільської ради щодо виділення землі (див. § 4 вище). Крім того, виділення відповідної земельної ділянки широко висвітлювалося в засобах масової інформації (див. § 16 вище). Нарешті, Уряд стверджував, що з 2001 року заявниця працювала в Львівській міській раді економісткою, а тому мала бути обізнаною з ситуацією щодо зазначеної земельної ділянки. Уряд вважав, що, отже, заявниця мала проявити належну обачність під час придбання земельної ділянки та передбачити негативні наслідки, які таке придбання могло спричинити.

Уряд також стверджував, що національні суди відмовили в задоволенні позовних вимог заявниці про відшкодування, визнавши, що в діях сільської ради під час продажу землі компанії «Н.» не було незаконності, і що заявниця мала подати позов проти компанії як іншої сторони, що підписала договір купівлі-продажу. Той факт, що компанію «Н.» було ліквідовано в 2013 році, тобто ще до того, як земельну ділянку було вилучено в заявниці, був нещасним випадком, але це не означало, що відповідальність мала бути перекладена на державу чи місцеві органи влади.

Уряд дійшов висновку, що скарга заявниці була або явно необґрунтованою, або що порушення прав заявниці не було.

Заявниця стверджувала, що вона була добросовісною (*bona fide*) власницею земельної ділянки, яку раніше, після проходження різних процедур затвердження та надання дозволів, було передано компанії «Н.». Вона також стверджувала, що згідно з національним законодавством (та відповідно до національної судової практики) від неї не вимагалось вжиття жодних заходів для перевірки того, чи може зазначена земельна ділянка бути передана у приватну власність, і що вона повинна була мати змогу покладатися на інформацію у відповідному державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (який на момент продажу не містив жодних обмежень щодо цієї земельної ділянки).

Заявниця також стверджувала, що національні суди не взяли до уваги її доречний аргумент, висунутий під час провадження щодо компенсації, а саме те, що статті 8 та 56 Конституції України, як правові норми прямої дії, а також статті 1166 та 1173 Цивільного кодексу гарантували їй право на отримання відшкодування за протиправні дії держави та місцевих органів влади. Посилаючись на приклади національної судової практики, вона стверджувала, що стосовно цього питання існувала усталена практика.

Загальні принципи стосовно втручання у мирне володіння майном були узагальнені, наприклад, у рішеннях у справах *Kryvenkyu v. Ukraine* (№ 43768/07, § 42, 16 лютого 2017 року) та *Kanevska v. Ukraine* (№ 73944/11, § 45, 17 листопада 2020 року).

ЄСПЛ вважав, що земля, придбана заявницею у компанії «Н.», становила її «майно» у розумінні статті 1 Першого протоколу, і що судові рішення, якими було задоволено позов прокурора про повернення цієї землі, спричинили втручання у її майнові права.

У зв'язку з цим ЄСПЛ мав оцінити, чи було це втручання законним, чи здійснювалося в інтересах суспільства, а також чи переслідувало законну ціль за допомогою засобів, достатньо пропорційних цілі, яку прагнули досягнути (див. згадане рішення у справі *Kryvenkyu v. Ukraine*, § 42).

Щодо законності ЄСПЛ зазначив, що земельну ділянку було витребувано в заявниці на підставі статті 388 Цивільного кодексу, згідно з якою законний власник майна має право витребувати це майно від добросовісного (*bona fide*) набувача, якщо майно вибуло з володіння власника всупереч його волі (див. короткий виклад відповідного національного законодавства в згаданому рішенні у справі *Kanevska v. Ukraine*, §§ 27–29).

ЄСПЛ також зазначив, що, як було встановлено в ході національного судового провадження, відповідну земельну ділянку було віднесено до категорії земель лісгосподарського призначення, а отже, на неї поширювався особливий режим і вона могла бути відчужена лише КМУ. Так, повернення її у державну власність мало на меті забезпечення дотримання верховенства права та відповідало інтересам суспільства.

Щодо пропорційності, то ЄСПЛ повинен визначити, чи був забезпечений справедливий баланс між вимогами загального інтересу в цьому контексті та інтересами відповідної особи. ЄСПЛ визнав, що держава користується широкою свободою розсуду щодо засобів, які слід застосовувати, а також щодо встановлення того, чи є наслідки виправданими в загальних інтересах досягнення поставленої мети (див., наприклад, рішення у справі *G.I.E.M. S.R.L. and Others v. Italy* [ВП], № 1828/06 та 2 інших, § 293, 28 червня 2018 року). ЄСПЛ також нагадав, що під час оцінки дотримання статті 1 Першого протоколу він повинен здійснити загальний розгляд різних інтересів, які є предметом спору, пам'ятаючи, що метою Конвенції є гарантування прав, які є «практичними та ефективними». ЄСПЛ неодноразово наголошував, що держава має ширшу свободу розсуду в питаннях політики регіонального планування та охорони навколишнього середовища, де загальні інтереси суспільства є першочерговими, на відміну від випадків, коли йдеться виключно про цивільні права. Особливу увагу слід приділити питанню про те, чи знала заявниця під час придбання майна – або чи мала б обґрунтовано знати – про обмеження щодо цього майна або ймовірні майбутні обмеження, наявність законних очікувань щодо використання майна або прийняття ризику при його купівлі, ступінь, у якому обмеження перешкоджало використанню майна, а також можливість оскарження необхідності такого обмеження (див. рішення у справі *Kristiana Ltd. v. Lithuania*, № 36184/13, §§ 107–108, 6 лютого 2018 року, з подальшими посиланнями).

У зв'язку з цим ЄСПЛ зазначив, що право на розпорядження відповідною земельною ділянкою було предметом кількох судових проваджень, ініційованих

і розглянутих приблизно в один і той самий період з 2004 по 2010 рік. Зокрема, згідно з рішенням від 15 листопада 2004 року, сільська рада повинна була продати землю компанії «Н.» (як передбачалося договором оренди між ними), а через три місяці рішення тієї самої сільської ради про виділення землі для її оренди цій компанії були скасовані судом першої інстанції (див. §§ 4 та 5 вище). Крім того, з матеріалів, наданих Урядом, випливало, що ситуація навколо цієї землі широко висвітлювалася в засобах масової інформації, як місцевих, так і національних. До того ж, як видно з аерофотознімка відповідної місцевості, наданого ЄСПЛ, земельна ділянка, придбана заявницею, вкрита деревами та розташована посеред лісу.

На думку ЄСПЛ, сукупність усіх цих факторів переконливо свідчила про те, що заявниця мала проявити особливу обачність перед підписанням договору купівлі-продажу. Вона знала або мала знати, що ділянка належала до особливої категорії земель і що існувала ймовірність анулювання її права власності на цю землю. Вона могла звернутися до органів влади з проханням надати детальну інформацію або документи щодо зазначеної земельної ділянки (див. рішення у справах *Shynkarenko v. Ukraine* (ухв.), № 64661/11, § 28, 15 жовтня 2019 року; *Vasylevska v. Ukraine* (ухв.), № 37919/15, § 20, 4 липня 2024 року; *West East Group LTD v. Ukraine* (ухв.), № 64284/14, § 19, 17 жовтня 2024 року; *Dopravní rozvojové středisko ČR a.s. v. the Czech Republic* (ухв.), № 5627/22, § 20, 21 листопада 2024 року; та *Lisun v. Ukraine* (ухв.), № 70118/17, §§ 17–18, 27 листопада 2025 року). У зв'язку з цим, а також у відповідь на аргумент заявниці про те, що вона повинна була мати змогу покладатися на інформацію з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, ЄСПЛ уже постановив, що лише в 2010 та 2016 роках (порівняно з 2008 роком, коли заявниця придбала земельну ділянку) Держава передбачила в національному законодавстві гарантії достовірності зареєстрованих прав власності на нерухоме майно та об'єктивності, достовірності й повноти даних щодо зареєстрованих прав власності на нерухоме майно відповідно (див. згадане рішення у справі *Kanevska v. Ukraine*, § 48).

Крім того, ЄСПЛ не залишив без уваги той факт, що під час придбання землі заявниця заплатила ціну, яка була в кілька разів нижчою за ціну, встановлену у висновку про оціночну вартість, як зазначено в самому договорі купівлі-продажу (див. § 7 вище), що викликає серйозні сумніви щодо законності такого договору та мало б стати ще одним сигналом для заявниці діяти з обережністю.

ЄСПЛ також зазначив, що після визнання недійсним її права власності та вилучення у неї землі заявниця намагалася отримати від Держави компенсацію у розмірі, що дорівнював ціні, сплаченій нею компанії «Н.». Заявниця стверджувала, що, оскільки передача землі у приватні руки сталася через помилку Держави, саме Держава мала виплатити їй компенсацію, а не компанія «Н.» як продавець, тим паче, що останню було ліквідовано задовго до завершення провадження щодо визнання недійсним права власності. Її позовні вимоги були відхилені національними судами, які не визнали відповідальності Держави. Зокрема, вони постановили, що сільська рада діяла на підставі судового рішення, яке на той час ще було чинним і яке зобов'язувало її продати землю компанії «Н.», тому не можна стверджувати,

що вона діяла незаконно. На думку ЄСПЛ, цей висновок не можна вважати свавільним або таким, що явно суперечить тому факту, що початкові рішення того самого органу щодо розпорядження земельною ділянкою були визнані незаконними та скасовані в іншому провадженні, що було одним із ключових аргументів заявниці. ЄСПЛ також не вважав, що аргументи заявниці щодо її стверджуваного права на компенсацію відповідно до статей 1166 та 1173 Цивільного кодексу залишилися без належної відповіді, оскільки суди прямо згадували їх у своїх рішеннях і ґрунтували своє міркування на аналізі цих положень. Щодо посилення заявниці на конституційні положення, що мають пряму дію, ЄСПЛ зазначив, що навіть якщо припустити, що це можна вважати обґрунтованим аргументом, вона висунула його вперше лише в касаційному суді, який не міг розглядати жодних нових фактів чи вимог, не висунутих у судах нижчих інстанцій.

Зрештою, ЄСПЛ також зазначив, що заявниця придбала земельну ділянку, яку спочатку було виділено під забудову. Вона не повідомила ЄСПЛ про те, як вона використовувала цю землю, якщо взагалі використовувала, та чи вклала в неї кошти (див. згадані рішення у справах *Shynkarenko v. Ukraine*, § 29, та *West East Group LTD v. Ukraine*, § 23).

Підсумовуючи, ЄСПЛ зазначив, що майно заявниці було вилучено без будь-якої перспективи отримання компенсації. Водночас, з огляду на свої висновки, наведені вище, щодо обставин, за яких заявниця придбала землю (див. §§ 31 та 32 вище), ЄСПЛ вважав, що вона не проявила на той момент необхідної обережності та свідомо взяла на себе всі ризики, пов'язані з таким придбанням. За цих обставин не можна стверджувати, що у цій справі було порушено справедливий баланс (див. згадані рішення у справах *Kristiana Ltd. v. Lithuania*, § 112; *West East Group LTD v. Ukraine*, § 23; та рішення у справі *Kaminskas v. Lithuania*, № 44817/18, §§ 58–59 та 64–65, 4 серпня 2020 року; порівняйте з рішенням у справі *Kosmatska v. Ukraine*, № 9953/16, § 48, 4 грудня 2025 року).

З огляду на наведене ЄСПЛ вважав, що скарга є явно необґрунтованою та має бути відхилена відповідно до підпункту «а» пункту 3 та пункту 4 статті 35 Конвенції.

Висновок

Заяву визнано неприйнятною.

Ухвала в цій справі прийнята Комітетом 19 березня 2026 року, оприлюднена 9 квітня 2026 року та є остаточною.

Обставини справи

Справа стосувалася визнання недійсним укладеного підприємством-заявником з органами місцевого самоврядування договору оренди земельної ділянки строком на 49 років, наданої для будівництва житлового будинку.

У 2006 році підприємство-заявник розпочало процедуру отримання в оренду земельної ділянки площею 1,47 га в місті Ялта. Воно отримало низку погоджень від державних та місцевих органів. У квітні 2009 року Алупкинська міська рада дозволила підприємству орендувати землю, а у червні того ж року було укладено договір оренди строком на 49 років. Частина земельної ділянки розташовувалася біля морського узбережжя, а тому підприємство мало дотримуватися вимог щодо водоохоронної зони.

У лютому 2013 року прокурор ініціював провадження про визнання рішення міської ради та договору оренди недійсними, стверджуючи, що земельна ділянка розташовувалася в межах водоохоронної та курортної зон і не могла використовуватися для житлового будівництва. Остаточо ВГСУ погодився з цими доводами та визнав рішення міської ради і договір оренди недійсними.

Підприємство-заявник не надало ЄСПЛ інформації про те, чи розпочало воно будівельні роботи на земельній ділянці та як фактично її використовувало.

Оцінка Суду

ЄСПЛ установив, що укладення договору оренди строком на 49 років і отримані підприємством погодження створювали законне очікування можливості використовувати земельну ділянку для запланованого будівництва. Це становило «майно» у розумінні статті 1 Першого протоколу, а визнання договору недійсним – втручання у майнові права.

Щодо законності ЄСПЛ зазначив, що національні суди встановили розташування земельної ділянки в межах двокілометрової водоохоронної зони, де житлове будівництво було заборонено законом. Наявність дозволів різних органів влади не могла усунути чітку законодавчу заборону. Щодо аргументу компанії-заявниці, висунутого в національних судах, про те, що в міських населених пунктах зони охорони водних ресурсів мали встановлюватися місцевими органами влади з урахуванням фактичної ситуації на місці та що для Алупки не було прийнято відповідних технічних документів ЄСПЛ зазначив, що в цій справі застосування загального правила про двокілометрову зону видавалося б тим більш обґрунтованим. З огляду на розташування ділянки підприємство знало або мало знати про її особливий правовий статус і про ризик скасування його права користування.

Відповідне втручання переслідувало мету забезпечення верховенства права та відповідало суспільному інтересу.

Оцінюючи пропорційність, ЄСПЛ врахував, що підприємство не стверджувало, що до початку провадження 2013 року вже розпочало будівництво, залучило інвестиції або іншим чином приступило до реалізації запланованого проекту. Воно також не навело конкретних даних про фінансові збитки.

У цьому зв'язку ЄСПЛ зазначив, що придбання землі для цілей забудови загалом, не кажучи вже про землю на узбережжі, пов'язане з високим комерційним ризиком, оскільки залежить від багатьох чинників, таких як економічні та ринкові сили, а також зміни чи скасування рішень органів містобудівного планування. За відсутності будь-якої інформації щодо фактичних негативних наслідків, яких могла зазнати компанія-заявник ЄСПЛ не вважав, що таке втручання поклало на компанію-заявника надмірний тягар.

Висновок

Заяву визнано неприйнятною як явно необґрунтовану.

Ухвала в цій справі прийнята Комітетом 17 жовтня 2024 року, оприлюднена 14 листопада 2024 року та є остаточною.

Обставини справи

У 2009 році Вільнянська районна державна адміністрація Запорізької області затвердила проєкт землеустрою села Петро-Михайлівка на березі річки Дніпро, яким для цієї території було встановлено десятиметрову водоохоронну зону.

У вересні 2010 року районна державна адміністрація (РДА) виділила пані П. земельну ділянку площею близько 1 га для ведення садівництва, розташовану за 10 метрів від води. У 2011 році ділянку було передано іншій особі.

У 2013 році під час прокурорської перевірки було встановлено, що рішення про встановлення десятиметрової водоохоронної зони не відповідало положенням законодавства, які передбачали для великих річок, зокрема Дніпра, водоохоронну зону шириною 100 метрів. У квітні 2013 року головою РДА рішення 2009 року було скасовано, а у липні того ж року прокурор звернувся до суду з вимогою скасувати рішення про передачу земельної ділянки у приватну власність і повернути її державі.

Тим часом пізніше, в серпні 2013 року, заявниця придбала цю земельну ділянку за договором купівлі-продажу. Згодом суди задовольнили вимоги прокурора та витребували земельну ділянку у заявниці на підставі статті 388 Цивільного кодексу України. Остаточне рішення було ухвалене 15 лютого 2017 року.

Оцінка Суду

ЄСПЛ визнав земельну ділянку «майном» заявниці, а її витребування – втручанням у право на мирне володіння майном. Таке втручання мало правову підставу (стаття 388 Цивільного кодексу України) та переслідувало суспільний інтерес, пов'язаний із захистом водоохоронних територій.

Водночас вирішальне значення мали обставини придбання земельної ділянки. На момент укладення договору купівлі-продажу рішення, яким була встановлена десятиметрова водоохоронна зона, уже було скасовано, а позов прокурора щодо земельної ділянки перебував на розгляді суду. Крім того, норми Водного кодексу, які передбачали стометрову захисну зону для великих річок, діяли ще з 1995 року.

За цих обставин, на думку Суду, заявниця мала проявити особливу обачність перед придбанням земельної ділянки. Вона знала або мала знати про спеціальний статус землі та ризик скасування права власності і могла звернутися до відповідних органів для отримання детальної інформації.

Суд також урахував, що заявниця придбала земельну ділянку у приватної особи. У подібних справах можливість звернутися до продавця з вимогою про повернення сплаченої суми в принципі визнавалася доступним та належним засобом відшкодування, особливо якщо попередній власник отримав майно безоплатно. Крім того, заявниця не повідомила ЄСПЛ, як саме використовувала земельну ділянку та чи здійснювала у неї інвестиції.

З огляду на сукупність цих обставин ЄСПЛ визнав заяву явно необґрунтованою.

Висновок

Заяву визнано неприйнятною як явно необґрунтовану.

Ухвала в цій справі прийнята Комітетом 27 листопада 2025 року, оприлюднена 18 грудня 2025 року та є остаточною.

GETMANCHUK AND OTHERS v. Ukraine (ухв.) (№ 15347/25, № 15352/25, № 15354/25 та № 15356/25)

Обставини справи

В межах цієї справи об'єднано чотири заяви щодо визнання недійсними прав власності заявників на земельні ділянки без надання компенсації.

Заявникам у 2008 році було виділено земельні ділянки площею 0,1197 га кожна для індивідуального садівництва на території Волинської області, а у 2010 році вони отримали документи, що посвідчували право власності. Остаточні рішення в національних провадженнях були ухвалені Верховним Судом 17 червня 2020 року.

Підставою для повернення земельних ділянок державі стало те, що вони належали до земель лісогосподарського призначення, а орган влади, який погодив зміну їхнього цільового статусу, діяв поза межами своїх повноважень.

Оцінка Суду

ЄСПЛ зазначив, що суть справи стосувалася пропорційності втручання у майнові права заявників і необхідності встановити, чи було забезпечено справедливий баланс між загальним інтересом та інтересами заявників.

ЄСПЛ повторив, що під час такої оцінки особливе значення має питання, чи знала особа під час набуття майна або чи повинна була обґрунтовано знати про наявні чи можливі майбутні обмеження щодо цього майна, а також чи прийняла вона відповідний ризик.

Суд урахував, що земельні ділянки ще з 1993 року були предметом різних спорів і проваджень, розташовувалися безпосередньо біля лісу, а на наявних у справі фотографіях не було ознак їх використання для садівництва.

Особливого значення ЄСПЛ надав тому, що самі заявники були професіоналами у сфері лісового господарства. Вони знали або повинні були знати, що відповідні земельні ділянки належали до охоронюваних земель та що існувала можливість скасування їхніх прав на них. У зв'язку з цим ЄСПЛ послався, зокрема, на аналогічні висновки у справах *Noga v. Ukraine* (ухв.), *Bratushka v. Ukraine* (ухв.) та *Shynkarenko v. Ukraine* (ухв.). За таких обставин скарги заявників були визнані явно необґрунтованими.

Висновок

Заяви визнано неприйнятними як явно необґрунтовані.

Ухвала в цій справі прийнята Комітетом 17 вересня 2026 року, оприлюднена 8 жовтня 2026 року та є остаточною.

3. НЕВИКОНАННЯ РІШЕННЯ ПРО ВИДІЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

RYSOVSKYY v. Ukraine (№ 29979/04)

Обставини справи

У травні 1992 року Пустомитівська районна рада постановила ухвалу, відповідно до якої заявнику було виділено земельну ділянку в с. Зубра (далі – ухвала від 1992 року).

У квітні 1993 року заявник отримав Державний акт на право користування зазначеною земельною ділянкою. Пізніше заявник звернувся до арбітражного суду Львівської області з позовом до Зубрянської сільської ради, вимагаючи виділити йому вказану ділянку землі. 10 березня 1994 року (далі – рішення від 1994 року) позов заявника було задоволено. Рішення набрало законної сили і станом на час розгляду справи скасовано не було. У жовтні 2000 року Зубрянська сільська рада ухвалила рішення, яким відмовила заявнику у виділенні відповідної земельної ділянки. 1 березня 2001 року арбітражний суд Львівської області скасував це рішення як незаконне.

4 грудня 1998 року Пустомитівська районна рада за протестом Пустомитівського районного прокурора скасувала ухвалу від 1992 року. Заявник оскаржив це рішення до суду. Після неодноразового скасування рішень суду, ухвалених на користь заявника, 19 грудня 2002 року господарський суд Львівської області відмовив у задоволенні позову заявника, визнавши, що скасування ухвали від 1992 року відповідало закону. Апеляційний господарський суд Львівської області та Верховний Суд України залишили вказане рішення без змін.

27 травня 2008 року господарський суд Львівської області задовольнив позов заявника до відділу державної виконавчої служби Пустомитівського районного управління юстиції Львівської області, визнавши його дії, що полягали у невиконанні рішення від 1994 року, неправомірними. У березні 2010 року апеляційний господарський суд Львівської області по суті залишив це рішення без змін.

Заявник скаржився на те, що тривале невиконання рішення суду 1994 року, яким сільську раду було зобов'язано відвести в натурі земельну ділянку для його фермерського господарства, не відповідало пункту 1 статті 6 Конвенції.

Оцінка Суду

На думку Суду, скарга заявника в цій справі складається з трьох окремих, але тісно взаємопов'язаних аспектів, які треба розглядати разом: відмови сільської ради виконати рішення суду 1994 року; скасування районною радою свого ж рішення від 1992 року та в цілому ставлення державних органів до прав заявника на земельну ділянку.

Що стосується першого аспекту, то відповідно до усталеної практики Суду неспроможність державних органів надати заявнику майно, присуджене йому згідно

з остаточним рішенням суду, зазвичай становить втручання, несумісне з гарантіями, закріпленими в пункті 1 статті 1 Першого протоколу (див., серед інших рішень, рішення у справах: *Burdov v. Russia*, № 59498/00, § 40, ЄСПЛ 2002-III; *Jasiūnienė v. Lithuania*, № 41510/98, § 45, 6 березня 2003 року, *Voytenko v. Ukraine*, № 18966/02, §§ 53–55, 29 червня 2004 року). Уряд не надав жодного пояснення, яке б виправдало невиконання рішення у цій справі як «законне» та дозволило б відхід від зазначених принципів.

Щодо другого аспекту скарги, а саме скасування рішення 1992 року, з матеріалів справи вбачалося, що це скасування саме по собі не позбавило чинності належного заявникові Державного акта на право користування землею та не вплинуло на обов'язкову силу рішення суду 1994 року (див. §§ 12, 14 і 15 рішення). Тому неясно, чи становило це скасування «позбавлення» власності у розумінні статті 1 Першого протоколу. Проте ця дія, яка фактично анулювала юридичну підставу, на якій виникло первісне право заявника на землю, становила втручання в зазначене право.

Суд повторив, що державні органи мотивували скасування рішення 1992 року тим, що його було прийнято помилково, без урахування попередньої обіцянки про виділення цієї ж землі третім особам.

Аналізуючи відповідність цього мотивування Конвенції Суд підкреслив особливу важливість принципу «належного урядування». Він передбачає, що в разі коли йдеться про питання загального інтересу, зокрема, якщо справа впливає на такі основоположні права людини, як майнові права, державні органи повинні діяти вчасно та в належний і якомога послідовніший спосіб (див. рішення у справах: *Beyeler v. Italy* [ВП], № 33202/96, § 120, ЄСПЛ 2000-I; *Öneryıldız v. Turkey* [ВП], № 48939/99, § 128, ЄСПЛ 2004-XII; *Megadat.com S.r.l. v. Moldova*, № 21151/04, § 72, 8 квітня 2008 року і *Moskal v. Poland*, № 10373/05, § 51, 15 вересня 2009 року).

Принцип «належного урядування», як правило, не повинен перешкоджати державним органам виправляти випадкові помилки, навіть ті, причиною яких є їхня власна недбалість (див. зазначене вище рішення у справі *Moskal v. Poland*, § 73). Будь-яка інша позиція була б рівнозначною, *inter alia*, санкціонуванню неналежного розподілу обмежених державних ресурсів, що саме по собі суперечило б загальним інтересам (див. там само). З іншого боку, потреба виправити минулу «помилку» не повинна непропорційним чином втручатися в нове право, набуте особою, яка покладалася на легітимність добросовісних дій державного органу (див., *mutatis mutandis*, рішення у справі *Pincová and Pinc v. the Czech Republic*, № 36548/97, § 58, ЄСПЛ 2002-VIII). Іншими словами, державні органи, які не впроваджують або не дотримуються своїх власних процедур, не повинні мати можливість отримувати вигоду від своїх протиправних дій або уникати виконання своїх обов'язків (див. зазначене вище рішення у справі *Lelas v. Croatia*, § 74).

З огляду на це Суд зазначив, що підхід органів влади до ситуації заявника у цій справі був непослідовним і нескоординованим та характеризувався різними затримками. Зокрема, хоча із самого початку сільська рада відмовилася виконувати рішення районної ради 1992 року про виділення заявникові землі, воно було скасовано як помилкове лише через шість років після того, як органи судової влади

своїм рішенням підтвердили його законність. Це рішення суду, в свою чергу, не було оскаржено сільською радою в апеляційному порядку, хоча після набрання ним законної сили районна рада прийняла формальне рішення його не виконувати. Так само не переглядалися в апеляційному порядку і судові рішення про визнання незаконним рішення 1998 року про позбавлення заявника його права, а лише згодом були скасовані в порядку нагляду. Водночас, після того, як суди зрештою підтвердили таке позбавлення, жодних дій не було вжито з метою визнання належного заявникові Державного акта на право користування землею недійсним чи скасування рішення суду 1994 року, яке підтверджувало право заявника. У 2010 році це рішення суду все ще розглядалося національними судами як чинне, хоча вони й не задовольнили вимогу заявника зобов'язати державних виконавців його виконати. На підставі цих суперечливих документів неможливо дійти чіткого висновку, чи має заявник на сьогодні право згідно з національним законодавством на спірну земельну ділянку.

У підсумку, непослідовний і нескоординований підхід державних органів до ситуації заявника призвів до невизначеності щодо його права на земельну ділянку, що тривала з 1992 року, тобто приблизно двадцять років, близько тринадцяти з яких підпадає під часову юрисдикцію Суду.

Оцінюючи тягар, якого заявник зазнав у зв'язку з цією триваючою невизначеністю, Суд звернув увагу на доводи заявника щодо стверджуваної сплати земельного податку та марного придбання сільськогосподарської техніки і товарів. Проте загальний характер доводів заявника, які не підкріплено достатніми документами, не дає можливості Суду оцінити розмір майнової шкоди, якої він нібито зазнав. Однак, на думку Суду, незалежно від будь-яких фінансових наслідків, розчарування, яке, природно, може виникнути у результаті такої триваючої ситуації невизначеності, саме по собі становить непропорційний тягар, який було ще більше посилено відсутністю будь-якого відшкодування за нескінченну неможливість формальної реалізації заявником його права на земельну ділянку.

З огляду на вищезазначене було порушення статті 1 Першого протоколу.

Крім того ЄСПЛ зауважив, що держава не вжила необхідних заходів для виконання остаточного рішення суду у справі заявника, і як наслідок строк невиконання рішення суду в цій справі перевищив 17 років, з яких 14 підпадали під часову юрисдикцію ЄСПЛ.

Висновок

Порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (захист власності).

Порушення пункту 1 статті 6 Конвенції (право на справедливий суд).

Порушення статті 13 Конвенції (право на ефективний засіб правового захисту).

Рішення в цій справі ухвалене Палатою 20 жовтня 2011 року та набуло статусу остаточного.

Обставини справи

6 грудня 1999 року заявник звернувся до міської та районної рад міста Новий Буг з клопотанням про надання йому додаткової ділянки землі для його ферми. Його клопотання було відхилено у зв'язку з відсутністю земель відповідного призначення.

Рішенням арбітражного суду Миколаївської області від 4 квітня 2000 року вирішено передати заявнику земельну ділянку у 22 гектари, вказану в плані державних резервних земель міської ради, а також зобов'язано видати йому акт постійного користування відповідною ділянкою.

Далі тривало виконавче провадження, яке спочатку було закрито через відсутність державних резервних земель сільськогосподарського призначення, і далі було визнано судом та прокуратурою незаконним через невжиття всіх необхідних заходів для забезпечення виконання рішення суду, ухваленого на користь заявника.

На час звернення до ЄСПЛ зазначене рішення так і залишалося невиконаним.

Оцінка Суду

ЄСПЛ виснував, що рішення від 4 квітня 2000 року залишалося невиконаним майже сім років та два місяці. Розглянувши надані матеріали ЄСПЛ констатував, що в цій справі було порушено вимоги пункту 1 статті 6 Конвенції.

Суд зазначив, що Конвенційними інституціями сформовано єдину позицію, згідно з якою «майно» в розумінні статті 1 Першого протоколу може бути як «наявне майно» (див. рішення у справі *Van der Mussele v. Belgium*, 23 листопада 1983 року, серія А № 70, с. 23, § 48), так і активи, включно зі скаргами, у зв'язку з якими заявник може стверджувати, що він має щонайменше «законне сподівання» на те, що вони будуть реалізовані (див., наприклад, рішення у справі *Pressos Compania Naviera S.A. and Others v. Belgium*, 20 листопада 1995 року, серія А № 332, с. 21, § 31, і рішення у справі *Ouzounis and Others v. Greece*, № 49144/99, 18 квітня 2002 року, § 24).

Суд визначив, що матеріальні активи, такі як борги, щодо яких заявник може заявляти щонайменше «законне сподівання» їх фактичного отримання (див. рішення у справі *Pine Valley Developments Ltd and Others v. Ireland*, 29 листопада 1991 року, серія А № 222, с. 23, § 51; згадане рішення у справі *Pressos Compania Naviera S.A. and Others v. Belgium*, і, *mutatis mutandis*, рішення у справі *S. A. Dangeville v. France*, № 36677/97, §§ 44–48, ЄСПЛ 2002-III), може також підпадати під поняття «майно», зазначене в статті 1 Першого протоколу. Зокрема, Судом сформовано позицію, згідно з якою «скарга» може становити «майно» в розумінні статті 1 Першого протоколу, якщо вона достатньою мірою доведена для того, щоб бути виконаною (див. рішення у справі *Burdov v. Russia*, № 59498/00, 7 травня 2002 року, § 40, і рішення у справі *Stran Greek Refineries and Stratis Andreadis v. Greece*, 9 грудня 1994 року, серія А, № 301-B, с. 84, § 59).

Звертаючись до матеріалів цієї справи Суд зауважив, що відповідно до судового рішення від 4 квітня 2000 року органи державної влади повинні були забезпечити заявникові виділення в натурі конкретно визначеної ділянки з фонду державних резервних земель сільськогосподарського призначення та видати заявнику свідоцтво про право довгострокового користування зазначеною ділянкою.

Відповідно, з моменту ухвалення рішення від 4 квітня 2000 року, заявник мав встановлене «законне сподівання» отримати таке майно. Рішення було остаточним і було відкрите виконавче провадження.

Отже, Суд впевнений, що скарга заявника була достатньо доведена для того, щоб становити «майно», яке підпадає під сферу застосування статті 1 Першого протоколу.

Однак рішення від 4 квітня 2000 року не було виконане, і вина за його невиконання лежить лише на державних органах. Відповідно неможливість для заявника домогтися виконання рішення суду становила втручання у його право на мирне володіння майном (див. згадане рішення у справі *Burdov v. Russia*, § 40, і рішення у справі *Jasiuniene v. Lithuania*, № 41510/98, 6 березня 2003 року, §§ 45–46).

Відповідно, у цій справі було порушено статтю 1 Першого протоколу.

Висновок

Порушення пункту 1 статті 6 Конвенції (право на справедливий суд).

Порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (захист власності).

Рішення в цій справі ухвалене Палатою 14 червня 2007 року й набуло статусу остаточного.

4. ЗНЕСЕННЯ / ДЕМОНТАЖ ТА ІНШІ ВТРУЧАННЯ ЩОДО ОБ'ЄКТІВ, РОЗТАШОВАНИХ НА ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНКАХ

SVITLANA ILCHENKO v. Ukraine (№ 47166/09)

Обставини справи

З 1980 року заявниця користувалася індивідуальним цегляним гаражем, який розташовувався на підвір'ї її будинку в центрі міста Києва. Згодом, на підставі рішення виконавчого комітету районної ради, заявниця зареєструвала своє право власності на гараж.

У 2002 році влада міста та приватний забудовник почали розробку нового проєкту житлового будівництва поблизу будинку заявниці на місці, де розташовувався її гараж. Проєкт передбачав знесення гаража, у зв'язку з чим влада міста запропонувала заявниці компенсацію, однак вона не скористалася цією пропозицією.

Київська міська державна адміністрація звернулася з позовом до заявниці, вимагаючи знесення гаража. Заявниця подала зустрічний позов, вимагаючи визнання її права власності на земельну ділянку та визнання недійсними документів, які дозволяли нове будівництво.

Суд першої інстанції задовольнив позов заявниці, однак апеляційний суд скасував це рішення суду та зобов'язав заявницю звільнити самовільно зайняту земельну ділянку шляхом знесення гаража. Заявниця подала касаційну скаргу та звернулася до державної виконавчої служби із заявою про зупинення виконання рішення, однак гараж був знесений. Верховний Суд України скасував рішення попередніх інстанцій та направив справу на новий розгляд.

У 2007 році рішенням районного суду м. Києва заявницю було зобов'язано звільнити земельну ділянку у зв'язку з тим, що жодного рішення про надання їй права власності на цю ділянку ухвалено не було.

Заявниця скаржилася на порушення її права на мирне володіння своїм майном у зв'язку зі знесенням її гаража.

Оцінка Суду

Не оскаржувалося, що мало місце втручання у майнові права заявниці. Хоча суд першої інстанції висловив сумніви щодо статусу гаража, апеляційний суд згодом вирішив це питання, встановивши, що гараж дійсно було зареєстровано як приватну власність заявниці. Суд не вбачав підстав для іншого висновку.

Як Суд неодноразово зазначав, стаття 1 Першого протоколу до Конвенції містить три норми: перша норма, викладена в першому реченні першого абзацу, носить загальний характер і проголошує принцип мирного володіння майном; друга норма, що міститься в другому реченні першого абзацу, стосується позбавлення власності та підпорядковує його певним умовам; третя норма, закріплена в другому абзаці, передбачає, що держави мають право, серед іншого, контролювати користування власністю відповідно до загальних інтересів. Друга та третя норми стосуються конкретних випадків втручання у право на мирне володіння майном і повинні тлумачитися у контексті загального принципу, закріпленого першою нормою.

Суд вважав, що у цій справі застосовною є норма щодо позбавлення власності.

Вбачається, що «самовільний» характер користування заявницею земельною ділянкою у цій справі виник не в результаті порушення законодавства на момент будівництва її гаража, а насамперед у результаті розвитку українського законодавства в межах переходу від радянського законодавства, яке не визнавало право приватної власності на землю та оренду в класичному сенсі, до системи, що ґрунтувалася на праві власності та наданні землі в оренду, які наразі характеризують українське земельне законодавство.

У цьому контексті, незалежно від того, чи може це втручання вважатися здійсненим в «інтересах суспільства», суспільний інтерес, у будь-якому разі, не був настільки нагальним, щоб виправдати вилучення майна без компенсації. Зокрема, нічого не свідчить, що до таких рішень органів державної влади призвели такі нагальні важливі інтереси, як захист навколишнього середовища (див., наприклад, рішення у справах *Depalle v. France*, № 34044/02, § 84, ЄСПЛ 2010, і *Kristiana Ltd. v. Lithuania*, № 36184/13, § 107, 6 лютого 2018 року) або необхідність дотримання верховенства права та заборони самовільного будівництва (див., наприклад, рішення у справі *Saliba and Others v. Malta*, № 20287/10, § 44, 22 листопада 2011 року) чи міркування щодо соціальної справедливості (див., наприклад, рішення у справі *Jahn and Others v. Germany* [ВП], № 46720/99 і 2 інші, § 117, ЄСПЛ 2005-VI).

Суд усвідомив, що заявниця не скористалася пропозицією влади міста щодо обговорення компенсації (див. §§ 15 і 16 рішення). Проте з огляду на тлумачення і застосування національного законодавства національними судами будь-яка пропозиція компенсації могла бути лише *ex gratia*, а єдиним можливим способом для заявниці отримати право на якусь гарантовану законом компенсацію було встановлення наявності у неї права власності на землю, що вона й намагалася зробити у національних судах. Отже, їй очевидне небажання скористатися пропозицією влади міста про обговорення питання щодо *ex gratia* вирішення ситуації не може розглядатися як відмова від її прав (див. згадане рішення у справі *Volchkova and Mironov v. Russia*, § 125).

Суд вважав, що у такій ситуації, коли проект будівництва був, насамперед, спрямований на розбудову житла з метою отримання приватної комерційної вигоди, хоча він також оцінювався національними органами державної влади з точки зору інтересів суспільства через сприяння збільшенню та оновленню наявного житлового фонду, відповідати вимогам статті 1 Першого протоколу до Конвенції могло б лише відшкодування, визначене порядком, який гарантує загальну оцінку наслідків експропріації, у тому числі присудження компенсації, яка відповідатиме ринковій вартості відчуженого майна (див., *mutatis mutandis*, згадане рішення у справі *Vistiņš and Perepjolkins v. Latvia*, § 111).

Жодної такої компенсації разом із належними гарантіями заявниці запропоновано не було.

Отже, було порушено статтю 1 Першого протоколу до Конвенції.

Висновок

Порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (захист власності).

Рішення в цій справі ухвалене Палатою 4 липня 2019 року та набуло статусу остаточного.

Обставини справи

Заявниця, приватний підприємець, володіла та керувала трьома кіосками (тимчасовими спорудами, де продавалися товари), розташованими на земельних ділянках комунальної власності в трьох місцях у м. Черкаси.

Міська рада вважала, що заявниця втратила своє право на користування землею. Заявниця оскаржила таку оцінку до Господарського суду Черкаської області, який вживав заходів для забезпечення позову, забороняючи міській раді демонтувати обладнання. 31 березня 2010 року в остаточному рішенні суд визнав протиправними рішення органів державної влади та ухвалив, що заявниця продовжувала мати право на оренду відповідних земельних ділянок.

28 квітня 2009 року виконавчий комітет міської ради наказав міській робочій групі, яка займалася демонтажем самовільно встановлених споруд, продовжити вивезення обладнання заявниці. Незважаючи на тимчасову заборону господарського суду, міська робоча група демонтувала обладнання заявниці та його вміст (кіоски, касові апарати, запаси товарів для продажу) і перевезла для зберігання.

21 вересня 2010 року Соснівський районний суд міста Черкаси своєю остаточною постановою визнав протиправним рішення виконавчого комітету від 28 квітня 2009 року.

Заявниця подала заяву про вчинення злочину, звинувативши посадових осіб міської ради у зловживанні службовим становищем і вчиненні інших злочинів. У зв'язку з цим члену робочої групи зрештою було пред'явлено обвинувачення у службовій недбалості. Заявниця подала цивільний позов про відшкодування шкоди у межах цього провадження. У задоволенні цивільного позову було відмовлено.

Оцінка Суду

Відповідні загальні принципи практики Суду наведені в рішеннях у справах *Vistiņš and Perepjolkins v. Latvia* [ВП], № 71243/01, §§ 93 і 95–99, 25 жовтня 2012 року та *G.I.E.M. S.R.L. and Others v. Italy* [ВП], № 1828/06 та 2 інші заяви, §§ 289 і 292–293, 28 червня 2018 року.

Суд вважав, що було втручання у право заявниці на мирне володіння своїм майном. Національні органи влади ніколи не визначали ступінь пошкодження обладнання заявниці. Таким чином, Суд не мав достатньо інформації, аби остаточно встановити, чи мало місце «позбавлення» власності.

Відповідне втручання не було здійснено «на умовах, передбачених законом»: національні суди визнали рішення міської ради демонтувати обладнання протиправним, зокрема у зв'язку з тим, що воно було ухвалено попри накладену щодо цього заборону. Цих міркувань достатньо для висновку Суду про порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції.

Висновок

Порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (захист власності).

Рішення в цій справі ухвалене Комітетом 20 жовтня 2022 року та є остаточним.

Обставини справи

Заявники орендували в органів місцевого самоврядування земельні ділянки на «Кінному» ринку в м. Харків, на яких розташовувалися будівлі, які належали на праві приватної власності.

З 2010 року органи місцевого самоврядування відмовляли заявникам у продовженні дії договорів оренди, посилаючись на необхідність реконструкції території в межах генерального плану міста. Заявникам неодноразово надходили приписи про звільнення земельних ділянок, оскільки вони більше не мали права на користування ними, а також про знесення будівель як самовільно розміщених об'єктів.

7 листопада 2012 року міська рада ухвалила рішення № 679 про благоустрій міста та наказала органам місцевого самоврядування звільнити місто від деяких «самовільно розміщених об'єктів». Того ж дня будівлі заявників були знесені на підставі зазначеного рішення міської ради.

Заявники оскаржили до Комінтернівського районного суду міста Харкова (далі – районний суд) законність рішення міської ради від 7 листопада 2012 року в частині щодо їхнього майна, а саме, знесення будівель. Районний суд визнав знесення будинків законним. Апеляційний суд залишив постанову районного суду без змін, а у відкритті касаційного провадження заявникам було відмовлено.

Підприємства-заявники стверджували, що вони мали належним чином зареєстроване право власності на відповідні будівлі. Понад п'ятнадцять років вони відкрито та добросовісно володіли ними та законно користувалися земельними ділянками, на яких вони розташовувалися, доки органи державної влади під різними приводами не відмовили у продовженні строку дії договорів оренди та не ухвалили рішення про знесення будівель як самовільно розміщених об'єктів. Згідно з твердженнями підприємств-заявників «інтерес суспільства», на який посилалися органи державної влади у зв'язку з цим, був надуманою підставою, оскільки, як з'ясувалося, земельна ділянка, на якій розташовано «Кінний» ринок, не була реконструйована, а продана приватному підприємству.

Оцінка Суду

Наявні документи свідчили, що будівлі, які належали підприємствам-заявникам, були знесені на підставі рішення міської ради від 7 листопада 2012 року, яким майно підприємств-заявників визнавалося «самовільно розміщеними об'єктами». У зв'язку з цим Суд зазначив, що стаття 376 Цивільного кодексу України у редакції, чинній на момент подій, передбачала, що будівля вважалася самочинним будівництвом, якщо вона була збудована особою, яка його здійснила на земельній ділянці, що не була їй відведена; або була відведена для іншої мети; або без належного дозволу на виконання будівельних робіт чи належно затвердженого проекту;

або з істотними порушеннями будівельних норм і правил. Ця ж стаття передбачала, що особа, яка здійснила самочинне будівництво нерухомого майна, не набувала права власності на нього.

Однак ці будівлі були куплені в держави в 1990-х роках; вони були вже побудовані, і органи державної влади ніколи не припускали, що будівництво будівель було здійснено з порушенням закону. Органи державної влади видали підприємствам-заявникам свідоцтва про право власності, які підтверджували, що будівлі були їхньою приватною власністю, і ці свідоцтва ніколи не анулювалися. Крім того, у договорах оренди конкретно зазначалося, що земельна ділянка надавалася підприємствам-заявникам з метою забезпечення експлуатації та обслуговування кафе та магазину, розміщених в будівлях. Таким чином, на момент ухвалення рішення № 679 міська рада усвідомлювала, що підприємства-заявники були законними власниками відповідних будівель, і знесення будівель становило б порушення їхніх прав власності та заподіяння шкоди підприємствам-заявникам. За таких обставин складно зрозуміти як на момент ухвалення рішення міської ради від 7 листопада 2012 року будівлі, що належали підприємствам-заявникам, могли належним чином бути кваліфіковані як «самовільно розміщені об'єкти». Той факт, що земельна ділянка перебувала у власності міста та закінчення строку дії договорів оренди не скасовували права власності підприємств-заявників на будівлі, які були належним чином зареєстровані, і не залежали від права власності на земельну ділянку. У зв'язку з цим Суд зауважив, що ні Уряд, ні національні суди не посилалися на жодне положення національного законодавства, яке б визначало міську раду як орган чи один з органів державної влади, уповноважений ухвалювати рішення щодо відчуження приватної власності. Суд не міг виявити жодне таке положення національного законодавства самостійно.

З огляду на наведене Суд вважав, що знищення майна заявників національними органами влади не мало законних підстав і було несумісним з принципом верховенства права.

Таким чином, було порушено статтю 1 Першого протоколу до Конвенції.

Висновок

Порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (захист власності).

Рішення в цій справі ухвалене Комітетом 9 березня 2023 року та є остаточним.

Обставини справи

У 2007–2008 роках під час низки господарських проваджень за участю пані Б., Одеської міської ради та районного прокурора суди встановили, що кафе, яке було побудовано пані Б. у 2004–2005 роках на земельній ділянці комунальної власності в м. Одеса, не було «зареєстроване», як того вимагало законодавство для всіх нових об'єктів нерухомості, і пані Б. не мала права на земельну ділянку під кафе. Отже, кафе було самочинною забудовою і у січні 2008 року Одеський апеляційний господарський суд постановив знести кафе. З матеріалів справи вбачалося, що знесення здійснено не було.

У вересні 2008 року (у деяких документах ця дата вказана як вересень 2010 року) пані Б. продала кафе пану М. за договором, який вона зобов'язалася нотаріально посвідчити, але, як вбачалося – цього не зробила. Тому пан М. подав проти неї позов, вимагаючи визнання дійсним договору купівлі-продажу, а також визнання його прав власності на кафе. У липні 2012 року районний суд задовольнив його позовні вимоги в повному обсязі та на підставі цього рішення пан М. зареєстрував своє право власності на кафе.

У грудні 2011 року пан і пані Є. купили кафе у пана М. та зареєстрували свої права власності на нього. У березні 2012 року підприємство-заявник (приватне товариство з обмеженою відповідальністю, засноване паном і пані Є. та ще однією особою) отримало право власності на кафе як внесок пана і пані Є. до статутного фонду.

У квітні 2012 року прокурор району, діючи в інтересах Одеської міської ради, оскаржив рішення, яким було визнано право власності пана М. на кафе. Суд задовольнив вимоги прокурора, встановивши відсутність доказів того, що пані Б. коли-небудь мала належним чином зареєстроване право власності на кафе, а тому договір купівлі-продажу був недійсним.

У травні 2014 року прокурор оскаржив дійсність договорів між паном М. й паном та пані Є., а також їхні права власності та право власності на кафе підприємства-заявника. Суди трьох інстанцій ухвалили рішення на користь прокурора.

Як вбачається, рішенням від 27 січня 2016 року, ухваленим у межах іншого провадження, підприємство-заявника зобов'язали звільнити відповідну земельну ділянку і знести всі самочинно побудовані об'єкти на ній. Згідно з інформацією, наявною в матеріалах справи, виконавче провадження за цим рішенням досі триває.

Підприємство-заявник скаржилося за статтею 1 Першого протоколу до Конвенції, що позбавлення майна, якого воно зазнало, було незаконним і непропорційним. Воно також скаржилося за статтею 6 Конвенції, що рішення судів у провадженнях про визнання його права власності недійсним були недостатньо обґрунтованими.

⁴ Окремим рішенням ЄСПЛ від 15 жовтня 2026 року Суд відхилив вимоги підприємства-заявника щодо справедливої сатисфакції в частині відшкодування матеріальної шкоди та додаткових судових та інших витрат (за покликанням <https://hudoc.echr.coe.int/?i=001-252745>).

Оцінка Суду

У цій справі, навіть припустивши, що оскаржуване втручання було передбачене законодавством і переслідувало мету, яка відповідала суспільному інтересу, воно в будь-якому випадку не відповідало вимозі пропорційності, з причин, наведених далі.

Суд повторив, що необхідність виправити стару «помилку» не повинна непропорційним чином втручатися у нове право, добросовісно набуте особою, яка покладалася на законність дій органу державної влади. Ризик будь-якої помилки органу державної влади має покладатися на саму державу і помилки не повинні виправлятися за рахунок зацікавлених осіб. У контексті скасування помилково наданого права власності принцип належного урядування може не лише покласти на органи державної влади обов'язок діяти невідкладно при виправленні своєї помилки, але й може також вимагати виплати колишньому добросовісному власнику належної компенсації або іншого виду відповідного відшкодування (див., наприклад, рішення у справі *Fortetsya, MPP v. Ukraine* [Комітет], № 68946/10, § 42, 11 червня 2020 року з подальшими посиланнями).

Справді, ще в 2007 році органи державної влади намагалися виправити ситуацію з будівництвом кафе і навіть домоглися рішення суду про його знесення у січні 2008 року. Однак знесення так і не відбулося, а Уряд не надав жодного пояснення у зв'язку з цим. Це первинне упущення дозволило кафе існувати далі та призвело до подальшого розвитку подій.

У зв'язку з цим Суд також зазначив, що навіть після того, як право власності підприємства-заявника на кафе було визнано недійсним і було знову видано наказ про знесення кафе у 2016 році, жодних дій для виконання цього рішення вжито не було, а виконавче провадження досі триває, хоча минуло вісім років. Причину невиконання протягом такого тривалого періоду Уряд не пояснив.

Крім того, замість того, щоб розглядати цей факт як доказ того, що підприємство-заявник не зазнало жодної фактичної шкоди, як міг стверджувати Уряд, Суд вважав це ознакою тривалого терпимого ставлення органів державної влади до існуючої ситуації або щонайменше небажання остаточно розв'язати її (див., *mutatis mutandis*, рішення у справі *Öneryıldız v. Turkey* [ВП], № 48939/99, § 127, ЄСПЛ 2004-XII та рішення у справі *Zela v. Albania*, № 33164/11, § 94). Водночас, оскільки рішення національних судів є остаточними та підлягають виконанню, вони можуть бути виконані в будь-який момент, що викликає стан постійної невизначеності в підприємства-заявника.

У зв'язку з цим Суд не міг залишити поза увагою той факт, що з липня 2011 року до березня 2012 року кафе тричі змінювало власників, але жодного разу органи державної влади під час реєстрації прав власності не виявили жодних порушень щодо статусу майна чи не запобігли вчиненню правочинів стосовно нього, хоча їм мало бути відомо щонайпізніше з 2008 року, що це майно було самочинною забудовою (див. згадане рішення у справі *Zela v. Albania*, § 92).

Наведених міркувань достатньо, щоб Суд дійшов висновку про порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції.

Висновок

Порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (захист власності).

Рішення в цій справі ухвалене Комітетом 12 грудня 2024 року та є остаточним.

Обставини справи

У 2013 році заявник придбав господарську будівлю, розташовану в місті Києві. Право власності заявника на цей об'єкт було зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. Також будівля мала технічний паспорт, виготовлений Київським міським бюро технічної інвентаризації, у якому її було класифіковано як одноповерховий об'єкт «нерухомості», зведений у 1989 році.

У 2014–2015 роках у Києві відбувалася масштабна кампанія з демонтажу тимчасових споруд і «малих архітектурних форм», більшість з яких було зведено без дозволу. 7 жовтня 2015 року працівники комунального підприємства склали припис із вимогою до заявника самостійно демонтувати «павільйон». 16 жовтня 2015 року заявник подав письмове клопотання до міської державної адміністрації, оскаржуючи доручення про демонтаж, однак відповіді не отримав. 19 жовтня 2015 року органи державної влади демонтували будівлю.

Заявник звернувся до суду, вимагаючи визнати дії органів державної влади незаконними та відшкодувати шкоду, однак суди всіх інстанцій відмовили у задоволенні позову. Національні суди дійшли висновку, що будівля не була нерухомістю, оскільки мала металеві стіни, неглибокий фундамент і не мала адреси. Вони також зазначили, що заявник не мав права на земельну ділянку, на якій розташовувалася споруда, а отже, її демонтаж адміністративним шляхом був законним. Водночас суди не проаналізували аргумент заявника про наявність у нього правовстановлюючого документа, який класифікував будівлю як нерухомість, і який ніколи не оскаржувався органами державної влади.

Оцінка Суду

Насамперед Суд зазначив, що заявник (як і попередній власник) був офіційно зареєстрованим власником відповідної будівлі, яка була класифікована як нерухомість; його право власності не оскаржувалося, не визнавалося недійсним або іншим чином не ставилося під сумнів органами державної влади, доки суди не були покликані розглянути *ex post facto* питання про законність демонтажу будівлі. Суд врахував, що відповідна будівля мала певні особливості, і заявнику слід було б проявити особливу ретельність та обережність під час її придбання як «нерухомості». Однак реєстраційні органи влади жодного разу не поставили під сумнів класифікацію будівлі та не відмовили в її реєстрації. Таким чином, демонтаж будівлі становив втручання у майнові права заявника у розумінні Конвенції. Незалежно від того, чи розглядається це як позбавлення майна або контроль за користуванням майном, застосовні принципи залишаються такими ж (див. рішення у справі *Ünsped Paket Servisi SaN. Ve TiC. A.Ş. v. Bulgaria*, заява № 3503/08, пункти 39 і 40, від 13 жовтня 2015 року та, наприклад, рішення у справі *Kryvenkyu v. Ukraine*, заява № 43768/07, пункти 41–42 та 45, від 16 лютого 2017 року).

Тому Суд розглянув, чи було втручання законним, чи здійснювалося воно в інтересах суспільства та чи було пропорційним.

Суд належним чином враховував аргументи Уряду щодо необхідності вирішення проблеми незаконного комерційного будівництва та покращення стану столичних вулиць, зробивши їх безпечними та комфортними для мешканців і відвідувачів. Ця мета цілком може підпадати під поняття суспільного інтересу.

Проте Суд повторив, що у разі, коли йдеться про питання загального інтересу, зокрема, якщо питання впливає на такі основоположні права людини, як ті, що стосуються власності, органи державної влади повинні діяти своєчасно та в належний і насамперед послідовний спосіб. У зв'язку з цим принцип «належного урядування» має особливе значення.

Суд зазначив, що щойно заявнику стало відомо, що його будівля підлягала припису про демонтаж, він спробував повідомити органи державної влади про відсутність у них права демонтувати її в межах, по суті, адміністративного порядку, передбаченого для демонтажу тимчасових споруд. Наявні у справі документи свідчать, що не пізніше 16 жовтня 2015 року, тобто коли заявник подав офіційне письмове клопотання до міської державної адміністрації, органи державної влади мали дізнатися, що могла виникнути проблема посягання на нерухомість, зареєстровану як приватна власність. Проте вони провели демонтаж через три дні, і немає жодного пояснення, чому демонтаж не був призупинений до вирішення питання щодо статусу майна та права власності заявника.

Суд зазначив у зв'язку з цим, що необхідність забезпечення швидкої та ефективної кампанії з демонтажу незаконних споруд з вулиць не виправдовувала нехтування вимогами принципу верховенства права. Цей висновок не спростовується тим фактом, що в ініційованому заявником провадженні після демонтажу його майна національні суди одноголосно дійшли висновку, що спірна будівля з огляду на її характеристики не була «нерухомістю», а тимчасовою спорудою.

Таким чином, Суд дійшов висновку, що демонтаж був незаконним. Цей висновок позбавляє Суд потреби розглядати питання, чи було втручання пропорційним за обставин цієї справи.

Отже, Суд вважав, що було порушено статтю 1 Першого протоколу до Конвенції.

Висновок

Порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції (захист власності).

Рішення в цій справі ухвалене Комітетом 9 жовтня 2025 року та є остаточним.

Огляд практики Європейського суду з прав людини щодо земельних та пов'язаних із ними майнових спорів. Вибрані рішення та ухвали у справах проти України / Відп. за вип.: О. Ю. Тарасенко, К. Д. Кузнецова, Р. Ш. Бабанли. Київ, 2026. – 77 с.

Застереження:

1. Огляд окремих судових рішень, зокрема і їх переклад, здійснюють працівники департаменту аналітичної та правової роботи Верховного Суду з використанням матеріалів, розміщених на вебсайтах Європейського суду з прав людини:

<https://www.echr.coe.int/Pages/home.aspx?p=home>;

<https://hudoc.echr.coe.int>.

2. Огляд практики здійснено з метою ознайомлення з їх коротким змістом. Для повного розуміння суті висловленої в судовому рішенні правової позиції необхідно ознайомитися з його повним текстом, розміщеним на вебресурсах Європейського суду з прав людини.

3. Інформація має суто допоміжний та довідковий характер і не має на меті висвітлити суть усієї проблематики, яка вирішується відповідними судовими рішеннями.

Стежте за нами онлайн

 supreme.court.gov.ua

 fb.com/supremecourt.ua

 t.me/supremecourtua

 @supremecourt_ua

 x.com/supremecourt_ua

 so.supreme.court.gov.ua