



НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ
АДВОКАТІВ УКРАЇНИ

ЗВІТ

Комітету НААУ з питань
аграрного, земельного та
довкілевого права

за 2025 рік



1. ЗАГАЛЬНА ІНФОРМАЦІЯ ПРО КОМІТЕТ

Комітет з питань аграрного, земельного та довкілевого права є постійно діючим колегіальним дорадчим органом, створеним при НААУ відповідно до розпорядження Голови НААУ, РАУ № 132 від 26 вересня 2019 року.

Метою створення Комітету є: сприяння розвитку аграрного, земельного та довкілевого права, забезпечення ефективного захисту прав суб'єктів аграрного, земельного та екологічного права, обмін інформацією між колегами щодо застосування законодавства, створення стратегій судового та позасудового захисту прав та інтересів учасників аграрних, земельних та довкілевих правовідносин, сприяння формування належної державної політики у цих сферах.

Основними завданнями Комітету є:

- вивчення, аналіз та узагальнення аграрного, земельного та довкілевого права та його застосування;
- формування позицій адвокатської спільноти щодо актуальних питань законотворчості або вирішення актуальних питань правозастосування;
- поширення правових знань серед колег і широкого кола громадян з метою популяризації правових знань у галузі аграрних, земельних та довкілевих правовідносин;
- підготовка пропозицій щодо вдосконалення аграрного, земельного та довкілевого законодавства, робота над законопроектами, участь у відповідних робочих групах;
- організація та проведення семінарів, конференцій, тренінгів, круглих столів та інших заходів ВША НААУ та НААУ за тематикою аграрного, земельного та довкілевого права;
- вивчення зарубіжного досвіду роботи адвокатів у сфері аграрного, земельного та довкілевого права;
- налагодження міжнародної співпраці з професійними установами, предметом діяльності яких є аграрне, земельне та довкілеве право;
- співпраця з профільними вищими навчальними закладами з метою спільної участі в наукових, дослідницьких та інших програмах і проектах, спрямованих на розвиток земельного, аграрного та довкілевого права;
- взаємодія з регіональними органами адвокатського самоврядування з питань аграрного, земельного та довкілевого права;
- взаємодія з органами влади, органами місцевого самоврядування, судами, міжнародними інституціями та юридичними і фізичними особами з метою розвитку аграрного, земельного та довкілевого права.

2. СКЛАД КОМІТЕТУ

Кобилянський

Віктор Ананійович

Голова Комітету

Е-адреса:

v.kobylianskii@mail.unba.org.ua



Навроцький

Дмитро Миколайович

Заступник Голови

Е-адреса:

d.navrotskiy@mail.unba.org.ua



Шутяк

Софія Володимирівна

Заступник Голови

Е-адреса:

s.shutiak@mail.unba.org.ua



Янушевський

Олексій Миколайович

Секретар Комітету

Е-адреса:

a.yanushevskiy@mail.unba.org.ua



Члени Ради Комітету:

Баландіна Світлана Олександрівна

Білоголовий Ян Олегович

Варенікова Вікторія Юріївна

Жадобін Віталій Ігорович

Жогальська Інна Федорівна

Мельницька Ганна Володимирівна

Посполітак Володимир Володимирович

Сергійчук Юрій Вікторович

Сутковий Андрій Миколайович

Федун Анна Дмитрівна

Шафранова Олена Валеріївна

Контакти:

04070, м. Київ, вулиця Борисоглібська, 3, 5-й поверх.

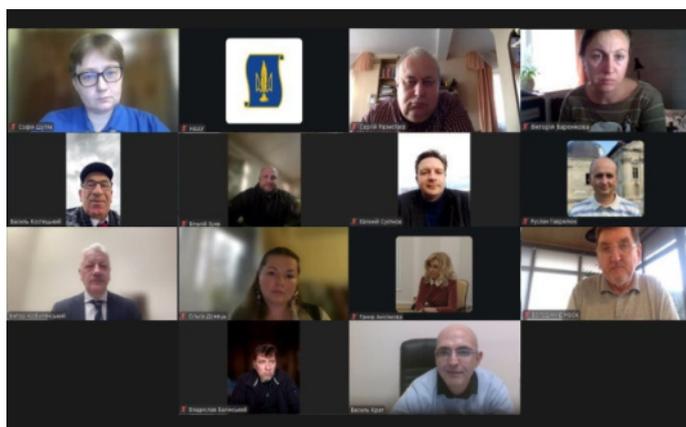
3. ПРОВЕДЕНІ ЗА ІНІЦІАТИВОЮ КОМІТЕТУ ЗАХОДИ

30 жовтня у НААУ до тижня довкілевого права було проведено круглий стіл на тему «Власність народу України на природні ресурси: зміст та наповнення цього права та особливості практики реалізації його у екологічних спорах».

Академік Національної академії правових наук України, професор Київського національного університету ім. Т. Шевченка, президент Міжнародної екологічної академії **Василь Костицький** нагадав, що норма про право власності українського народу на природні ресурси вперше з'явилася в Законі «Про охорону навколишнього природного середовища», а згодом була закріплена у статті 13 Конституції. На його думку, народ є не лише носієм суверенітету і джерелом влади, а й суб'єктом права, здатним володіти, користуватися й розпоряджатися майном.

Вчений підкреслив, що стаття 13 Основного Закону відображає саме цю ідею – народ виступає власником природних ресурсів, а держава та органи місцевого самоврядування реалізують це право від його імені.

Детальніше за посиланням: <https://is.gd/ON4M9T>

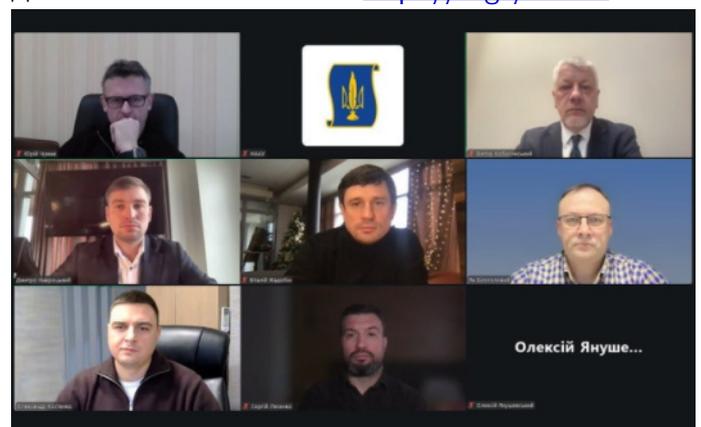


17 грудня у НААУ в рамках тижня земельного права Комітетом було організовано та проведено круглий стіл «Обговорення практичних аспектів застосування положень Закону №4292-IX «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача».

Модератор заходу – заступник голови Комітету **Дмитро Навроцький** – відзначив, що судова практика вже давно підштовхувала до законодавчих змін: Верховний Суд частіше ставав на захист добросовісних набувачів, розмежовував вимоги щодо землі та пов'язаного нерухомого майна і оцінював пропорційність втручання у право мирного володіння.

Окремо він нагадав підхід ЄСПЛ у справі «Стретч проти Сполученого Королівства»: наслідки порушення процедур державними органами не мають покладатися на особу, яка діяла добросовісно. Д.Навроцький також описав, як під час доопрацювання законопроекту первинна ідея компенсувати втрати через позови до посадових осіб трансформувалася у модель належної компенсації добросовісному набувачу через зміни до ст. 390 ЦК та уточнення правил початку перебігу давності у ст. 261 ЦК. Адвокат звернув увагу на активізацію позовів прокурорів щодо земель лісового і водного фонду та спроби об'їхати позовну давність. Також модератор окреслив два конституційні сюжети: рішення КС у справі за скаргою Reinier Business Group про межі представництва прокурором інтересів держави та подання Верховного Суду щодо конституційності ретроспективного застосування окремих положень Закону №4292-IX.

Детальніше за посиланням: <https://is.gd/UYJi53>



4. НАУКОВІ ПУБЛІКАЦІЇ (СТАТТІ, КОМЕНТАРІ, РЕКОМЕНДАЦІЇ ТОЩО), ОПУБЛІКОВАНІ НА САЙТІ НААУ, ВША ТА ЗМІ

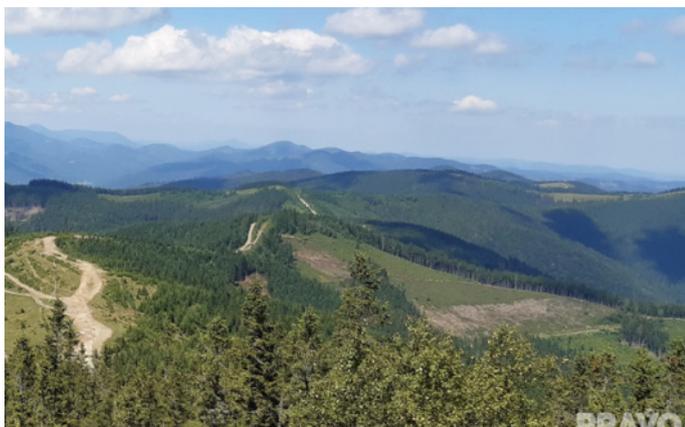
24 січня на сайті НААУ була оприлюднена стаття голови Комітету **Віктора Кобилянського** на тему “Шкода лісу: чому громади платять за помилки законодавців”.

Кілька місяців тому Держекоінспекція через суг домоглася відшкодування з громади майже 3 млн грн за рубку «нічийного» лісу. Тоді вперше було застосовано норму Лісового кодексу, що призначає крайніми місцеві органи у тих випадках, коли не вдається знайти справжніх винуватців завдання шкоди навколишньому природному середовищу. Втім такий успіх має присмак гіркоти.

За законом

Ідеться про відносно новий абзац ст. 107 Лісового кодексу: «Шкода, заподіяна лісу, не наданому в користування, у разі невстановлення осіб, винних у заподіянні шкоди, відшкодовується органом місцевого самоврядування, у межах території якого знаходиться ліс, якому була заподіяна шкода». Ним законодавець унеможливив ситуацію, коли шкода є, а стягнути її немає з кого. І логіка зрозуміла: оскільки ліси перебувають на землях комунальної власності, питати треба з органів місцевого самоврядування. Та, на жаль, і сама правова конструкція норми, і її застосування, як виявилось, містять певні проблеми. Саме про них і поговоримо.

Детальніше за посиланням: <https://surl.li/qmpsgb>.



7 лютого на сайті НААУ була оприлюднена стаття заступника голови Комітету **Софії Шутяк** на тему “Дороги, яких немає: що змінює заборона руху транспорту в заповідниках”.

Аби зменшити антропогенне навантаження, нещодавно законодавець заборонив проїзд механічних транспортних засобів територіями та об'єктами природно заповідного фонду. Втім на багатьох таких об'єктах, наприклад, на гірському масиві Свидовець чи навколо річки Боржава, що на Закарпатті, де не передбачено руху автотранспорту, заборона діяла і до цього. Тож що насправді змінилося і як нововведення узгоджуються з правилами дорожнього руху?

Заборона з винятками

Ідеться про Закон [№4188-IX](#) «Про внесення змін до Закону України «Про природно-заповідний фонд України» щодо забезпечення збереження територій та об'єктів природно-заповідного фонду», що набрав чинності 1 лютого цього року. На думку авторів ініціативи, активне використання механічних транспортних засобів в межах територій та об'єктів має негативний вплив, призводить до їх деградації, знищення тварин і рослин.

Детальніше за посиланням: <https://surl.li/xaprok>.



3 вересня на порталі LIGA ZAKON було опубліковано статтю члена Ради Комітету **Олени Шафранової** на тему “Оренда сільськогосподарської техніки: договір, облік, акцизні ризики”.

В Україні активно розвивається ринок оренди сільгосптехніки, проте формальний підхід до договорів і відсутність належного юридичного супроводу призводять до серйозних ризиків для бізнесу – від цивільної відповідальності до акцизних штрафів.

Переддоговірні відносини

Загальною правовою базою для орендних відносин виступає [Цивільний кодекс України \(гл. 58, ст.ст. 759 – 786\)](#), який регламентує оренду майна, а також спеціальні норми для оренди транспортних засобів (ст.ст. 799 – 805).

Укладення будь-якого договору має починатися з фахової консультації юриста: обговорення специфіки відносин, перевірки контрагентів у реєстрах (ЄДР, обтяження, банкрутства), податкових наслідків, акцизних ризиків. В умовах війни ідентифікація та перевірка сторін договору набули нового сенсу. Відсутність належного due diligence може стати негативним наслідком не тільки для договірних відносин, але й для бізнесу загалом.

Детальніше за посиланням: <https://is.gd/a66dJf>.



9 вересня на порталі LIGA ZAKON було опубліковано статтю заступника голови Комітету **Дмитра Навроцького** на тему “Електронні аукціони продажу землі: переваги та ризики”.

Новий гравець на ринку

Ідея створення державного земельного банку існувала давно, але була реалізована лише у серпні 2024 року, коли Фонд державного майна України завершив процес корпоратизації ДП «Фонд аграрних інвестицій», створивши на його базі ТОВ «Державний земельний банк». Це підприємство стало першим оператором, який управляє та здає в оренду державні землі сільськогосподарського призначення. За даними ФДМУ, держава володіє близько 806 тис. га землі, що може приносити до 8 млрд грн доходу на рік.

Детальніше за посиланням: <https://is.gd/K7X4ZY>.



24 вересня на сайті НААУ була опублікована стаття заступниці голови Комітету **Софії Шутяк** на тему “Як Україні вийти з «сировинної» ролі: курс на переробку”.

Відповіді варто шукати у Загальнодержавній програмі розвитку мінерально-сировинної бази України до 2030 року, затвердженій [Законом від 21.04.2011 №3268-VI \(зі змінами 2012 та 2024 років\)](#).

У 2011 році мінерально-сировинну базу визначали як сукупність розвіданих і попередньо оцінених запасів корисних копалин і супутніх компонентів, придатних для використання в економіці за умови отримання достатньої економічної вигоди для розширеного виробництва та забезпечення економічної безпеки держави. Пізніше визначення було уточнено: тепер до мінерально-сировинної бази належать родовища корисних копалин (у тому числі техногенні), а також відходи їх видобутку та перероблення, придатні для промислового використання. Формується вона шляхом геолого-знімальних, пошукових і розвідувальних робіт. Сьогодні в надрах України розвідано близько 8,8 тис. родовищ промислового значення майже за 100 видами копалин.

Детальніше за посиланням: <https://is.gd/5dbyts>



З **27 жовтня по 31 жовтня** у Національній асоціації адвокатів України пройшов тиждень довкілевого права.

В рамках проекту адвокати підготували серію статей, які публікувались на сайті НААУ, про самозаліснені землі, механізми компенсації збитків морському навколишньому середовищу, земельні спори через особливості правового регулювання земель природно-заповідного фонду, труднощі правового регулювання управління відходами та охорону рослинного світу.

Також 30 жовтня відбувся круглий стіл на тему «Власність народу України на природні ресурси: зміст та наповнення цього права та особливості практики реалізації його у екологічних спорах». До участі запрошені адвокати, судді, представники Національного екологічного центру України, Офісу Генерального прокурора, науковці.

Детальніше за посиланням: <https://is.gd/caQAW0>



27 жовтня на сайті НААУ до тижня довкілевого права було опубліковано статтю голови Комітету **Віктора Кобилянського** на тему “Самозалісені землі: чому прокурори йдуть до суду замість місцевих рад”.

Звідки вони беруться?

Трапляються випадки, коли власник земельної ділянки або землекористувач роками не користується своєю землею. У результаті ділянка заростає як мінімум бур'янами, як максимум – чагарниками і деревами. Така бездіяльність може мати свої правові наслідки, адже згідно зі ст. 1 Закону «Про державний контроль за використанням та охороною земель» невикористання земельної ділянки розцінюється як невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням. А відповідно до п. «а» ст. 143 Земельного кодексу використання земельної ділянки не за цільовим призначенням є підставою для примусового припинення прав на неї. Тут варто зауважити, що згідно з п/п. 3 п. 27 Перехідних положень ЗК під час дії воєнного стану «власники, користувачі земельних ділянок не несуть відповідальності за невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням, що полягає у невикористанні земельної ділянки, право власності, користування якою виникло до введення воєнного стану».

Детальніше за посиланням: <https://is.gd/styg93>



28 жовтня на сайті НААУ до тижня довкілевого права було опубліковано статтю заступниці голови Комітету **Софії Шутяк** та адвоката **Діани Ляшенко** на тему “Механізми відшкодування екологічної шкоди, завданої морському довкіллю під час війни”.

Історичний контекст

Друга світова війна завдала масштабного забруднення морського середовища внаслідок затоплення тисяч суден, розливів нафти та скидання хімічної зброї у Балтійське й Північне моря. Частина затонулих кораблів і досі становить небезпеку, адже їхні корпуси продовжують кородувати, а паливо та токсичні речовини просочуються у воду, створюючи довготривалі екологічні ризики. Тоді міжнародних стандартів чи механізмів компенсації за таку шкоду не існувало.

Детальніше за посиланням: <https://is.gd/R7ofLx>



29 жовтня на сайті НААУ до тижня довкілевого права було опубліковано статтю заступниці голови Комітету **Софії Шутяк та Любові Фельбаби-Клушиної** на тему “Рослинний світ у власності народу: чому громади не мають механізмів захисту”.

Облік понад усе

Нагадаємо, що рослинний світ – сукупність усіх видів рослин, а також грибів та утворених ними угруповань на певній території. Водночас об'єктами рослинного світу є дикорослі та інші несільськогосподарського призначення судинні рослини, мохоподібні, водорості, лишайники, а також гриби на всіх стадіях розвитку та утворені ними природні угруповання.

Важливим є питання обліку кількісних, якісних та інших характеристик природних рослинних ресурсів, обсягу, характеру та режиму їх використання, а також здійснення систематичного контролю за якісними і кількісними змінами в рослинному світі і для забезпечення органів місцевого самоврядування, де ростуть об'єкти рослинного світу, відомостями про стан рослинного світу ведуться державний облік і кадастр рослинного світу.

Детальніше за посиланням: <https://is.gd/ovsLx7>



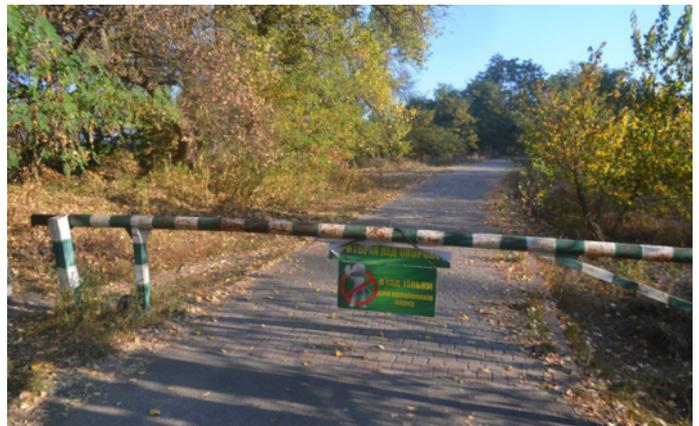
30 жовтня на сайті НААУ до тижня довкілевого права було опубліковано статтю членкині Ради Комітету **Вікторії Варенікової** та заступниці голови Комітету **Софії Шутяк** на тему “Межі заповідного фонду: між законом, кадастром і судами”.

Обов'язок берегти

Громадяни України, народ, реалізують право власності за землю, водні та природні ресурси (ст. 13 Конституції України) і таке наше право реалізації кореспондується з обов'язком: не заподіювати шкоду природі (ст. 66 Конституції України).

Держава, органи місцевого самоврядування, інші суб'єкти мають право на створення особливих об'єктів природи, які потребують захисту, невтручання, дослідження тощо. Для збалансованого існування цих особливих об'єктів та територій і поряд з ними земельних ділянок приватної власності слід їх розмежувати і надати особливим об'єктам природи охорону і захист.

Детальніше за посиланням: <https://is.gd/a533Ra>



31 жовтня на сайті НААУ до тижня довкілевого права було опубліковано статтю заступниці голови Комітету **Софії Шутяк** на тему “Управління відходами: закон працює, але не стимулює”.

Формула чистоти

В основі моделі – послідовність дій від запобігання утворенню відходів до їх остаточного захоронення. Пріоритет надано саме запобіганню, що визначається через перелік конкретних заходів.

До таких заходів належать: заохочення сталого виробництва і споживання продукції; проектування та використання ресурсоефективної і довговічної продукції; подовження строку використання товарів; забезпечення придатності до ремонту, повторного використання й модернізації. Закон також передбачає виділення з відходів сировини, придатної до повторного використання, і забезпечення доступності запасних частин, технічної інформації та програмного забезпечення, що дозволяють здійснювати ремонт без зниження рівня безпечності функціонування.

Детальніше за посиланням: <https://is.gd/ONAmKZ>



З 15 грудня по 19 грудня у НААУ пройшов тиждень земельного права.

Ініціатором виступив Комітет. Під час тижня земельного права Комітет хоче показати різноманіття проблем, з якими працюють правники і у мирний та воєнний час. Маємо на меті обговорити актуальні практичні питання, які виникають наразі у адвокатів у спорах, зокрема які стосуються повернення/витребування земельних ділянок за позовними заявами органів прокуратури.

Адвокати Комітету підготували серію статей, які протягом тижня публікуватимуться на офіційному сайті НААУ.

Детальніше за посиланням: <https://is.gd/67tsYY>



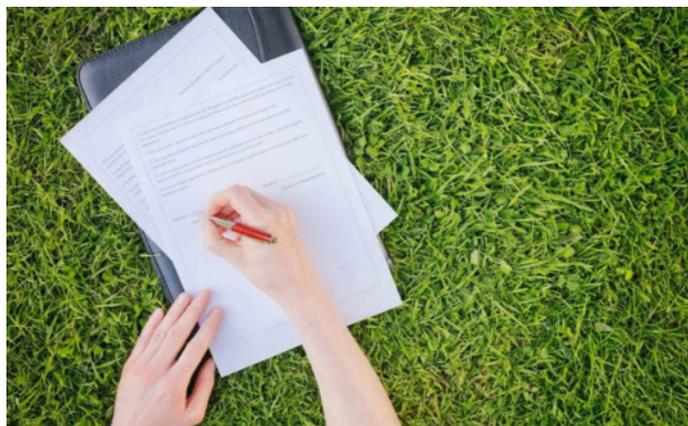
15 грудня на сайті НААУ до тижня земельного права була опублікована стаття члена Ради Комітету **Ганни Мельницької** на тему “Завершення процедури приватизації як спосіб реалізації права на спадкування земельної ділянки”.

Що відбувається, коли особа розпочала, але не завершила безоплатну приватизацію земельної ділянки: які саме права переходять до спадкоємців, як їх оформити і в яких випадках потрібне судове визнання права на завершення приватизації?

Правове регулювання приватизації землі в Україні сформувалось на початку 1990-х років із прийняттям Законів від 30.01.1992 №2073-XII «Про форми власності на землю», від 13.03.1992 №2196-XII «Про внесення змін і доповнень до Земельного кодексу Української РСР» та Декрету Кабінету Міністрів України від 26.12.1992 №15-92 «Про приватизацію земельних ділянок». Саме тоді громадяни отримали можливість набувати земельні ділянки у приватну власність, одержувати державні акти і передавати такі ділянки у спадщину.

Нова редакція [Земельного кодексу України](#), затверджена Законом від 25 жовтня 2001 року №2768-III усунула низку розбіжностей земельного законодавства пострадянського періоду та вдосконалила процедуру безоплатної приватизації.

Детальніше за посиланням: <https://is.gd/hLMbrB>



16 грудня на сайті НААУ до тижня земельного права була опублікована стаття голови Комітету **Віктора Кобилянського** на тему “Відмова від прав на землю: підстави, процедура, ризики”.

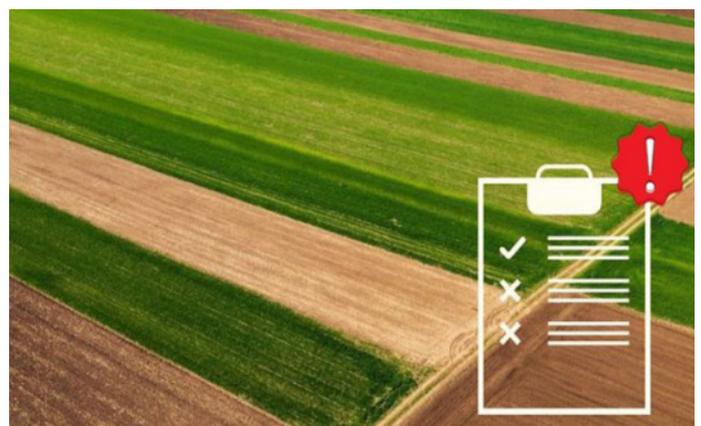
Однією з підстав для припинення речового права є відмова від нього. Цивільний кодекс згадує цю підставу для припинення і власності (ст. 346), і володіння (ст. 399), і сервітуту (ст. 406), і суперфіцію (ст.416). Ну, а якщо закон це згадує, то все нібито має бути просто – не потрібна вам земля, то відмовтеся від неї. На практиці все виглядає складніше.

Для чого?

Земля ж така дорога! Хто ж стане від неї відмовлятися? Відповідь на це запитання проста: той, кому утримувати земельну ділянку не вигідно. Ідеться про ситуацію, коли земельна ділянка не приносить доходів або ці доходи менше ніж витрати на її утримання.

І такі ситуації зустрічаються частіше, ніж ви думаєте. Не буде зиску від ділянки, пошкодженої внаслідок війни, або такої, якою не можна користатися через ту саму війну. Є ситуації, коли використанню земельної ділянки заважають зміна містобудівної ситуації (зокрема, визначення нових функціональних зон у містобудівній документації), суспільні потреби, створення об'єкта чи оголошення території природно-заповідного фонду, розробка корисних копалин, техногенні катастрофи (згадайте підриг Каховської ГЕС) чи інші чинники.

Детальніше за посиланням: <https://is.gd/Drc8n9>



17 грудня на сайті НААУ до тижня земельного права була опублікована стаття секретаря Комітету **Олексія Янушевського** на тему “Перехід прав на землю при відчуженні нерухомості: судова практика”.

Одним із найконфліктніших питань у земельних спорах залишається просте на перший погляд запитання: що переходить до набувача разом із будівлею – лише стіни чи й земля під ними. Від відповіді залежать межі прав нового власника, можливість витребування земельної ділянки, а також ризику для попереднього власника та інших користувачів.

За останні десятиліття підходи законодавця і судів до співвідношення прав на земельну ділянку та розташовану на ній нерухомість неодноразово змінювалися: від «автоматичного» переходу прав до моделей, у яких усе вирішувалося виключно договірно. Це призвело до накопичення суперечливої практики й поставило перед судами питання: у яких саме випадках набуття права власності на будівлю тягне за собою перехід прав на землю, у якому обсязі та яким способом такі права можуть бути захищені.

Детальніше за посиланням: <https://is.gd/PjTxCo>



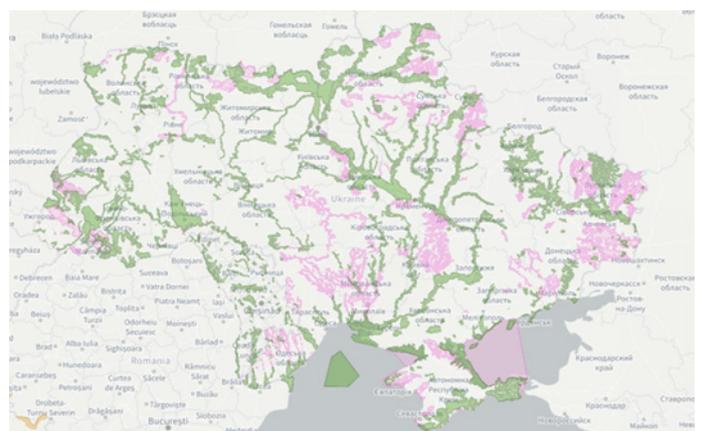
18 грудня на сайті НААУ до тижня земельного права була опублікована стаття заступниці голови Комітету **Софії Шутяк** на тему “Режимоутворюючі об’єкти: обмеження та обтяження Смарагдової мережі”.

В межах Бернської конвенції Україна зобов’язалася підтримувати міжнародний інструмент охорони біорізноманіття під назвою «Смарагдова мережа». На папері все виглядає просто: території визначені і держава має забезпечити їх збереження. На практиці ж виникає розрив між міжнародним статусом об’єкта і національними механізмами встановлення режиму використання земель.

Концепція Смарагдової мережі була створена в 1989 році на підставі запиту низки держав Центральної та Східної Європи, які приєдналися до Конвенції про охорону дикої флори та фауни і природних середовищ існування в Європі (Бернська конвенція) і запропонували створити мережу «територій особливого природоохоронного інтересу». Рішення затверджено Постійним комітетом Бернської конвенції шляхом прийняття Рекомендацій №16 «Про території особливого природоохоронного інтересу».

Україна приєдналася до Конвенції відповідно до Закону України від 29.10.96 №436/96-ВР. Перший перелік Смарагдової мережі України, який включав 271 територію, було затверджено Постійним комітетом Конвенції у листопаді 2016 року. Сьогодні існує 377 таких об’єктів, які до повномасштабного вторгнення позначалися на порталі Державного земельного кадастру.

Детальніше за посиланням: <https://is.gd/YyPxpq>



19 грудня на сайті НААУ до тижня земельного права була опублікована стаття члена Ради Комітету **Яна Білоголового** на тему “Дата має значення: як рахувати строки у договорах оренди землі”.

Оренда землі залишається базовим механізмом використання сільгоспземель в Україні. При цьому строки дії договорів, що визначають інвестиційну привабливість об'єкта, часто стають джерелом спорів і втрат. У різні періоди по-різному визначався момент старту перебігу строку.

Максимум і мінімум

Стаття 19 Закону «Про оренду землі» задає рамку для строків оренди: сторони визначають їх за домовленістю, але в межах імперативних обмежень. Загальна «стеля» однакова для всіх випадків – строк дії договору не може перевищувати 50 років.

Окремо закон встановлює мінімальні строки для оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення залежно від мети використання. Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства та особистого селянського господарства строк не може бути меншим ніж 7 років. Якщо ділянка передається для закладання та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду), мінімальний строк становить 25 років. Для меліорованих земель, на яких проводиться гідротехнічна меліорація і які передаються для товарного виробництва, фермерства або ОСГ, мінімальний строк – 10 років. Ці мінімуми не можуть бути зменшені домовленістю сторін. Водночас законодавство не виключає можливості передбачити в договорі умови та механізм його одностороннього розірвання, зокрема після фактичного використання земельної ділянки протягом меншого періоду.

Детальніше за посиланням: <https://is.gd/SdKQwb>



22 грудня на сайті НААУ до тижня земельного права була опублікована стаття заступника голови Комітету **Дмитра Навроцького** на тему “Концепція «добросовісного» набувача як запорука захисту прав на землю”.

Зміни до Цивільного кодексу, внесені Законом №4292-IX, посилили захист добросовісного набувача землі, змінивши правила позовної давності та витребування майна. Але де межа між «добросовісністю» і «недобросовісністю» і як її вимірює судова практика, щоб не втратити ділянку та не стати заручником позову згодом?

Нові правила гри

Законом внесено зміни, зокрема, до статті 261 ЦК щодо визначення конкретного початку перебігу строків позовної давності за позовами про витребування майна (землі), набутого за рішеннями органів державної влади. Це є позитивним у цьому контексті, оскільки, як показує судова практика, визначення моменту, коли прокуратура довідалася чи могла довідатися про порушення прав держави, не було сталим, що дозволяло «виправдовувати» зволікання держави зі зверненням до суду за захистом свого майна. Відтепер такий момент визначати набагато простіше, оскільки він прямо закріплений у законодавстві та не залежить від оціночних понять.

Значних змін зазнала і сама стаття 388 ЦК, яка унеможливила витребування державою або органом місцевого самоврядування нерухомого майна у добросовісного набувача, якщо з моменту реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно права власності першого набувача на нерухоме майно, передане такому набувачеві з державної або комунальної власності у приватну власність, незалежно від виду такого майна, минуло більше десяти років, окрім винятків, визначених у цій статті.

Детальніше за посиланням: <https://is.gd/oHGGZl>



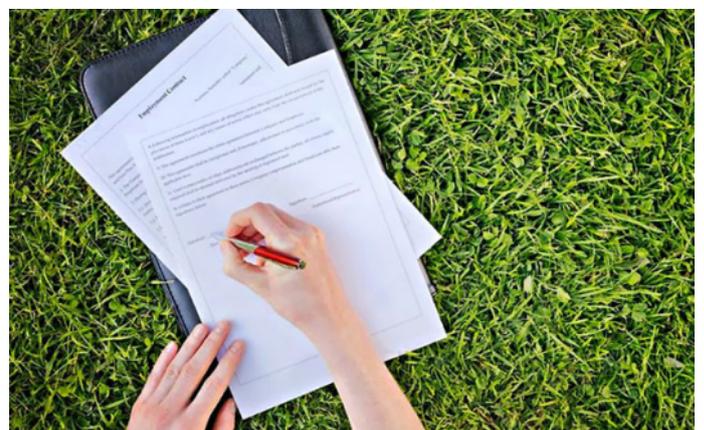
5. ДІЯЛЬНІСТЬ КОМІТЕТУ У СФЕРІ АНАЛІЗУ ЗАКОНОПРОЕКТІВ, ЗАУВАЖЕНЬ, ПРОПОЗИЦІЙ, РЕКОМЕНДАЦІЙ, ЕКСПЕРТНИХ ДУМОК

У січні Комітетом було проаналізовано Проект Закону [№12417](#) від 16.01.2025 «Про внесення змін до статті 137 Земельного кодексу України щодо уточнення окремих питань підписання документів учасником земельних торгів електронним цифровим підписом». НААУ вважає, що проект Закону має цілком благозвучну та потрібну мету уточнення способу підписання заяви про участь у земельних торгах. Проте реалізується така мета шляхом збільшення способів такого підписання, що, хоч обидва і базуються на використанні кваліфікованого сертифікату електронного підпису, законодавчо визначені як різні. А це суперечить пропонованому розробниками терміна «уточнення» у меті проекту Закону, викладеній у п. 1 Пояснювальної записки до нього. З урахуванням викладеного вище проект Закону у цій редакції може бути рекомендований для винесення на сесійний розгляд у випадку усунення наведених вище суперечностей Пояснювальної записки до нього.

11 квітня на сайті НААУ були оприлюднені зауваження та пропозиції Комітету до проекту Закону [№13068](#) від 10.03.2025 «Про внесення змін до статті 33 Закону України «Про оренду землі» щодо визначення способу документального підтвердження виконання орендарем обов'язку з повідомлення орендодавця про намір реалізувати право на укладення договору оренди землі на новий строк».

Згідно з Правилами надання послуг поштового зв'язку, затвердженими постановою Кабміну від 05.03.2009 №270, усі поштові відправлення поділяються на прості та реєстровані. Останні поділяються на відправлення без оголошеної цінності (рекомендовані) та відправлення з оголошеною цінністю. До внутрішніх поштових відправлень належать, серед іншого, листи – прості, рекомендовані, реєстровані з оголошеною цінністю.

Детальніше за посиланням: <https://surl.li/mdkocw>



14 травня на сайті НААУ були оприлюднені зауваження та пропозиції Комітету до проекту Закону [№11309](#) від 31.05.2024 про внесення змін до статті 91 Кодексу України про адміністративні правопорушення.

У НААУ нагадали, що ст. 16 Конституції зобов'язує державу забезпечувати екологічну безпеку та підтримувати екологічну рівновагу. І посилення відповідальності має превентивний характер, що загалом сприятиме збереженню природних ресурсів. У той же час зміни не усувають корупційних ризиків, які проявлятимуться у зловживанні дискреційними повноваженнями контролюючих органів, уповноважених складати протоколи та накладати штрафи за правопорушення. У зв'язку із цим, вважають адвокати, доречним було б регламентувати фіксацію таких порушень та передбачити обов'язкові фото-, відеофіксацію.

Детальніше за посиланням: <https://surl.li/hwnkwn>.



30 травня на сайті НААУ було оприлюднено зауваження та пропозиції Комітету до проекту Закону [№13174](#) від 15.04.2025 “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту прав на землю власників об'єктів нерухомого майна, зруйнованих внаслідок бойових дій”.

Адвокати звернули увагу, що хоча законопроект декларує мету захисту прав власників зруйнованого майна, насправді йдеться не про діючих власників, а про колишніх, які втратили право власності через знищення об'єкта. При цьому формулювання з назви проекту «внаслідок бойових дій» замінено в тексті на значно ширше – «обставини, спричинені збройною агресією». Останнє є юридично невизначеним.

При цьому колишнім власникам зруйнованих об'єктів пропонується дозволити отримувати державні чи комунальні землі без конкуренції і без обмежень – ні за площею, ні за місцем розташування, ні за призначенням земель. А це створює ризик зловживань, бо не потрібно доводити, що земля дійсно була пов'язана зі зруйнованим майном.

Детальніше за посиланням: <https://is.gd/qM4Hik>.



9 червня на сайті НААУ було оприлюднено зауваження та пропозиції Комітету до проекту Закону [№12384](#) від 08.01.2025 «Про стимулювання економічного розвитку галузі рибного господарства».

З огляду на вимоги до сталого розвитку виглядають дещо недоречними пропоновані зміни щодо забудови берегів річок. Внесення змін до Водного та Земельного кодексів однозначно вказує на потребу використання територій земель, які входять до прибережної захисної смуги, яка виконує природоохоронну функцію та не підлягає використанню іншому, ніж для потреб відвернення шкідливої дії вод чи гарантування безперервності енергетичних ресурсів чи труботранспорту. Зокрема, це гідротехнічні, гідрометричні, лінійні споруди. А проект Закону не містить змін щодо запровадження додаткових фінансових механізмів, які б стимулювали економічний розвиток рибного господарства України.

Детальніше за посиланням: <https://is.gd/GYbLcy>.



20 червня на сайті ВША НААУ був оприлюднений аналіз рішення Європейського суду з прав людини у справі «Кулик проти України», який підготував заступник голови Комітету **Дмитро Навроцький**.

Обставини справи

Заявник, громадянин України Кулик Сергій Миколайович, у квітні 2011 року отримав у приватну власність земельну ділянку для садівництва на підставі рішення Очаківської районної державної адміністрації Миколаївської області (РДА). Документи на право власності були отримані у жовтні 2011 року, а рішення про передачу земельних ділянок у приватну власність, включаючи ділянку заявника, було прийнято РДА ще у березні 2006 року.

Детальніше за посиланням: <https://is.gd/Pu9fpt>



9 липня на сайті НААУ були оприлюднені зауваження та пропозиції Комітету до проекту Закону [№13202-1](#) від 07.05.2025 «Про внесення змін до деяких законів України щодо організаційних засад здійснення підтримки в аграрному секторі».

Законопроект пропонує створити нову інституційну архітектуру системи державної підтримки в аграрному секторі, орієнтовану на вимоги законодавства ЄС та імплементацію відповідних регламентів (ЄС) 2021/2115 і 2021/2116. Основні зміни включають: заснування Виплатної агенції – окремого органу для адміністрування й моніторингу фінансування; запровадження Інтегрованої системи адміністрування та контролю (ІСАК) для управління всіма видами підтримки; створення Системи сільськогосподарських даних (ССД) для збору й аналізу інформації про сталий розвиток фермерських господарств.

Детальніше за посиланням: <https://is.gd/hLOXlg>



17 липня на сайті НААУ були оприлюднені зауваження та пропозиції Комітету до проекту Закону [№13204-1](#) «Про державне регулювання органічного виробництва, обігу та маркування органічної продукції».

Необхідність прийняття цього документу його автори обґрунтували потребою гармонізації національного законодавства з новим органічним законодавством Європейського Союзу, а також зобов'язаннями України в межах Угоди про асоціацію з ЄС.

Цікаво, що діючий закон ухвалювався у рік набуття чинності відповідним Регламентом Європейського Парламенту і Ради (ЄС) №2018/848. Закон, звісно, не враховує останніх змін до Регламенту. Проте, відзначають у НААУ, їх не врахували і у запропонованому проекті.

Тож чи доцільно витратити ресурси на переписування положень регламентів ЄС у законодавчі акти України, - ставлять запитання адвокати. Бізнес, який є експортно орієнтований для роботи у ЄС, змушений користуватися чинними там регламентами, а не законами України, які не повною мірою імплементуються у нормативних актах України.

Детальніше за посиланням: <https://is.gd/2sb3mM>



2 грудня на сайті НААУ були оприлюднені зауваження та пропозиції Комітету до проекту Закону [№13578](#) від 31.07.2025 «Про внесення змін до деяких законів України щодо удосконалення норм законодавства у сфері питного водопостачання та водовідведення».

Документ спрямований на систематизацію та розширення повноважень органів державної влади у сфері питного водопостачання та водовідведення. Зокрема, до повноважень Кабінету Міністрів пропонується віднести затвердження порядку надання підприємствам питного водопостачання тимчасових відступів від вимог до якості питної води.

Але, звертають увагу адвокати, ані проекту, ані чинне законодавство не мають визначення терміна «тимчасовий відступ». І це створює низку ризиків.

Що розуміти під відступами – зміну стандартів, зниження якості або обсягу допустимих перевищень норм? Відсутня межа між тимчасовим відступом та порушенням санітарного законодавства, зокрема, допустимого ступеня погіршення якості води, об'єктів, на які він може поширюватися та підстав запровадження.

Детальніше за посиланням: <https://is.gd/QO0FxP>



4 грудня на сайті НААУ були оприлюднені зауваження та пропозиції Комітету до проекту Закону [№13418](#) від 25.06.2025 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо управління ризиками затоплення та забезпечення участі України у Механізмі цивільного захисту Європейського Союзу».

Аналогічний за змістом проект від 17.06.2024 №11345 був відкликаний у червні 2025 року. І висловлені раніше [зауваження](#), на жаль, залишилися актуальними і для останньої законодавчої ініціативи. Зокрема, Кодекс цивільного захисту України потребує розширення термінологічного словника відповідно до рішення Європейського Парламенту та Ради від 17.12.2013 №1313/2013/ЄС про Механізм цивільного захисту Союзу.

Також проект не враховує таких аспектів механізму, як захист людей, навколишнього середовища та майна, включаючи культурну спадщину. Зокрема, у проекті деталізуються повноваження компетентних органів лише щодо удосконалення управління ризиками затоплення. Проте не проведено паралелей та не враховано, що саме стратегічна екологічна оцінка, оцінка впливу на довкілля, інтегрований дозвіл покликані виявити ризики потенційних лих і планувати заходи для відвернення від таких або готовність таких незалежно від джерела їхнього виникнення природного чи техногенного, соціального чи воєнного характеру.

Детальніше за посиланням: <https://is.gd/8p92m3>



6. ОПУБЛІКОВАНІ ДАЙДЖЕСТИ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ

20 лютого на сайті НААУ було оприлюднено огляд практики Верховного Суду із земельних спорів за II півріччя 2024 року, який підготував заступник голови Комітету **Дмитро Навроцький**.

У збірнику відображені правові позиції вищої судової інстанції при вирішенні справ щодо:

- застосування статті 36-1 Закону України «Про прокуратуру»;
- права користування частиною земельної ділянки;
- застосування двосторонньої реституції внаслідок визнання недійсним договору купівлі-продажу;
- оскарження рішення суб'єкта владних повноважень;
- обчислення строку позовної давності;
- звернення державним органом до суду з позовом про примусове відчуження земельної ділянки;
- звернення прокурора до суду в інтересах держави тощо.

Детальніше за посиланням: <https://surl.li/kkscbv>.



8 квітня на сайті НААУ був оприлюднений [огляд практики Верховного Суду](#) із земельних питань за I квартал 2025 року, який підготував заступник голови Комітету **Дмитро Навроцький**.

У збірнику відображені правові позиції Верховного Суду при вирішенні справ щодо:

- щодо звернення прокурора до суду з позовом в інтересах держави представляти орган державної влади, який не здійснює належного захисту прав та інтересів держави;
- якщо договір оренди земельної ділянки виконувався обома сторонами, то кваліфікація договору як неукладеного виключається;
- факту перевищення площі відведеної земельної ділянки над площею, займаною об'єктом нерухомості та необхідною для його обслуговування, який не може бути самостійною підставою для визнання такого передання землі незаконним тощо.

Детальніше за посиланням: <https://surl.li/zxufie>



6. ОПУБЛІКОВАНІ ДАЙДЖЕСТИ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ

10 червня на сайті НААУ було опубліковано огляд практики Верховного Суду із земельних питань за травень 2025 року. Автором збірки виступив заступник голови Комітету **Дмитро Навроцький**.

Земельні спори – одні з найчисельніших у судах, але правова визначеність у цій сфері досі залишається викликом. Суперечки щодо категорії земель, порядку їх використання, договорів оренди чи розпорядження майновими правами часто ускладнюються відсутністю сталої судової практики.

Детальніше за посиланням: <https://is.gd/xY3Ao1>.

28 липня на сайті НААУ був опублікований огляд практики Верховного Суду із земельних спорів за I півріччя 2025 року, який підготував Комітет.

Детальніше за посиланням: <https://is.gd/xvQ6pe>





НАЦІОНАЛЬНА АСОЦІАЦІЯ
АДВОКАТІВ УКРАЇНИ

