

## ЗАСТОСУВАННЯ КОНВЕНЦІЇ З ЗАХИСТУ ПРАВ ЛЮДИНИ В ПРАВОВІДНОСИНАХ ЩОДО ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

### APPLICATION OF THE CONVENTION FOR THE PROTECTION OF HUMAN RIGHTS IN LEGAL RELATIONS CONCERNING THE LEASE OF AGRICULTURAL LAND

Кнапець М.В., помічник судді

*Північно-західний апеляційний господарський суд,  
аспірант кафедри правових природоохоронних дисциплін*

*Навчально-науковий інститут права  
Національного університету водного господарства та природокористування*

Стаття зосереджена на застосуванні Європейської конвенції з прав людини у правовідносинах оренди земель сільськогосподарського призначення, висвітлюючи важливість захисту права на мирне володіння майном, особливо в умовах збройного конфлікту. Право на мирне володіння майном є одним із основоположних прав, закріплених у міжнародних актах, таких як Загальна декларація прав людини та Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод. Однак, у разі збройних конфліктів це право часто порушується, особливо щодо земель, що знаходяться в оренді, оскільки втручання держави в такі правовідносини може призвести до позбавлення права володіння без належної компенсації.

Європейський суд з прав людини визначає, що втручання в право на мирне володіння майном, зокрема оренду, повинно відповідати принципу пропорційності та мати законне підґрунтя. Суд зазначає, що право оренди може бути розглянуте як частина права на власність і має підлягати захисту відповідно до норм міжнародного права, зокрема щодо компенсації за втрату майна.

У контексті оренди земель сільськогосподарського призначення важливим є дотримання критеріїв законності, пропорційності та суспільної необхідності при втручанні держави в ці правовідносини. Наприклад, право орендаря на продовження оренди може вважатися правомірним очікуванням, яке має бути захищене від порушень з боку держави, що підтверджується практикою ЄСПЛ.

Стаття також аналізує судову практику України, зазначаючи проблеми в забезпеченні правової захищеності орендарів земельних ділянок, зокрема в умовах воєнного стану та адміністративних помилок. Важливою є роль Верховного Суду у забезпеченні правової визначеності в орендних правовідносинах, де забезпечення "правомірних очікувань" є критичним для ефективного правового захисту.

Таким чином, застосування практики ЄСПЛ у правовідносинах оренди земель є важливим інструментом захисту прав людини, який сприяє розвитку стабільних і прозорих орендних відносин в Україні, особливо в умовах конфлікту.

**Ключові слова:** Європейська конвенція з прав людини, право на мирне володіння майном, оренда земель сільськогосподарського призначення, правомірні очікування, верховенство права, захист прав орендаря, пропорційність втручання в право власності, порушення прав.

This article focuses on the application of the European Convention on Human Rights in landlord-tenant relations concerning agricultural land, highlighting the importance of protecting the right to peaceful enjoyment of property, especially in the context of armed conflict. The right to peaceful enjoyment of property is one of the fundamental rights enshrined in international instruments such as the Universal Declaration of Human Rights and the European Convention on Human Rights. However, in cases of armed conflicts, this right is often violated, particularly in relation to leased land, as state intervention in such relations can lead to deprivation of property without proper compensation.

The European Court of Human Rights (ECHR) stipulates that any interference with the right to peaceful enjoyment of property, including leases, must adhere to the principles of proportionality and legality. The Court emphasizes that the right to leasehold can be regarded as part of the right to property and should be protected in accordance with international law, including compensation for loss of property.

In the context of agricultural land leases, it is crucial to uphold the criteria of legality, proportionality, and public necessity when the state intervenes in these relations. For instance, the tenant's right to continue the lease may be seen as a legitimate expectation that must be protected from violations by the state, as affirmed by the ECHR's practice.

The article also analyzes the judicial practice in Ukraine, pointing out issues regarding the legal protection of land tenants, particularly under martial law and due to administrative errors. The role of the Supreme Court is essential in ensuring legal certainty in lease relations, where safeguarding "legitimate expectations" is critical for effective legal protection.

Thus, the application of the ECHR's practice in landlord-tenant relations concerning agricultural land is an important tool for protecting human rights and contributes to the development of stable and transparent lease relations in Ukraine, particularly in conflict conditions.

**Key words:** European Convention on Human Rights, right to peaceful enjoyment of property, agricultural land leases, legitimate expectations, rule of law, tenant rights protection, proportionality of interference with property rights, violations of rights.

Застосування Європейської конвенції з прав людини у правовідносинах оренди земель сільськогосподарського призначення є важливим аспектом захисту прав людини, особливо в наш час, оскільки у будь-якому збройному конфлікті серйозно порушується право людини на мирне володіння майном, що є одним із фундаментальних прав.

Позбавлення населення воюючої сторони права власності (яке включає також право оренди) унеможливило його виживання й подальше існування як під час, так і після завершення збройного конфлікту. Право на мирне володіння майном викристалізувалося як відповідь на злочини, вчинені під час Другої світової війни, коли тисячі осіб позбавлялися елементарних засобів існування, а обсяги руйнувань сягали безпрецедентних розмірів. Відтоді право, яке традиційно вважалося категорією цивільного права різних держав, стало категорією міжнародного права прав людини [1].

Міжнародні угоди, що захищають право на володіння майном у мирний час, забезпечують охорону права на володіння та користування майном для кожної людини. Вперше це право було закріплене у Загальній декларації прав людини 1948 року, яка, відображаючи міжнародні звичаєві норми, у статті 17 проголошує: «Кожна людина має право володіти майном як одноособово, так і разом з іншими... Ніхто не може бути безпідставно позбавлений свого майна» [2]. Таким чином, Декларація заклала основи для захисту права на власність як в індивідуальному, так і в колективному вимірі.

Відповідно до статті 1 Першого протоколу Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод кожна фізична або юридична особа має право мирно володіти своїм майном. Ніхто не може бути позбавлений своєї власності інакше як в інтересах суспільства і на умовах, передбачених законом і загальними принципами міжнародного права [3].

Особливу увагу слід приділити предмету безпосереднього регулювання статті 1 Першого протоколу Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, яким є втручання держави у право на мирне володіння майном, зокрема, й позбавлення особи власності на майно.

Концепція «майно» в розумінні статті 1 Першого протоколу до Конвенції не обмежується власністю на матеріальні речі та не залежить від формальної класифікації у внутрішньому праві: певні інші права та інтереси, що становлять активи, також можуть вважатися «правом власності», а відтак, і «майном». До таких активів може відноситися право оренди (рішення ЄСПЛ у справі «Ятрідіс проти Греції» від 25 березня 1999 року, заява № 311107/96); у справі «Меллахер та Інші проти Австрії» (1989 року), ЄСПЛ вказав, що право на укладення договору оренди є частиною права власності (право володіння та користування), і тому дане право є одним із аспектів права власності [6].

У контексті оренди земель сільськогосподарського призначення це означає, що будь-які обмеження права орендаря чи власника мають бути обґрунтованими та відповідати принципу пропорційності. Європейський суд з прав людини (ЄСПЛ) неодноразово наголошував, що втручання у право власності має бути виправданим і відповідати суспільним інтересам.

Закон України «Про судоустрій і статус суддів» встановлює, що правосуддя в Україні здійснюється на засадах верховенства права відповідно до європейських стандартів та спрямоване на забезпечення права кожного на справедливий суд [4].

Відповідно до статті 17 Закону України «Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини» суди застосовують як джерело права при розгляді справ положення Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод та протоколів до неї, а також практику Європейського суду з прав людини та Європейської комісії з прав людини [5].

У практиці Європейського суду з прав людини напрацьовані три критерії, що їх слід оцінювати з тим, щоб зробити висновок, чи відповідає певний захід втручання у право принципу правомірного і допустимого втручання, сумісного з гарантіями статті 1 Першого протоколу Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, а саме: втручання має бути законним, відповідати суспільним інтересам та бути пропорційним переслідванню цілям одночасно.

Якщо хоча б однієї із гарантій перелічених вище не буде дотримано, то Європейський суд з прав людини констатує порушення державою статті 1 Першого протоколу Конвенції.

Критерій законності означає, що втручання держави у право власності особи повинно здійснюватися на підставі закону – нормативно-правового акта, що має бути доступним для заінтересованих осіб, чітким та передбачуваним у питаннях застосування та наслідків дії його норм.

Втручання держави в право власності особи є виправданим, якщо воно здійснюється з метою задоволення «суспільного», «публічного» інтересу, при визначенні якого Європейський суд з прав людини надає державам право користуватися «значною свободою (полем) розсуду». Втручання держави в право на мирне володіння майном може бути виправдане за наявності об'єктивної необхідності у формі суспільного, публічного, загального інтересу, який може включати інтерес держави, окремих регіонів, громад чи сфер людської діяльності, зокрема у теперішній ситуації це може проявлятися в особливому контролі за прикордонними землями, які частково є землями сільськогосподарського призначення та перебувають в оренді.

Гарантія «пропорційності» передбачає, що втручання в право власності, навіть якщо воно здійснюється згідно з національним законодавством і в інтересах суспільства, буде розглядатися як порушення статті 1 Першого

протоколу, якщо не було дотримано справедливої рівноваги (балансу) між інтересами держави (суспільства), пов'язаними з втручанням, та інтересами особи, яка так чи інакше страждає від втручання. «Справедлива рівновага» передбачає наявність розумного співвідношення (обґрунтованої пропорційності) між метою, що передбачається для досягнення, та засобами, які використовуються. Необхідний баланс не буде дотриманий, якщо особа несе «індивідуальний і надмірний тягар». Одним із елементів дотримання принципу «пропорційності» при втручанні в право особи на мирне володіння майном є надання їй справедливої та обґрунтованої компенсації.

Однак, дослідивши низку конфліктів, зокрема щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які отримали такий статус в ході інвентаризацій 2013–2019 років, органи прокуратури подаючи позови, як виндикаційні так, і в значній мірі, негаторні повертають земельні ділянки в цільове призначення «землі водного фонду», «землі лісгосподарського призначення» без жодної компенсації для користувачів, які добросовісно використовували такі землі в своїй господарській діяльності.

Практика Верховного Суду в даному питанні свідчить про те, що застосування принципу мирного володіння є неможливим, оскільки особи повинні були усвідомлювати, що земельні ділянки належать до водного чи лісового фонду, а тому поведінка юридичних осіб, які займалися сільським господарством є недобросовісною. Однак, цікавим є питання про те, як юридична особа орендуючи земельну ділянку на якій відсутній ліс чи водні об'єкти може встановити, що така земельна ділянка колись, до моменту формування Державного земельного кадастру належала до іншого призначення.

У рішенні ЄСПЛ від 24 червня 2003 року «Стретч проти Сполученого Королівства» визначено, що майном у статті 1 Першого протоколу до Конвенції, вважається законне та обґрунтоване очікування набути майно або майнове право за договором, укладеним з органом публічної влади.

У рішенні ЄСПЛ у справі «Пайн Велі Девелопмент Лтд та інші проти Ірландії» від 23 жовтня 1991 року ЄСПЛ зазначив, що статтю 1 Першого протоколу Конвенції можна застосувати до захисту «правомірних очікувань» щодо певного стану речей (у майбутньому), оскільки їх можна вважати складовою частиною власності. «Правомірні очікування» виникають у особи, якщо нею було дотримано всіх вимог законодавства для отримання відповідного рішення уповноваженого органу, а тому вона мала усі підстави вважати, що таке рішення є дійсним та розраховувати на певний стан речей.

Термін «правомірні очікування» або «законні сподівання» (legitimate expectations) часто використовується в практиці Європейського суду з прав людини (ЄСПЛ) для позначення права особи розраховувати на певний захист або продовження правовідносин, що ґрунтуються на існуючій юридичній основі. У контексті оренди земельних ділянок, це означає, що орендар, який належним чином виконує умови договору оренди, може мати обґрунтоване очікування на продовження користування землею після закінчення терміну дії договору, особливо якщо в національному законодавстві існують положення про можливість продовження оренди за певних умов.

Зокрема, ЄСПЛ підкреслює, що такі «правомірні очікування» повинні мати юридичне підґрунтя. Це може бути чинний договір оренди, нормативно-правові акти або попередні рішення національних судів, які підтверджують існування права на користування землею. Наприклад, у справах, де орендарі зазнали втручання з боку держави через розірвання договорів оренди без достатнього обґрунтування чи компенсації, Суд часто вносив рішення на їхню користь, визнаючи порушення права на власність (право на оренду), захищеного статтею 1 Першого протоколу.

В судових рішеннях Верховного Суду України «право очікування» часто визначалося, як майнове право, яке є складовою частиною майна як об'єкта цивільних прав, тобто, це право підлягало судовому захисту. Однак, наразі суб'єкти правовідносин щодо оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення звертаючись з позовними заявами до судів різних юрисдикцій отримують відмови у задоволенні їх позовних вимог з мотивацією відсутності порушених прав позивача. З обставин справ вбачаються допущені порушення чинного законодавства, проте через неналежне обґрунтування порушення своїх прав позивачі позбавляються можливості досягти справедливості та відповідно отримати відповідний судовий захист.

Таким чином, актуальним було б повернення Верховним Судом до застосування відповідної практики Верховного Суду України про захист «права очікування», яке також відображене в низці рішень ЄСПЛ. Це надало б можливість робити кроки до певної передбачуваності правовідносин оренди землі та відновлення стабільності/сталості таких відносин, що є надзвичайно важливим у сучасних умовах.

Крім того, в останні роки особливе поширення здобула судова практика Верховного Суду щодо відмови в задоволенні позовних вимог через вибір неналежного способу захисту порушеного права. В правовідносинах щодо оренди землі сільськогосподарського призначення це є особливо доречно, оскільки вкрай складним, проте можливим є «визнання недійсним договору оренди земельної ділянки без застосування наслідків недійсності правочину». Існує величезна кількість недобросовісних суб'єктів орендних правовідносин, які передають в оренди земельні ділянки сільськогосподарського призначення з численними порушеннями законодавства, однак, тільки отримавши звернення від прокуратури в порядку статті 23 Закону України «Про прокуратуру» або отримавши копію позовної заяви про визнання відповідного правочину недійсним, «недобросовісні» суб'єкти повертають земельні ділянки за актами приймання-передачі, що, в більшості випадків, унеможливує судовий захист прав територіальної громади чи держави щодо ефективного передання в оренду земель та отримання оптимальної орендної плати. Надаючи правову оцінку належності обраного зацікавленою особою способу захисту у таких спорах, судам належить зважати на статтю 13 Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод. Так, у рішенні від 15 листопада 1996 року у справі «Чахал проти Об'єднаного Королівства» Європейський суд з прав людини зазначив, що згадана норма гарантує на національному рівні ефективні правові засоби для здійснення прав і свобод, що передбачаються Конвенцією, незалежно від того, яким чином вони виражені в правовій системі тієї чи іншої країни. Суть цієї статті зводиться до вимоги надати людині такі міри правового захисту на національному рівні, що дозволили би компетентному державному органу розглядати по суті скарги на порушення положень Конвенції й надавати відповідний судовий захист, хоча держави-учасниці Конвенції мають деяку свободу розсуду щодо того, яким чином вони забезпечують при цьому виконання своїх зобов'язань. Крім того, ЄСПЛ вказав на те, що за деяких обставин вимоги статті 13 Конвенції можуть забезпечуватися всією сукупністю засобів, що передбачаються національним правом.

Тобто, розглядаючи судовий спір, суд повинен надати суб'єкту звернення достатній міри правового захисту керуючись статтею 13 Конвенції та визнати недійсним договір оренди земельної ділянки встановивши його невідповідність положенням чинного законодавства, а не застосовувати «неефективність обраного способу захисту» та направляти суб'єкта звернення в статус «невизначеності».

Варто відмітити, що дії або рішення відповідних суб'єктів владних повноважень можуть вважатися

такими, що суперечать принципу верховенства права, не тільки у тих випадках, коли такими діями порушуються суб'єктивні права і процесуальні гарантії, прямо передбачені чинним законодавством, але й у тих випадках, коли такі дії не задовольняють правомірних очікувань осіб, стосовно яких вони вчиняються (ухвалюються).

Правомірне очікування виникає у суб'єкта в тому разі, коли внаслідок правового регулювання зі сторони суб'єкта владних повноважень у особи наявне розумне сподівання, що стосовно до неї суб'єкт владних повноважень буде діяти саме так, а не інакше.

Наявність «законних очікувань» (яку в кожному окремому випадку встановлює суд) є передумовою для відповідного захисту. В свою чергу, умовою наявності законного очікування в розумінні практики Європейського суду з прав людини є достатні законні підстави (sufficient legal basis) в національному праві або усталена практика публічної адміністрації. Іншими словами, законне очікування – це очікування можливості (ефективного) здійснення певного права, як прямо гарантованого, так і опосередкованого (того, яке впливає з інших прав), у разі якщо особа прямо не виключена з кола тих, хто є носіями відповідного права.

Таким чином, «правомірні очікування» на продовження оренди земельної ділянки можуть бути захищені, якщо вони обґрунтовані чинним законодавством або правовими діями, які створюють у орендаря надію на стабільність орендних відносин [7].

Так, за змістом рішення ЄСПЛ у справі «Рисовський проти України» Суд підкреслює особливу важливість принципу «належного урядування». Він передбачає, що у разі, коли йдеться про питання загального інтересу, зокрема, якщо справа впливає на такі основоположні права, як майнові права, державні органи повинні діяти вчасно та в належний і якомога послідовніший спосіб. Зокрема, на державні органи покладено обов'язок запровадити внутрішні процедури, які посилять прозорість і ясність їхніх дій, мінімізують ризик помилок і сприятимуть юридичній визначеності у цивільних правовідносинах, які зачіпають майнові інтереси.

Принцип «належного урядування», як правило, не повинен перешкоджати державним органам виправляти випадкові помилки, навіть ті, причиною яких є їхня власна недбалість. Будь-яка інша позиція була б рівнозначною, *inter alia*, санкціонуванню неналежного розподілу обмежених державних ресурсів, що саме по собі суперечило б загальним інтересам. 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. 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. Ризик будь-якої помилки державного органу повинен покладатися на саму державу, а помилки не можуть виправлятися за рахунок осіб, яких вони стосуються.

Застосування Конвенції в питаннях оренди земель передбачає захист як прав власника, так і прав орендаря. Наприклад, у випадках примусової передачі права оренди чи вилучення земельних ділянок у державних інтересах держава має надати справедливую компенсацію і дотримуватися належної процедури. При цьому порушення права власності без належної компенсації може розглядатися як порушення статті 1 Протоколу № 1, що неодноразово підтверджувалося практикою ЄСПЛ.

Застосування ЄСПЛ у сфері оренди земель сільськогосподарського призначення є важливим інструментом захисту прав як власників, так і орендарів. Захист прав власності є основним принципом Конвенції, і його дотримання є необхідною умовою для забезпечення правової

безпеки у цій сфері. ЄСПЛ зобов'язує держави захищати права на землю та оренду відповідно до європейських стандартів прав людини, що сприяє розвитку прозорих та стабільних орендних відносин.

У своїй постанові від 17 квітня 2024 року у справі № 922/1626/23 Верховним Судом ефективно захищено права користувача земельної ділянки із застосуванням критерію «пропорційності». Верховний Суд виснував «розірвання договору оренди землі не буде сприяти цілям досягнення «справедливого балансу» між інтересами сторін, оскільки збереження орендних правовідносин на час широкомасштабної воєнної агресії Російської Федерації, на переконання суду, буде свідчити про більш раціональне використання земельної ділянки, зокрема як джерела доходу місцевого бюджету» [8].

ЄСПЛ встановлюються мінімальні стандарти захисту цих об'єктів та прав. Обмеження зазначеного права в мир-

ний та військовий час можливі згідно з умовами відповідних угод, а їх законність та відповідність вимогам, зокрема щодо пропорційності та необхідності, перевіряють міжнародні моніторингові та судові органи з прав людини.

Підсумовуючи наведене, вважаю, що суди мають підвищувати ефективність правового захисту добросовісних користувачів земельними ділянками сільськогосподарського призначення під час розгляду судових спорів про витребування майна з чужого незаконного володіння, уникати шаблонності розгляду зазначеної категорії справ та більш детально аналізувати наявні в матеріалах справи докази та поведінку сторін під час укладення договорів, з метою дотримання принципів добросовісності, пропорційності втручання, встановлення фактів наявності чи відсутності втручання у мирне володіння майном та умов волевиявлення, які мають відігравати ключову роль при вирішенні справ цієї категорії та отримання сторонами ефективного судового захисту.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Іордек Г. Формування права на мирне володіння майном як права людини у Загальній декларації прав людини. Український часопис міжнародного права. 2023. №2. С. 49–56.
2. Загальна декларація прав людини, прийнята і проголошена резолюцією 217 А (III) Генеральної Асамблеї ООН від 10 грудня 1948 року. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995\\_015#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/995_015#Text).
3. Протокол №1 до Конвенції про захист прав людини та основоположних свобод від 20 березня 1952 р. URL: [https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994\\_535#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/994_535#Text).
4. Про судоустрій і статус суддів, Закон України від 02.06.2016 №1402-VIII. *Відомості Верховної Ради України* (ВВР), 2016, № 31, ст. 545. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1402-19#Text>
5. Про виконання рішень та застосування практики Європейського суду з прав людини, Закон України від 23.02.2006 №3477-IV. *Відомості Верховної Ради України* (ВВР), 2006, №30, ст.260. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3477-15#Text>
6. Постанова Верховного Суду від 22 листопада 2023 року у справі №910/21990/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/115272584>
7. Постанова Верховного Суду від 24 вересня 2024 року у справі №910/3432/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/122021262>
8. Постанова Верховного Суду від 17 квітня 2024 року у справі №922/1626/23. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/119331575>