

ЗАХИСТ ПРАВ ДОБРОСОВІСНОГО НАБУВАЧА: ПРАВОВІ НОВЕЛИ ТА ПРАКТИКА ВЕРХОВНОГО СУДУ

Уркевич В. Ю.

*доктор юридичних наук, професор,
суддя Великої Палати Верховного Суду
м. Київ, Україна*

1. Захист права власності є однією з визначальних функцій судової системи, що гарантує як правову визначеність, так і стабільність економічного обороту. Серед категорій приватного права особливе місце займає поняття добросовісного набувача, який визначається ч. 1 ст. 388 Цивільного кодексу України як особа, яка придбала майно за відплатним договором в особи, яка не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати.

Майно може бути витребувано від добросовісного набувача лише у разі, якщо майно: було загублене власником або особою, якій він передав майно у володіння, було викрадене або вибуло з володіння власника або такої особи не з їхньої волі іншим шляхом.

Іншими словами, власник майна не може витребувати його з володіння іншої особи за сукупності таких трьох умов: набувач має бути добросовісним набувачем (він не повинен знати, що набуває майно не у власника), майно має бути отримане за відплатним договором та власник має втратити володіння цим майном з власної волі.

Європейський суд з прав людини (далі – ЄСПЛ) у своїх рішеннях неодноразово констатував порушення Україною права на мирне володіння майном, гарантоване ст. 1 Першого протоколу до Конвенції про захист прав і основоположних свобод (далі – Конвенція), зокрема у справах про витребування майна у добросовісного набувача, зазначаючи про непропорційність втручання у таке право з боку держави. У рішеннях цієї європейської судової установи, спрямованих на захист прав добросовісного набувача майна від необґрунтованого перегляду правочинів державою, ЄСПЛ вказував на необхідність повернення права власності заявників на відповідне майно або ж в якості альтернативи, – відшкодування вартості майна у грошовій формі або надання заявникам рівнозначного майна (див., приміром, рішення ЄСПЛ від 16 лютого 2017 року у справі «Кривенький проти України» (заява № 43768/07), від 24 жовтня 2024 року у справі «Дроздик та Мікула проти України» (заяви № 27849/15 та № 33358/15),

від 12 грудня 2024 року у справі «ТОВ «Одеська бутербродна компанія» проти України» (заява № 59414/15), від 09 травня 2025 року у справі «Бондар проти України» (заява № 29184/15 та № 44078/16), від 09 травня 2025 року у справі «Кулик проти України» (заява № 40214/16), від 26 червня 2025 року у справі «ПП«Маркеттранс» проти України» (заява № 16989/15) [1–6].

2. З метою виправлення існуючої ситуації у правовідносинах за участю добросовісних набувачів майна, 12 березня 2025 року Верховна Рада України ухвалила Закон України № 4292-IX «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача» (далі – Закон № 4292-IX) [7], основні новели якого, що набрали чинності 09 квітня 2025 року, зводяться до такого:

– держава, територіальна громада не можуть витребувати майно від добросовісного набувача на свою користь, якщо з моменту вибуття майна з державної чи комунальної власності минуло більше десяти років;

- перебіг позовної давності за вимогами щодо витребування нерухомого майна починається від дня державної реєстрації права власності першого набувача в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно;

– зміна першого та подальших набувачів не змінює порядку обчислення та перебігу граничного строку для витребування майна;

– такий граничний строк не поширюється на випадки вибуття з володіння держави або територіальної громади (а) об'єктів критичної інфраструктури, (б) об'єктів державної власності, що мають стратегічне значення для економіки і безпеки держави, (в) об'єктів та земель оборони, (г) об'єктів або територій природно-заповідного фонду, (д) гідротехнічних споруд та (е) пам'яток культурної спадщини, які не підлягали приватизації;

– у разі задоволення позову про витребування нерухомого майна від добросовісного набувача на користь держави чи територіальної громади суд вирішує питання про компенсацію вартості такого майна;

– умовою постановлення рішення про витребування нерухомого майна від добросовісного набувача є попереднє внесення органом державної влади, органом місцевого самоврядування або прокурором вартості такого майна на депозитний рахунок суду.

Додатково законодавець поширив зворотно дію цих нормативних приписів у частині умов та порядку компенсації добросовісному набувачеві вартості нерухомого майна, обчислення та перебігу граничного строку для витребування майна на справи, в яких судом першої інстанції не ухвалено рішення про витребування майна

у добросовісного набувача на день набрання чинності Законом № 4292-IX.

3. У даний час активно формується судова практика застосування наведених законодавчих новел щодо захисту прав добросовісного набувача, визначальне місце серед якої належить практиці Верховного Суду.

Так, суд касаційної інстанції вказав, що якщо ухвала про залишення позовної заяви без руху постановляється з підстави невнесення у визначених законом випадках на депозитний рахунок суду грошових коштів у розмірі вартості спірного майна, оцінка (експертно-грошова оцінка земельної ділянки) якого здійснена в порядку, визначеному законом, чинна на дату подання позовної заяви, суд у такій ухвалі зазначає про обов'язок позивача внести відповідну грошову суму (постанова Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду (далі – КЦС ВС) від 18 лютого 2026 року у справі № 676/4649/24 (провадження № 61-10342св25) [8].

Окремо Верховний Суд наголосив, що питання про добросовісність/недобросовісність набувача судом може бути вирішене лише після дослідження доказів на стадії ухвалення судового рішення. У випадку встановлення недобросовісності набувача суд задовольняє позов на підставі ст. 387 ЦК України без застосування приписів частини п'ятої ст. 390 ЦК України, яка визначає порядок компенсації вартості майна добросовісному набувачеві. Натомість у разі недоведення позивачем недобросовісності набувача і встановлення, що набувач є добросовісним, суд відмовляє у задоволенні позову, зокрема на підставі частини п'ятої ст. 390 ЦК України, якщо позивачем попередньо не внесено вартість майна на депозитний рахунок суду (постанова КЦС ВС від 14 січня 2026 року у справі № 354/160/25 (провадження № 61-12856св25) [9].

У цій категорії справ в результаті касаційного розгляду справ також акцентовано, що норма внутрішнього законодавства, яка за своїм змістом створює підстави для непропорційного втручання держави в право власності приватних осіб, не підлягає застосуванню як така, що порушує критерій сумісності заходу втручання у право на мирне володіння майном із гарантіями статті 1 Першого протоколу до Конвенції у світлі практики ЄСПЛ.

Для ухвалення законного та обґрунтованого рішення у таких справах визначальними є встановлення обставин законності та пропорційності втручання у право відповідача на мирне володіння майном і співвідношення такого втручання із суспільними інтересами (див., приміром, постанову КЦС ВС від 18 лютого 2026 року у справі № 545/2585/23 (провадження № 61-12156св25) [10].

Варто також нагадати, що постановою від 12 вересня 2025 року № 18 Пленум Верховного Суду звернувся до Конституційного Суду України з конституційним поданням щодо відповідності Конституції України (конституційності) пункту 2 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону № 4292-IX щодо зворотної дії цих нормативних приписів [11]. За даним поданням відкрито конституційне провадження, справа перебуває на розгляді Великої Палати Конституційного Суду України.

4. Важливим для подальшого розвитку національної судової практики є погляд ЄСПЛ на обговорювані законодавчі новели.

Страсбурзький суд зазначив, що український законодавець шляхом внесення змін до Цивільного кодексу 2025 року, спрямованих на захист прав добросовісних власників, по суті визнав, що у разі повернення майна у таких власників саме держава повинна нести наслідки, зокрема фінансові. Це чітко визначається вимогою забезпечити на момент подання позову про *rei vindicatio* наявність коштів, які мають бути присуджені як компенсація відповідній особі, якщо цей позов буде задоволено. Крім того, ці зміни, здається, не розрізняють способи придбання майна останнім (або єдиним) власником – або безпосередньо від держави (шляхом приватизації), або через іншу операцію, таку як продаж. Важливо те, що зазначене майно спочатку належало державі (або місцевим органам влади) і що останній власник є добросовісним набувачем. Це правда, що нове законодавство не може виправити ситуацію заявника, оскільки воно застосовується лише до майбутніх справ (з ретроактивною дією лише для справ, що розглядаються у судах першої інстанції), але Суд вважає, що такий підхід є показовим для погляду законодавця на спосіб вирішення складних ситуацій, які розглядаються у цій справі (пункт 49 рішення ЄСПЛ від 04 грудня 2025 року у справі «Космацька проти України» (заява № 9953/16) [12].

Викладене дозволяє підсумувати, що питання захисту прав добросовісного набувача у разі оспорення державою відповідних правочинів та витребування в нього набутого майна мають значну актуальність.

Надійним дороговказом щодо захисту права на мирне володіння майном є практика ЄСПЛ, а вектор розвитку національної судової практики визначається Верховним Судом.

Література:

1. Рішення ЄСПЛ від 16 лютого 2017 року у справі «Кривенький проти України» (заява № 43768/07). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_d48#Text (дата звернення 03.04.2026).

2. Рішення ЄСПЛ від 24 жовтня 2024 року у справі «Дроздик та Мікула проти України» (заяви № 27849/15 та № 33358/15). URL: https://court.gov.ua/storage/portal/supreme/zakonodavstvo/Drozduk_Ukraine.pdf (дата звернення 03.04.2026).

3. Рішення ЄСПЛ від 12 грудня 2024 року у справі «ТОВ «Одеська бутербродна компанія» проти України» (заява № 59414/15). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_k61#Text (дата звернення 03.04.2026).

4. Рішення ЄСПЛ від 09 травня 2025 року у справі «Бондар проти України» (заява № 29184/15 та № 44078/16). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_111#Text (дата звернення 03.04.2026).

5. Рішення ЄСПЛ від 09 травня 2025 року у справі «Кулик проти України» (заява № 40214/16). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_112#Text (дата звернення 03.04.2026).

6. Рішення ЄСПЛ від 26 червня 2025 року у справі «ПП«Маркеттранс» проти України» (заява № 16989/15). URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_113#Text (дата звернення 03.04.2026).

7. Закон України від 12 березня 2025 року № 4292-IX «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4292-20#n5> (дата звернення 03.04.2026).

8. Постанова КЦС ВС від 18 лютого 2026 року у справі № 676/4649/24. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/134234859> (провадження № 61-10342св25). URL: (дата звернення 03.04.2026).

9. Постанова КЦС ВС від 14 січня 2026 року у справі № 354/160/25. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/133348551> (провадження № 61-12856св25). URL: (дата звернення 03.04.2026).

10. Постанова КЦС ВС від 18 лютого 2026 року у справі № 545/2585/23. <https://reyestr.court.gov.ua/Review/134921244> (провадження № 61-12156св25). URL: (дата звернення 03.04.2026).

11. Постанова Пленуму Верховного Суду від 12 вересня 2025 року № 18 «Про звернення до Конституційного Суду України з конституційним поданням щодо відповідності Конституції України (конституційності) пункту 2 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України від 12 березня 2025 року № 4292-IX «Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача»». URL: https://supreme.court.gov.ua/supreme/pro_sud/postanovi_plenumu/postanova_plenumu_18_25_09_2025 (дата звернення 03.04.2026).

12. Рішення ЄСПЛ від 04 грудня 2025 року у справі «Космацька проти України» (заява № 9953/16). URL: <https://so.supreme.court.gov.ua/news/2015/ohliad-rishen-yevropeiskoho-sudu-z-prav-liudyny-hruden-2025-roku> (дата звернення 03.04.2026).