



Верховний
Суд

Оренда невитребуваних земельних часток (паїв) та продовольча безпека: актуальна практика Великої Палати Верховного Суду

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

X Харківський міжнародний юридичний форум,
25 вересня 2026 року

Невитребувана земельна частка (пай)

- Невитребуваною є земельна частка (пай), на яку **не отримано документа**, що посвідчує право на неї, або земельна частка (пай), право на яку посвідчено відповідно до законодавства, але яка **не була виділена в натурі (на місцевості)** (ст. 13 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)»).
- Невитребуваними є близько **105 тис земельних часток (паїв)**, загальною площею біля **400 тис га**.

~ 105 тис

земельних часток (паїв)

~ 400 тис га.

загальною площею



Дискусійні питання у справі № 911/1138/25

- Щодо **правової природи** невитребуваних земельних часток (паїв).
- Щодо порядку **передачі в оренду** невитребуваних земельних часток (паїв).
- Щодо **розмежування понять** «право, яке підлягає судовому захисту» та «охоронюваний законом інтерес» у відносинах щодо оренди невитребуваних земельних часток (паїв).

Правова природа невитребуваних земельних часток (паїв)

- Невитребувана земельна частка (пай) – це **право особи на земельну частку**, яке виникло в процесі паювання земель, але **не було реалізоване шляхом виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості)** або щодо якого власник чи спадкоємець належно не оформив свої права.
- Невитребувані земельні частки (паї), які належали на праві колективної власності КСП чи кооперативам, **не перебувають ані в держаній, ані в комунальній власності**.
- Ці об'єкти земельних правовідносин **фактично залишаються в режимі земель колективної власності**, очікуючи визначення їхнього приватного власника або переходу у власність територіальної громади відповідно до закону.



Розпорядження невитребуваними земельними частками (паями)

- У правовідносинах щодо оренди невитребуваних земельних часток (паїв) **органи місцевого самоврядування діють не як власники земельних ділянок**, а як їхні тимчасові розпорядники.
- Тому процедури, передбачені для розпорядження землями державної чи комунальної власності, **не можна вважати обов'язковими під час розпорядження цими об'єктами земельних прав**, якщо це прямо не передбачено законом.

Порядок передачі в оренду невитребуваних земельних часток (паїв)

- Під час дії воєнного стану земельне законодавство передбачає **дві окремі процедури** передачі згаданих об'єктів земельних прав в оренду:
 - **звичайну** (стаття 13 Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв));
 - **спрощену** (укладення договорів відповідно до підпункту 2 пункту 27 розділу X «Перехідні положення» ЗК України).
- Жодна із наведених процедур **не передбачає обов'язкового проведення земельних торгів** для передачі в оренду нерозподілених земельних ділянок та невитребуваних земельних часток (паїв).

Поняття «право, яке підлягає судовому захисту» та «охоронюваний законом інтерес»

- Особа – претендент на нерозподілену земельну ділянку чи невитребувану земельну частку (пай) звертається до суду **не за захистом свого речового права** на земельну ділянку (права користування/оренди), **а правомірного інтересу в отриманні таких ділянок у користування в майбутньому.**
- Такому інтересу особи **не кореспондують обов'язки інших осіб**, зокрема, органу місцевого самоврядування – **передати земельну ділянку** чи інших претендентів на відповідну земельну ділянку – **поступитися нею.**

Судовий захист правомірного інтересу

- Такий інтерес підлягає захисту за умови, якщо **земельна ділянка була сформована за заявою позивача, який першим звернувся** до органу місцевого самоврядування з заявою про затвердження технічної документації (проєкту землеустрою), однак **земельна ділянка безпідставно передана** в оренду іншій особі.
- У такому випадку оцінці підлягають дії як органу місцевого самоврядування, так і претендентів на земельні ділянки **на предмет їх добросовісності**.



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.



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.



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.



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.



Telegram i 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.



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!