



Верховний
Суд

Актуальні висновки Верховного Суду у земельних спорах та погляд ЄСПЛ

Віталій Уркевич
суддя Великої Палати Верховного Суду,
доктор юридичних наук, професор

IV Форум з аграрного права
місто Вінниця, 20 березня 2026 року

Розірвання договору користування за вимогою не сторони правочину

- Обласні державні (військові) адміністрації, діючи від імені держави як власника лісової ділянки, **мають право вимагати розірвання договору довгострокового тимчасового користування лісами** в судовому порядку в разі порушення умов договору тимчасовим користувачем, зокрема, при здійсненні будівництва без погодження з постійним лісокористувачем.
- Вимога про розірвання договору є належним та ефективним способом захисту і не потребує пред'явлення вимоги про знесення самочинного будівництва, якщо договором врегульовано повернення земельної ділянки та приведення її в придатний для використання стан.

Постанова ВП ВС від 07.05.2025 у справі № 902/111/24

Правовий режим земельних ділянок у межах прикордонної смуги

- Земельні ділянки в межах прикордонної смуги шириною 30–50 метрів уздовж державного кордону України (а вздовж лінії державного кордону України з Російською Федерацією і Республікою Білорусь – шириною до 2 кілометрів), які використовуються для **забезпечення діяльності Державної прикордонної служби України**, зокрема для облаштування та утримання інженерно-технічних споруд, належать до земель оборони.
- Щодо таких земельних ділянок **встановлений особливий режим їх використання**, вони можуть перебувати лише в державній власності, а отже **не підлягають передачі до комунальної чи приватної власності**.

Постанова ВП ВС від 02.07.2025 у справі № 902/122/24

Спосіб захисту прав власника у разі закінчення строку дії договору оренди землі

- Належним способом захисту порушених прав власника щодо земельної ділянки, яка передана на підставі договору оренди, строк якого після його попередньої пролонгації на момент звернення з позовом до суду закінчився, є звернення до суду **з вимогою про зобов'язання орендаря повернути земельну ділянку.**
- Наявність зобов'язальних (договірних) правовідносин щодо спірної земельної ділянки **унеможлиблює її повернення із застосуванням положень статті 391 ЦК України (шляхом пред'явлення негаторного позову до суду).**

Постанова ВП ВС від 16.07.2025 у справі № 910/2389/23

Спосіб захисту прав власника у разі об'єднання земельних ділянок

- Ефективними способами захисту прав власника земельної ділянки, яка була об'єднана з іншими земельними ділянками, внаслідок чого була сформована нова земельна ділянка, яка включає як земельні ділянки, що належать позивачу, так і земельні ділянки, що належать відповідачу, є вимоги позову про припинення речових прав на новоутворену (об'єднану) земельну ділянку, скасування її державної реєстрації та витребування спірних земельних ділянок у координатах, межах та конфігурації, що були передані попереднім власникам.
- Відповідач не позбавлений можливості зареєструвати земельну ділянку, щодо якої немає спору, тобто ділянку за винятком спірних ділянок.

Постанова ВП ВС від 03.09.2025 у справі № 911/906/23

Додаткова угода до договору оренди землі та державна реєстрація речового права

- З 01 січня 2013 року закон передбачає державну реєстрацію не договору оренди землі, а права оренди земельної ділянки на підставі укладеного договору.
- Якщо момент укладення договору оренди землі (виникнення зобов'язальних правовідносин) і реєстрація права оренди землі (виникнення в орендаря речового права) **не збігаються в часі**, то в цьому проміжку договір діє, а у сторін є право захищати свої права зобов'язально-правовими способами (**вимагати передання земельної ділянки в натурі чи відмовитись від договору і вимагати відшкодувати збитки тощо**).
- Водночас державній реєстрації на підставі укладеної додаткової угоди підлягає речове право оренди земельної ділянки (відповідні відомості про нього), а не умови договору оренди землі, зокрема, розмір орендної плати.

Постанова ВП ВС від 15.10.2025 у справі № 907/882/22

Рішення ЄСПЛ від 24 жовтня 2024 року у справі «Дроздик та Мікула проти України» (заяви № 27849/15 та № 33358/15)

- Констатовано порушення Україною статті 1 Першого Протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод (далі – Конвенція).
- ЄСПЛ зазначив, що заявники повинні бути поставлені, наскільки це можливо, у ситуацію, еквівалентну тій, у якій вони перебували б, якби не було порушення статті 1 Першого протоколу до Конвенції.
- Держава-відповідач повинна забезпечити за допомогою належних засобів і протягом розумного строку **повне відновлення прав заявників на рекультивовану землю** (у тому числі шляхом поновлення національного провадження, де це може бути застосовано), **або надання грошової компенсації** (розрахованої відповідно до національних вимог щодо оцінки майна та практики Суду), **або надання рівноправного майна.**

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 14 травня 2025 року у справі № 466/2086/14-ц (провадження № 14-27свц25)

- Предметом спору є визнання незаконним і скасування рішення органу місцевого самоврядування про передачу у власність земельної ділянки, лише частина якої накладається на смугу відведення залізниці, а також скасування державного акта про право власності на земельну ділянку, виданого на підставі цього рішення.
- Характер установлених ЄСПЛ порушень, допущених національними судами під час розгляду цієї справи, ставлять під сумнів результат такого судового розгляду, що згідно з пунктом II Рекомендації № R(2000)2 є передумовою для повторного розгляду справи як найбільш ефективного засобу для відновлення попереднього правового становища, яке сторона мала до порушення Конвенції (*restitutio in integrum*).
- Для ухвалення рішення у цій справі з урахуванням висновків ЄСПЛ визначальними є обставини законності та пропорційності втручання у право на мирне володіння майном і співвідношення такого втручання із суспільними інтересами, що у цій справі не було предметом дослідження і перевірки судом апеляційної інстанції.

Рішення ЄСПЛ від 12 грудня 2024 року у справі «ТОВ «Одеська бутербродна компанія» проти України» (заява № 59414/15)

- Констатовано порушення Україною статті 1 Першого Протоколу до Конвенції.
- ЄСПЛ зауважив, що спірне нерухоме майно було побудоване на комунальній земельній ділянці, яка ніколи не відводилася для цієї мети органами місцевого самоврядування, а тому національний суд визнав таку забудову самочинною і постановив рішення про її знесення.
- Ключове занепокоєння органів державної влади в цьому провадженні полягало в тому, щоб повернути земельну ділянку у володіння міської ради і повернути її до стану, в якому вона була до початку будівельних робіт. Між тим, провадження призвело до того, що підприємство-заявник втратило своє зареєстроване право власності на об'єкт нерухомості, побудований на цій земельній ділянці.
- ЄСПЛ вказав, що питання про справедливу сатисфакцію не готове для вирішення і, відповідно, відклав це питання та запропонував уряду і компанії-заявнику подати протягом трьох місяців з дати повідомлення про це рішення свої письмові зауваження щодо цього питання і, зокрема, повідомити Суд про будь-яку угоду, якої вони можуть досягти.

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 08 жовтня 2025 року у справі № 523/7180/14-ц (провадження № 14-5свц25)

- Правовий режим землі, на якій побудували спірне кафе, - це землі водного фонду, яка має природоохоронне значення та не може використовуватися не за цільовим призначенням. Звідси законність володіння заявника не пов'язана із законністю забудови, а базується на чинності правочинів на час набуття права і тривалості існування спірного нерухомого майна як об'єкта права власності.
- Право володіння, яке виникло і значний час існувало у зв'язку з такими правочинами, не є підставою для узаконення самочинного будівництва. Натомість це покладає на державу обов'язок усунути встановлену непропорційність, позаяк ризик будь-якої помилки державного органу повинен покладатися на саму державу, а помилки не можуть виправлятися за рахунок осіб, яких вони стосуються.
- Перегляд судових рішень, ухвалених у цій справі, не призведе до відновлення права заявника, оскільки об'єкт яким володіло товариство є самочинно збудованим і право власності на нього не набувається, а територіальна громада міста Одеси як законний володілець земельної ділянки, на якій розташований об'єкт самочинного будівництва, не може бути позбавлена права на усунення перешкод у здійсненні нею права користування та розпорядження своїм майном.

Рішення ЄСПЛ від 09 травня 2025 року у справі «Бондар проти України» (заява № 29184/15 та 44078/16)

- Констатовано порушення Україною статті 1 Першого Протоколу до Конвенції.
- ЄСПЛ вказав, що заявники не отримали жодного відшкодування за земельні ділянки, яких вони були позбавлені, а жодної спроби запропонувати їм таку компенсацію або будь-яку іншу форму відшкодування зроблено не було.
- Заявників буде поставлено, наскільки це можливо, у ситуацію, еквівалентну тій, у якій вони б перебували, якщо держава-відповідач забезпечить повернення їхнього права власності на спірне майно та поверне це майно їм (у тому числі шляхом повторного відкриття провадження на національному рівні, якщо це можливо).
- В якості альтернативи держава-відповідач повинна надати заявникам відшкодування у грошовій формі (розраховане відповідно до національних вимог щодо оцінки майна та практики Суду) або надати їм рівнозначне майно.

Постанова Великої Палати Верховного Суду від 14 січня 2026 року у справі № 580/408/14-ц (провадження № 14-101свц25)

- Характер установлених у рішенні ЄСПЛ порушень дає підстави для висновків, що **правильність вирішення справи потребує встановлення певних обставин і перевірки доказів**, якими ці обставини підтверджуються.
- Питання пропорційності втручання у мирне володіння спірним майном та компенсації вартості цього **майна** при позбавленні прав на нього судами взагалі **не досліджувалося** та не розглядалося, а Велика Палата Верховного Суду не має процесуального права встановлювати або (та) вважати доведеними обставини, що не були встановлені в рішенні чи відкинуті ним, вирішувати питання про достовірність або недостовірність того чи іншого доказу.
- Наведені обставини в розумінні пункту II Рекомендації № R(2000)2 є **передумовою для повторного розгляду справи як найбільш ефективного (якщо не єдиного) засобу для відновлення попереднього правового становища**, яке сторона мала до порушення Конвенції (restitutio in integrum).

Рішення ЄСПЛ від 20 листопада 2025 року у справі «Звонар проти України» (заява № 20532/16)

- Констатовано відсутність порушення Україною статті 1 Першого Протоколу до Конвенції.
- ЄСПЛ встановив, що вилучення земельної ділянки у 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 відносилась до компетенції КМУ. Такі дії переслідували легітимну мету в суспільних інтересах – відновлення законності та повернення активів, що вибули з державної власності з порушенням встановленої процедури.
- За загальним правилом вилучення майна без компенсації є непропорційним заходом. Однак у цій справі ЄСПЛ врахував, що заявник мав законодавчо закріплену можливість вимагати відшкодування сплачених коштів та збитків на підставі статті 216 ЦК України (правові наслідки недійсності правочину) та статті 661 ЦК України (відповідальність продавця у разі відсудження товару у покупця).
- Заявник був освідомлений щодо можливості вимагати повернення коштів, проте не подав відповідного позову ні в межах справи про витребування землі, ні в окремому провадженні. 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.



Верховний
Суд

Скористайся сучасними правничими ресурсами



База правових позицій Верховного Суду

Інтелектуальна система пошуку правових висновків, яка поєднує унікальне контентне наповнення та новітні технології добору релевантної практики ВС та ЄСПЛ, зокрема з використанням можливостей штучного інтелекту.



Facebook

На офіційній Facebook-сторінці Верховного Суду публікується інформація про діяльність Суду, зміст ухвалених судових рішень, актуальні тенденції в судовій практиці, анонси заходів, що проводяться у ВС тощо.



Supreme LAB

Інноваційний ресурс, який надає зручний доступ до інформації про справи, що розглянуті палатами, об'єднаними палатами та Великою Палатою ВС або перебувають у них на розгляді, а також зразкові справи.



Telegram і WhatsApp

Канали Верховного Суду в месенджерах є інформаційною платформою, на якій розміщуються важливі правові висновки у вигляді ілюстрованих кейсів, а також огляди та дайджести судової практики.



Огляди та дайджести судової практики

Тематичні та періодичні аналітично-правові збірники з актуальною судовою практикою ВС, ЄСПЛ, Суду Справедливості ЄС.



Supreme Observer

Портал сучасного права, що акумулює контент на юридичну тематику: новини щодо ухвалених Верховним Судом рішень, дайджести й огляди судової практики, науково-практичні й аналітичні статті, презентації суддів, ексклюзивні інтерв'ю тощо.



Instagram

Instagram-сторінка Верховного Суду є майданчиком для комунікації з майбутніми юристами й усіма, хто цікавиться розвитком сучасного права, його історією та перспективами, стежить за правовими новинками і проектами, у яких беруть участь судді та працівники ВС: просвітницькі заходи, благодійні ініціативи тощо.





Верховний
Суд

Дякую за увагу!