ТЕСТ НА ПРОПОРЦІЙНІСТЬ У СПОРАХ ПРО ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО

ТАТЬЯНЧЕНКО Сергій Анатолійович - аспірант кафедри адміністративного права, інтелектуальної власності та цивільно-правових дисциплін Київського університету інтелектуальної власності та права

ORCID ID: 0009-0000-9839-1473

УДК 347.23:341.645

DOI: https://doi.org/10.71404/EP.2026.2-2.86

У статті подано огляд наукових публікацій, конвенційної і національної судової практики та законодавчих змін 2025 року щодо застосування тесту на пропорційність у спорах про право власності на нерухоме майно. Простежено, як у доктрині цього періоду тест на пропорційність утверджується як універсальний інструмент оцінки правомірності втручання у право власності: від класичного трискладового тесту законності, легітимної мети і справедливого балансу у практиці Європейського суду з прав людини до чотирикомпонентної структури легітимності, ефективності, необхідності і доцільності, запозиченої з німецької конституційної доктрини. Узагальнено результати досліджень, які демонструють застосування тесту до різних форм втручання у власність: витребування майна у добросовісних набувачів, цивільної конфіскації та стягнення активів, компенсаційних обмежень воєнного часу. Систематизовано позиції Верховного Суду 2025 року, що інтегрують пропорційність у стандарт добросовісності набувача, та показано, як Закон України № 4292-IX і рішення Конституційного Суду України від 3 грудня 2025 року нормативно закріпили результати зважування інтересів, які раніше здійснювалися судами у кожній справі. Виявлено спільну для дослідників 2025 року тезу про те, що ненаведення у судовому рішенні оцінки балансу інтересів є самостійним дефектом мотивування, і окреслено дискусійні питання щодо структури тесту, розподілу тягаря доведення та меж судового розсуду.

Ключові слова: тест на пропорційність, право власності, нерухоме майно, мирне володіння майном, справедливий баланс, Європейський суд з прав людини, Верховний Суд, добросовісний набувач, втручання у право власності.

Постановка проблеми

Тест на пропорційність давно вийшов за межі конституційного права і став робочим інструментом цивільної юрисдикції у спорах про право власності. Будь-яке судове рішення, яке позбавляє особу нерухомого майна чи обмежує його використання, є втручанням у право на мирне володіння майном і потребує обґрунтування законності, легітимної мети та справедливого балансу. Попри це, у національній практиці оцінка балансу інтересів нерідко залишається формальною або взагалі відсутньою, що породжує ризик констатації порушень на конвенційному рівні. У 2025 роках проблематика пропорційності актуалізувалася одразу з кількох напрямів: з'явилися дослідження її застосування до нових форм втручання у власність, Верховний Суд інтегрував зважування інтересів у стандарт добросовісності набувача, а законодавець і Конституційний Суд України перевели результати такого зважування у нормативну площину. Різноманітність цих джерел зумовлює потребу в їх систематизованому огляді.

Аналіз останніх досліджень і публікацій

Кейсовий аналіз застосування тесту на пропорційність при позбавленні добросовісних набувачів права власності на земельні ді-

лянки, з опертям на німецьку конституційну доктрину і практику Європейського суду з прав людини, здійснено З. А. Іванцовою [1]. Трискладовий тест правомірності втручання у право на мирне володіння майном стосовно цивільної конфіскації та стягнення активів досліджено П. І. Ковачевим [2]. Структуру міркувань Європейського суду з прав людини при оцінці втручання у власність та її рецепцію Верховним Судом систематизовано у лекційних матеріалах Б. Карнауха [3], а практичний підхід до статті 1 Першого протоколу висвітлено на сторінках Вісника Національної асоціації адвокатів України [4]. Конвенційний стандарт щодо добросовісних набувачів узагальнено на платформі обміну знаннями Європейського суду з прав людини [5]. Доктринальні основи розмежування способів захисту при витребуванні майна, що визначають об'єкт зважування, викладено С. Г. Деледивкою [6], а наслідки законодавчих змін для негаторного захисту висвітлено у фахових оглядах 2025 року [7]. Компенсаційні механізми захисту власності в умовах збройної агресії охарактеризовано І. М. Доляновською та В. І. Карасьовим [8].

Виділення невирішених раніше частин загальної проблеми

Дослідження 2025 року розглядають тест на пропорційність у прив'язці до окремих видів втручання у власність, тоді як узагальнення, яке показало б спільну структуру тесту, його місце у мотивуванні судових рішень щодо нерухомого майна та зв'язок із законодавчими новелами того самого періоду, досі відсутнє. Саме таке узагальнення є предметом цієї статті.

Метою статті є систематизований огляд доктринальних підходів, конвенційної і національної судової практики та законодавчих змін 2025 року щодо застосування тесту на пропорційність у спорах про право власності на нерухоме майно, виявлення спільних позицій і дискусійних питань та окреслення напрямів подальших досліджень.

Виклад основного матеріалу

Структура тесту у доктрині 2025 року. Огляд публікацій виявляє співіснування двох моделей структурування тесту. Перша, конвенційна, відтворена у дослідженні П. І. Ковачева: будь-яке втручання у право на мирне володіння майном оцінюється за трьома критеріями законності, легітимної мети і справедливого балансу, причому останній охоплює як пропорційність заходу меті, так і процедурні гарантії для особи [2]. Друга, конституційна, представлена у праці З. А. Іванцової, яка з опертям на німецьку доктрину розгортає тест у чотири компоненти: легітимність мети, ефективність заходу, необхідність як відсутність менш обтяжливої альтернативи і доцільність як відсутність надмірного тягаря [1]. Лекційні матеріали Б. Карнауха пропонують практичний алгоритм із послідовних запитань про наявність майна, втручання, його законність, мету і пропорційність, доповнюючи його питанням про те, чи мала особа розумну можливість оскаржити захід [3]. Попри відмінності у кількості ланок, усі три підходи сходяться на тому, що серцевиною тесту є зважування індивідуального тягаря проти суспільної користі.

Пропорційність і витребування майна у добросовісних набувачів. Найбільш показовим полем застосування тесту у 2025 році стали спори про витребування нерухомості у добросовісних набувачів. У кейсовому аналізі З. А. Іванцової розглянуто ситуацію позбавлення фізичних осіб права на земельні ділянки через незаконність первинного вилучення земель у державного органу: авторка доходить висновку, що легітимність мети сумнівна з огляду на каральний характер заходу щодо добросовісних набувачів, ефективність не доведена, оскільки забудовані ділянки реально не повертаються у використання за призначенням, необхідність не обґрунтована через ігнорування компенсаційних альтернатив, а тягар є індивідуальним і надмірним [1]. Цей висновок суголосний конвенційному стандарту, який платформа обміну знаннями Європейського суду з прав людини виокремлює як самостійну тему: наслідки помилок державних органів не можуть покладатися на добросовісного набувача без компенсації [5]. Доктринальним підґрунтям тут слугує обмежений характер віндикації, на якому наголошує С. Г. Деле-

дивка [6]: саме обмеженість підстав витребування є законодавчо закріпленим результатом зважування інтересів власника і набувача.

Інтеграція пропорційності у стандарт добросовісності Верховним Судом. У 2025 році Верховний Суд зробив крок, який у літературі оцінюється як перенесення логіки пропорційності всередину матеріально-правового стандарту добросовісності. Постановою Касаційного господарського суду від 11 березня 2025 року у справі № 922/647/22 визначено, що набувач не зобов'язаний перевіряти історію переходів нерухомості і може покладатися на реєстр, а відповідальність за порушення у процедурах, призначених для запобігання шахрайству, не може перекладатися на нього [9]. Презентаційні матеріали Верховного Суду відтворюють цю позицію як основу захисту добросовісних набувачів [10], а огляд практики Касаційного цивільного суду за січень 2025 року фіксує супутнє правило про покладення на власника ризику втрати добровільно переданого майна [11]. У такий спосіб питання, яке раніше вирішувалося зважуванням у кожній справі, отримало стабільну відповідь на рівні правової позиції, що саме по собі є проявом пропорційності як вимоги передбачуваності втручання.

Законодавче закріплення результатів зважування. Ще далі пішов законодавець. Закон України від 12 березня 2025 року № 4292-IX виклав статтю 388 Цивільного кодексу України у новій редакції, запровадивши десятирічний граничний строк для витребування майна державою і громадами у добросовісного набувача, обов'язкову компенсацію набувачеві та депозитну умову допустимості позову [12]. У фахових публікаціях ці новели розглядаються як нормативне закріплення балансу, який раніше суди мали відшукувати самостійно: строк відповідає вимозі правової визначеності, компенсація усуває надмірний індивідуальний тягар, а депозит гарантує реальність компенсації [13; 14]. Зміна статті 391, що унеможливила обхід позовної давності через негаторну конструкцію, у фахових оглядах оцінена як кінець зловживанням негаторним позовом [7], що також є проявом пропорційності, адже усуває інструмент безстрокового втручання у права набувача.

Пропорційність у конституційному контролі. Паралельно принцип пропорційності спрацював на рівні конституційного контролю. Рішенням від 3 грудня 2025 року № 6-р(II)/2025 Конституційний Суд України визнав неконституційними приписи статті 23 Закону України «Про прокуратуру», які дозволяли прокуророві представляти інтереси держави у разі їх неналежного захисту компетентним органом, виходячи з виключного характеру такого представництва [15]. Для спорів про нерухомість це рішення має пряме значення: саме через конструкцію неналежного захисту ініціювалася більшість позовів про витребування майна у добросовісних набувачів, і її усунення звужує саме втручання, а не лише коригує його наслідки. Відтермінування дії рішення до 1 січня 2027 року і непоширення на чинні правовідносини самі є результатом зважування інтересів правової визначеності та захисту прав [15].

Тест на пропорційність і нові форми втручання. Дослідження 2025 року розширили поле застосування тесту на форми втручання, які раніше рідко розглядалися у цивілістичній літературі. У праці П. І. Ковачева показано, що цивільна конфіскація необґрунтованих активів визнається Європейським судом з прав людини сумісною з Конвенцією лише за дотримання всіх трьох критеріїв, а стосовно стягнення підсанкційних активів найчутливішим залишається критерій справедливого балансу і процедурних гарантій [2]. Характеристика компенсаційного механізму, здійснена І. М. Доляновською та В. І. Карасьовим, демонструє інший ракурс пропорційності: жорстка прив'язка права на компенсацію до реєстрового запису і обмежений перелік отримувачів ставлять питання про співмірність таких обмежень легітимній меті [8]. Рішення Великої палати Європейського суду з прав людини від 9 липня 2025 року, яким констатовано адміністративну практику порушень права на мирне володіння майном, задає конвенційний масштаб для оцінки таких обмежень [16].

Ненаведення оцінки балансу як дефект мотивування. Спільною для проаналізованих

джерел є теза, яку варто виокремити як головний результат огляду: відсутність у судовому рішенні оцінки балансу інтересів є самостійним дефектом, а не лише стилістичною неповнотою. Матеріали Вісника Національної асоціації адвокатів України ілюструють це практикою Європейського суду з прав людини, який констатував порушення саме через те, що національні суди не оцінили пропорційність втручання у володіння будинком [4]. У лекційних матеріалах Б. Карнауха наголошено на позитивному обов'язку держави забезпечити відновлення порушеного права, що неможливо без оцінки співмірності [3]. Кейсовий аналіз З. А. Іванцової показує, що ігнорування тесту національними судами створює реальні перспективи задоволення скарги на конвенційному рівні [1]. Звідси випливає практичний висновок, який поділяють дослідники: мотивувальна частина рішення у спорі про нерухомість має містити структуровану відповідь на кожну ланку тесту.

Дискусійні питання. Огляд виявляє і розбіжності. Перша стосується структури тесту: трискладова конвенційна модель [2; 3] і чотирикомпонентна конституційна [1] по-різному локалізують питання про менш обтяжливу альтернативу, що впливає на обсяг обов'язку суду її розглядати. Друга стосується розподілу тягаря доведення: чи має позивач, який домагається втручання, доводити його співмірність, а чи суд досліджує баланс ex officio. Третя стосується меж судового розсуду після законодавчих новел 2025 року: чи залишається місце для індивідуального зважування там, де законодавець уже закріпив результат балансу у вигляді строку і компенсації [12; 13]. Четверта стосується співвідношення конвенційного і конституційного рівнів захисту після рішення Конституційного Суду України, яке само спирається на пропорційність [15].

Напрями подальших досліджень. Для дисертаційного дослідження судового захисту права власності на нерухомість огляд дозволяє окреслити перспективні завдання: емпіричний аналіз мотивувальних частин рішень Верховного Суду 2025 року на предмет наявності структурованої оцінки балансу; формулювання уніфікованого алгоритму тесту для цивільної юрисдикції з урахуванням обох моделей; дослідження взаємодії законодавчо закріпленого балансу за статтею 388 Цивільного кодексу України з індивідуальним зважуванням у нетипових ситуаціях; порівняння національної практики з конвенційним стандартом щодо добросовісних набувачів [5].

Висновки

Огляд публікацій, практики і законодавства 2025 року засвідчує утвердження тесту на пропорційність як універсального інструменту оцінки правомірності втручання у право власності на нерухоме майно. У доктрині співіснують трискладова конвенційна і чотирикомпонентна конституційна моделі тесту, які, попри відмінності у структурі, однаково зосереджені на зважуванні індивідуального тягаря проти суспільної користі. Дослідники продемонстрували застосовність тесту до витребування майна у добросовісних набувачів, цивільної конфіскації та компенсаційних обмежень воєнного часу, а Верховний Суд інтегрував логіку пропорційності у стандарт добросовісності набувача, зробивши результат зважування передбачуваним.

Особливістю періоду стало переведення результатів зважування інтересів у нормативну площину: Закон № 4292-IX закріпив десятирічний граничний строк, обов'язкову компенсацію і депозитну умову як законодавчо визначений баланс, а рішення Конституційного Суду України від 3 грудня 2025 року звузило саме втручання, усунувши конструкцію неналежного захисту як підставу позовів прокурора. Спільним результатом доктрини 2025 року є теза про ненаведення оцінки балансу інтересів як самостійний дефект мотивування судового рішення. Відкритими залишаються питання про структуру тесту, розподіл тягаря доведення співмірності та межі індивідуального зважування після законодавчого закріплення балансу, що й визначає напрями подальших досліджень.

Література

1. Іванцова З. А. Перспективи захисту конституційного права власності ЄСПЛ: кейсовий аналіз. Актуальні проблеми держа-

ви і права. 2025. Вип. 105. С. 106–114. DOI: https://doi.org/10.32782/apdp.v105.2025.12.

2. Ковачев П. І. Інститут цивільної конфіскації в світлі практики Європейського суду з прав людини та національний контекст. Науковий вісник Ужгородського національного університету. Серія «Право». 2025. Вип. 90, ч. 2. С. 90–97. DOI: https://doi.org/10.24144/2307-3322.2025.90.2.12.

3. Карнаух Б. Захист власності у практиці ЄСПЛ та Верховного Суду. Вища школа адвокатури НААУ. 2025. URL: https://www.hsa.org.ua/lectors/karnaux-bogdan/articles/zaxist-vlasnosti-u-praktici-jespl-ta-verxovnogo-sudu.

4. Право людини на власність: практичний підхід до ст. 1 протоколу № 1 до ЄКПЛ (ч. 1). Вісник НААУ. 18.04.2025. URL: https://unba.org.ua/publications/10191-pravo-lyudini-na-vlasnist-praktichnij-pidhid-do-st-1-protokolu-1-do-ekpl-ch-1.html.

5. Key theme – Article 1 of Protocol No. 1: Bona fide purchasers of property / European Court of Human Rights, Knowledge Sharing platform. 2025. URL: https://ks.echr.coe.int.

6. Деледивка С. Г. Реституція, віндикація, кондикція і інші способи захисту при витребуванні майна. Юридичний науковий електронний журнал. 2025. № 4. С. 118–121.

7. Захист права власності добросовісних набувачів у 2025 році: Закон № 4292-IX і кінець зловживанням негаторним позовом. Novyny.LIVE. 2025. URL: https://novyny.live/investiciyi/zakhist-prava-vlasnosti-dobrosovisnikh-nabuvachiv-u-2025-rotsi-266539.html.

8. Доляновська І. М., Карасьов В. І. Нормативно-правове забезпечення реституції в Україні: сучасний стан та перспективи. Legal Bulletin. 2025. № 3 (17). С. 49–58. DOI: https://doi.org/10.31732/2708-339X-2025-17-C7.

9. Постанова Касаційного господарського суду у складі Верховного Суду від 11.03.2025 у справі № 922/647/22. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: https://reyestr.court.gov.ua.

10. Чумак Ю. Захист прав добросовісних набувачів у практиці Верховного Суду : презентація. Верховний Суд, 2025. URL: https://court.gov.ua/storage/portal/supreme/prezentacii_2025/Prezent_zahist_prav_dobrosov_nabyvach_VS.pdf.

11. Огляд судової практики Касаційного цивільного суду у складі Верховного Суду (січень 2025 року). Верховний Суд, 2025. URL: https://court.gov.ua/storage/portal/supreme/Oglad%20KCS_01_25.pdf.

12. Про внесення змін до Цивільного кодексу України щодо посилення захисту прав добросовісного набувача : Закон України від 12.03.2025 № 4292-IX // База даних «Законодавство України» / Верховна Рада України. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4292-20.

13. Захист добросовісного набувача: як новий закон допоможе власникам зберегти законно придбану нерухомість. Юридична Газета. 2025. URL: https://yur-gazeta.com/dumka-eksperta/zahist-dobrosovisnogo-nabuvacha-yak-noviy-zakon-dopomozhe-vlasnikam-zberegti-zakonno-pridbanu-neruho.html.

14. Закон № 4292-IX: нова ера захисту власності чи приховані ризики? PRAVO.UA. 2025. URL: https://pravo.ua/zakon-4292-ix-nova-era-zakhystu-vlasnosti-chy-prykhovani-ryzyky/.

15. Рішення Конституційного Суду України від 03.12.2025 № 6-р(II)/2025 у справі за конституційною скаргою щодо відповідності Конституції України окремих приписів статті 23 Закону України «Про прокуратуру». URL: https://ccu.gov.ua/sites/default/files/docs/6_r_2_2025.pdf.

16. Ukraine and the Netherlands v. Russia : рішення Великої палати Європейського суду з прав людини від 09.07.2025, заяви № 8019/16, № 43800/14, № 28525/20 та № 11055/22.

THE PROPORTIONALITY TEST IN DISPUTES OVER OWNERSHIP OF IMMOVABLE PROPERTY

The article reviews scholarly publications, Convention-based and national judicial practice and legislative changes of 2025 concerning the application of the proportionality test in disputes over ownership of immovable property. It traces how, in the doctrine of this period, the proportionality test is established as a universal

tool for assessing the lawfulness of interference with the right of ownership: from the classic three-part test of legality, legitimate aim and fair balance in the case law of the European Court of Human Rights to the four-component structure of legitimacy, effectiveness, necessity and expediency borrowed from German constitutional doctrine. The results of studies demonstrating the application of the test to various forms of interference with property are summarised: recovery of property from bona fide purchasers, civil confiscation and recovery of assets, and wartime compensation restrictions. The positions of the Supreme Court of 2025 integrating proportionality into the standard of a purchaser's good faith are systematised, and it is shown how Law of Ukraine No. 4292-IX and the judgment of the Constitutional Court of Ukraine of 3 December 2025 have normatively consolidated the results of the balancing of interests previously carried out by courts in each case. The thesis common to researchers of 2025 that the failure to include an assessment of the balance of interests in a judicial decision constitutes an independent defect of reasoning is identified, and debatable issues concerning the structure of the test, the allocation of the burden of proof and the limits of judicial discretion are outlined.

Keywords: proportionality test, ownership, immovable property, peaceful enjoyment of possessions, fair balance, European Court of Human Rights, Supreme Court, bona fide purchaser, interference with property rights.