

Правові підходи Європейського суду з прав людини при розгляді земельних спорів



Мета та структура доповіді

Мета — комплексне теоретико-прикладне представлення правових підходів, які ЄСПЛ послідовно імплементує у справах із земельно-правовим елементом, із наголосом на їх **інструментальній цінності для національного правозастосування**.

01

Нормативно-правовий вимір

Конституційні та процесуальні підстави застосування практики ЄСПЛ

02

Статистичний вимір

Рішення ЄСПЛ проти України у 2024–2025 роках

03

П'ять ключових підходів

Аналіз через призму конкретних рішень

04

Висновки та законодавчі зміни

Закон України «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача» (Закон № 4292-IX)
та перспективи правозастосування

Нормативно-правовий вимір актуальності

Стаття 9 Конституції України

Міжнародні договори, ратифіковані Верховною Радою, є частиною національного законодавства.

Стаття 17 Закону України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини (Закон № 3477-IV)

Суди **зобов'язані** застосовувати Конвенцію та практику ЄСПЛ як джерело права — безпосередньо у мотивувальній частині рішення.

Процесуальні кодекси

ГПК (ч. 4 ст. 11), ЦПК (ч. 4 ст. 10), КАС (ч. 2 ст. 6) — конвенційні стандарти є обов'язковим елементом судового тлумачення, а не лише міжнародним зобов'язанням *erga omnes*.

③ Стаття 18 Закону № 3477-IV: за відсутності офіційного перекладу суди використовують оригінальний текст рішення ЄСПЛ. Уся практика Суду — незалежно від держави-відповідача — є джерелом права в Україні.

Статистичний вимір: Україна у практиці ЄСПЛ

164

Рішення проти України
За 2025 рік (річний звіт ЄСПЛ)

97.6%

Констатовано порушення
160 із 164 рішень — **1-ше місце** серед 46 держав Ради Європи

5 997

Заяв опрацьовано
У 2025 році; 766 повідомлено Уряду

4 004

Заяв у провадженні
Станом на 1 січня 2026 року — **3-тє місце** в РЄ

Дві позиції стабільно домінують у структурі порушень: **стаття 6 Конвенції** (право на справедливий суд) — 92 порушення, та **стаття 1 Першого протоколу** (право на мирне володіння майном), до якої належить переважна частина «земельних» справ.



Земельні справи проти України: 2024–2025

За цей період ЄСПЛ ухвалив щонайменше **десять рішень**, безпосереднім предметом яких стали земельно-правові правовідносини. У переважній більшості констатовано порушення **статті 1 Першого протоколу**.



Основні правові підходи

1. Принцип належного урядування

Держава повинна діяти послідовно, прозоро, своєчасно та добросовісно.



2. Тест пропорційності та справедливого балансу

Втручання у право власності має бути законним, переслідувати легітимну мету та бути пропорційним.



3. Доктрина «якості закону» та передбачуваності

Закон повинен бути доступним, точним, передбачуваним і забезпечувати належні процедурні гарантії.



4. Принцип справедливого балансу між суспільним інтересом і правами власника

Держава повинна забезпечити справедливий баланс між вимогами суспільного інтересу та захистом основоположних прав особи.



5. Принцип ефективної компенсації

У разі втручання у право власності особа має отримати своєчасну, адекватну та ефективну компенсацію.



Підхід 1: Принцип належного урядування

GOOD GOVERNANCE

Сформульований у справі «Рисовський проти України» (2011) та розвинений у серії рішень 2024–2025 років. Ключова конструкція: **ризик помилки органу публічної влади покладається на державу, а не на добросовісного набувача.**

Обов'язок держави

Виправлення помилки публічної адміністрації не може непропорційно покладатися на *acquéreur de bonne foi*.

Невідкладність і компенсація

Якщо виправлення помилки супроводжується припиненням права власності — держава зобов'язана діяти невідкладно та забезпечити належне відшкодування.

Ширші вимоги

Транспарентність, передбачуваність та відповідальність публічної адміністрації (Recommendation CM/Rec(2007)7).



«Шмакова проти України»

Фабула

У 1994 р. ділянку виділено заводу для будівництва школи та дитсадка — будівництво не розпочиналося. У 2009 р. та сама рада передала ділянку заявниці. Вона оформила дозволи, збудувала будинок. Прокурор оскаржив рішення ради 2009 р. як *ultra vires*.

Висновок ЄСПЛ

Порушення ст. 1 Першого протоколу. Ділянка роками не використовувалася; заявниця — добросовісний набувач; жодної компенсації не присуджено.

Інструментальне значення

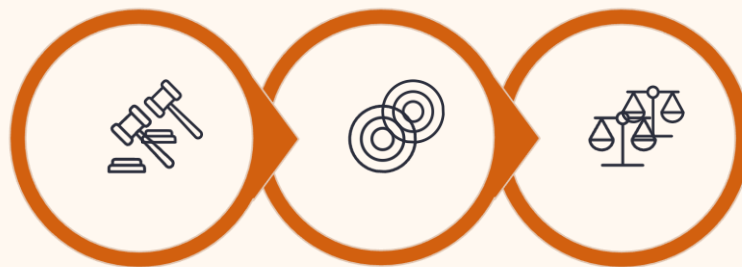
Суд зобов'язаний перевірити:

- добросовісність набувача (*presumptio bonae fidei*)
- тривалість і характер фактичного володіння
- реальність та актуальність суспільного інтересу
- наявність дієвого компенсаційного механізму

Відсутність хоча б однієї обставини — підстава для відмови у позові прокурора.

Підхід 2: Тест пропорційності та справедливого балансу

PROPORTIONALITY TEST



Законність

Легітимна
мета

Пропорцій
ність

Класичний інструмент ЄСПЛ, найбільш виразно ілюстрований у справі **«Будівельно-інвестиційна група 1» проти України»** (рішення від 17 грудня 2020 р., остаточне 17 березня 2021 р.).

«Будівельно-інвестиційна група 1» проти України»

Фабула

У 2004 р. Київська міська рада надала підприємству в оренду ділянку 0,2716 га у Печерському районі для будівництва житлово-офісного комплексу. Укладено інвестиційний договір, отримано дозволи, понесено мільйонні витрати. У 2008 р. — після громадських слухань — рада скасувала своє рішення та надала ділянці статус скверу. Жодного відшкодування не запропоновано.

Висновок ЄСПЛ та значення

Порушення ст. 1 Першого протоколу. Навіть **екологічна обґрунтованість** рішення ради не звільняє державу від обов'язку компенсувати збитки добросовісному орендарю.

Господарський суд, що відмовляє у відшкодуванні без повноцінного тесту пропорційності, **формує підстави для звернення до ЄСПЛ** та виплати сатисфакції з держбюджету.

Підхід 3: Доктрина «якості закону» та передбачуваності

QUALITY OF LAW

ЄСПЛ вимагає, щоб норми, які становлять підставу для втручання у право власності, відповідали трьом кваліфікованим вимогам (базова позиція — **«Беєлер проти Італії»**, 2000).



Доступність

Норма має бути реальною доступною для особи, якої вона стосується



Точність

Норма має бути сформульована з достатньою чіткістю та визначеністю



Передбачуваність

Особа має мати можливість передбачити наслідки застосування норми

⚠ У земельному контексті ця вимога набула особливої гостроти у справі **«Кулик проти України»** (рішення від 9 травня 2025 р.).

«Кулик проти України»

Заявник отримав 1 га для особистого селянського господарства. Межа ділянки знаходилася на відстані **1 999,3 м** від берегової лінії лиману — тобто «накладення» на двокілометрову прибережну смугу становило лише **0,07 м (70 сантиметрів)**. Прокурор вимагав повернення ділянки державі.

Висновок ЄСПЛ

Порушення ст. 1 Першого протоколу. За відсутності офіційно зареєстрованих меж захисних зон неможливо очікувати від громадянина орієнтації на абстрактні «нормативні орієнтовні розміри». Жодної компенсації не пропоновано.

Інструментальне значення

Посилання прокурора на **абстрактні нормативні параметри** (водоохоронних, природно-заповідних, лісогосподарських зон) не може замінити належно встановлені та офіційно зареєстровані межі обмежень. Суд має критично оцінювати стандарт доказування.



Підхід 4: Справедливий баланс між суспільним інтересом і правами власника

FAIR BALANCE

Принцип справедливого балансу вимагає, щоб будь-яке втручання держави у право власності не поклало на особу надмірного індивідуального тягаря. Сформульований у справі «Спорронг і Льоннрот проти Швеції» (1982) та розвинений у численних рішеннях. Ключова конструкція: держава зобов'язана забезпечити розумне співвідношення між суспільним інтересом та захистом основоположних прав особи.

Суспільний інтерес

Держава має широкую свободу розсуду (margin of appreciation) у визначенні суспільного інтересу, однак він має бути реальним, а не декларативним.

Пропорційність заходу

Обраний захід має бути необхідним і достатнім — не надмірним. Тривалі обмеження без компенсаційних механізмів порушують баланс.

Компенсаційний механізм

Відсутність будь-якого відшкодування або альтернативи для власника є самостійною підставою для констатації порушення ст. 1 Першого протоколу.

«Зеленчук і Цицюра проти України»

Фабула

Заявники — власники земельних паїв сільськогосподарського призначення — внаслідок законодавчого мораторію на відчуження таких земель (введеного у 2001 р.) були тривало позбавлені права продавати, дарувати чи іншим чином відчужувати своє майно. Мораторій неодноразово продовжувався без визначення кінцевого строку та без будь-яких компенсаційних механізмів для власників.

Висновок ЄСПЛ

Порушення статті 1 Першого протоколу. Держава вийшла за межі margin of appreciation: мораторій тривав надмірно довго, не супроводжувався жодними проміжними механізмами захисту власників і не відповідав критерію пропорційності.

- ✔ Пряме наслідування: Велика Палата Верховного Суду у постанові від 15 травня 2019 р. (справа № 227/1506/18) відступила від попередніх позицій щодо обміну земельних паїв — перший наочний приклад того, як рішення ЄСПЛ безпосередньо змінює усталену національну судову практику.

Інструментальне значення

1 Тривале обмеження права розпорядження майном без компенсаційного механізму є самостійним порушенням ст. 1 Першого протоколу — незалежно від наявності формально законної мети.

2 Рішення є прямим орієнтиром для оцінки будь-яких законодавчих обмежень земельних прав, що діють без визначеного строку та без альтернативних гарантій власникам.

Підхід 5: Принцип ефективної компенсації

EFFECTIVE COMPENSATION

Новітня лінія практики ЄСПЛ 2024–2025 років переконливо демонструє: **визначальний критерій пропорційності** у спорах про припинення права власності на землю — наявність реального, а не формального механізму компенсації добросовісному набувачеві.



«Дроздик і Мікула» (2024)

Перший прецедент застосування **ст. 46 Конвенції**: держава зобов'язана повернути право власності, надати грошове відшкодування або рівнозначне майно.



«Горопашин» (2025)

Ліквідатор ЧАЕС втратив ділянку через адміністративну помилку. ЄСПЛ: «вражаюче» ставлення держави, яка не запропонувала рівноцінної ділянки попри переважне право заявника.



«Твердохлебова» (2025)

Компенсація від попереднього власника — **не є ефективною** у конвенційному розумінні: тягар стягнення перекладається на потерпілу особу.

«Космацька» та «Звонар»: два полюси практики

«Космацька проти України»

Заявниця придбала 14 ділянок (28 га), оформила право власності. Через 10 років прокурор оскаржив первинну приватизацію через шахрайські дії третіх осіб. Суди не дослідили добросовісність заявниці та тривалість її володіння. Право власності припинено **без жодної компенсації**. ЄСПЛ: порушення ст. 1 Першого протоколу.

«Звонар проти України»

Заявник придбав ділянку 0,42 га біля курорту Драгобрат за **460 056 грн** за оплатним договором. Адміністрація діяла як приватноправова сторона. ЄСПЛ: **порушення відсутнє** — реституційне повернення сплачених коштів забезпечило мінімально необхідний баланс.

- ❗ Ключова відмінність: оплатний договір vs. безоплатна приватизація визначає різний конвенційний стандарт захисту.

ПРИНЦИПОВІ ТЕЗИ

1

Практика ЄСПЛ у земельних спорах є не декоративним додатком до мотивувальної частини судового рішення, а самостійним джерелом права з конкретним нормативним змістом. Її ігнорування становить порушення прямої вимоги статті 17 Закону № 3477-IV від 23 лютого 2006 року та відповідних норм процесуальних кодексів і утворює самостійну підставу для скасування судового рішення вищестоящою судовою інстанцією як такого, що не відповідає закону.

2

Розглянуті п'ять конвенційних підходів — належне урядування, тест пропорційності, «якість закону», справедливий баланс і ефективна компенсація — мають конкретні і чіткі критерії застосування, сформульовані Судом у численних рішеннях. Вони дозволяють судді послідовно й передбачувано оцінити законність будь-якого втручання у земельні права особи, що відповідає сучасному розумінню правовизначеності та юридичної передбачуваності як складових верховенства права.

Теза третя: практика ЄСПЛ erga omnes

Для повноцінного національного правозастосування має значення не лише практика ЄСПЛ у справах проти України, а й уся практика Суду, включно з рішеннями у справах проти інших держав — членів Ради Європи та Європейського Союзу.

Ключові рішення для застосування у земельних спорах

01

«Споронг і Лоннрот проти Швеції» (1982) — трискладовий тест пропорційності

02

«Pine Valley Developments Ltd проти Ірландії» (1991) та **«Pressos Compania Naviera проти Бельгії» (1995)** — автономне поняття «майна» через концепцію «законного сподівання»

03

«Беєлер проти Італії» (2000) — вимога «якості закону»

04

«Стретч проти Сполученого Королівства» (2003) — добросовісні очікування орендаря у договірних відносинах з публічно-правовою стороною

05

«Святі монастирі проти Греції» (1994), **«Ян та інші проти Німеччини» (2005)** — стандарти ефективної компенсації

③ **Доктрина обов'язкового однакового тлумачення норм Конвенції, інкорпорована у правову систему України, означає принципову неможливість селективного застосування лише «вузької» лінії практики Суду проти України.**



Законодавча відповідь: Закон № 4292-ІХ від 12 березня 2025 р.

Практика ЄСПЛ стала **безпосереднім каталізатором** законодавчих перетворень. Закон «Про внесення змін до ЦК України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача» (набув чинності 9 квітня 2025 р.) концептуально втілює конвенційні принципи.

- 1** Преклюзивний строк
10-річний граничний строк для витребування державою нерухомості у добросовісного набувача (від дати реєстрації права першого набувача)
- 2** Обов'язкова компенсація
При задоволенні позову про витребування — одночасне вирішення питання компенсації у розмірі ринкової вартості (для землі — за експертно-грошовою оцінкою)
- 3** Депозит до витребування
Позивач (держава/громада) вносить суму компенсації на депозит суду **до** фактичного витребування майна
- 4** Право регресу
Перехід до держави/громади регресної вимоги до особи, з вини якої майно незаконно вибуло з публічної власності

Роль господарських судів та наявний інструментарій

Особлива роль господарських судів

Саме господарські суди розглядають значну частку земельних спорів за участю органів публічної влади, прокурорів та юридичних осіб-інвесторів. Послідовне застосування п'яти конвенційних підходів — **найдієвіша превентивна міра** проти подальших звернень до ЄСПЛ та інструмент відновлення інвестиційної довіри.

Доступний інструментарій

- Безпосередньо застосовні норми Конвенції
- Закон № 4292-IX та оновлений ЦК України
- Правові позиції Верховного Суду
- База перекладів рішень ЄСПЛ на порталі ВС України
- Щомісячні аналітичні огляди практики ЄСПЛ від Верховного Суду

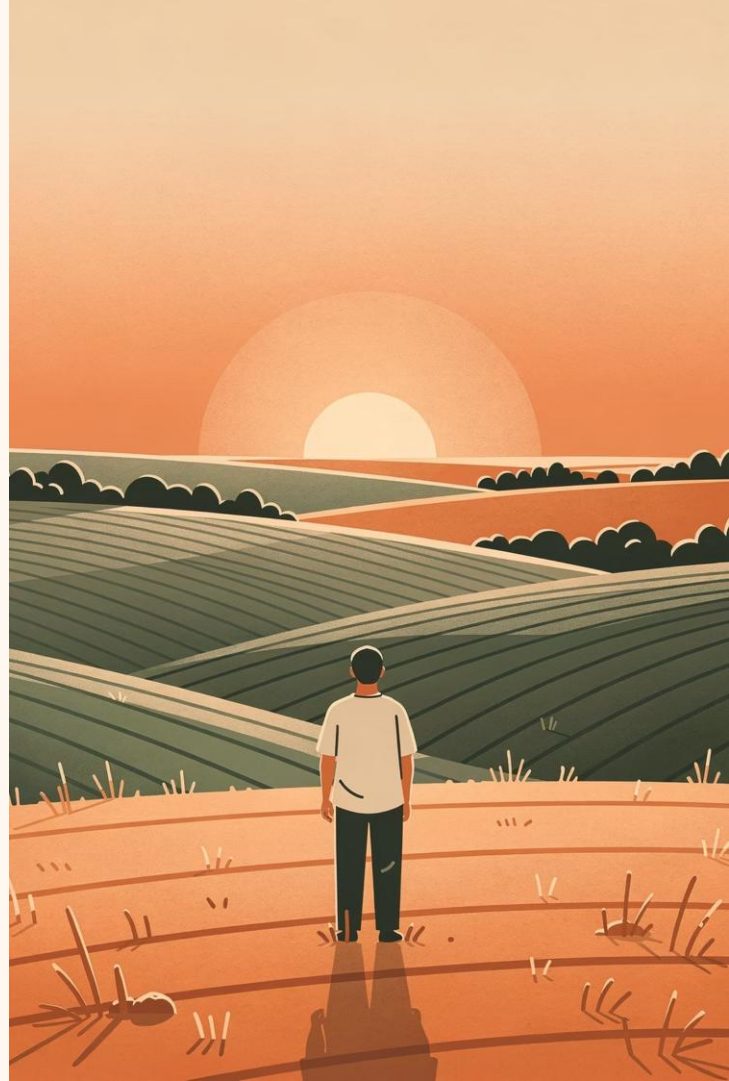
- ✓ Національні суди мають увесь необхідний інструментарій для забезпечення конвенційного стандарту **без очікування рішення ЄСПЛ.**

і на завершення...

❗ ЄСПЛ у земельних спорах не «карає» Україну, а систематично нагадує про просту, але концептуально важливу обставину:

«Збереження довіри людини до власної держави і є, по суті, головним завданням судді, який сьогодні розглядає земельний спір.»

«За кожним кадастровим номером, за кожним державним актом, за кожним записом у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно стоїть людина — її праця, її легітимні очікування, її довіра до власній державі.»



ДЯКУЮ ЗА УВАГУ