

**ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО;
ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО**

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.32844/2618-1258.2025.6.9>

МІЩУК І.В.

**ЗЛОВЖИВАННЯ ПРАВОМ У ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИНАХ:
СУДОВА ПРАКТИКА І ПРОБЛЕМИ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ****ABUSE OF RIGHTS IN LAND RELATIONS: JUDICIAL PRACTICE AND PROBLEMS
OF LEGAL REGULATION**

У статті здійснено комплексний аналіз зловживання правом у земельних правовідносинах через дослідження сучасної судової практики та актуальних проблем правового регулювання. Обґрунтовано, що зловживання правом у земельній сфері є особливою формою недобросовісної поведінки, яка формально здійснюється в межах наданих суб'єктивних прав, однак суперечить їх соціальному призначенню, публічним інтересам та принципам добросовісності, розумності й справедливості. Доведено, що сучасні трансформації земельного законодавства, цифровізація земельних реєстрів і підвищення прозорості процедур обмежили класичні форми зловживань, водночас сприяли появі нових, більш складних механізмів обходу імперативних земельних норм.

Особливу увагу приділено матеріальним формам зловживання, зокрема використанню цивільно-правових конструкцій для прихованого землекористування, укладенню удаваних, змішаних і фраздаторних договорів, підміні оренди іншими договірними моделями, а також зловживанню правом постійного користування земельними ділянками. Обґрунтовано, що такі практики підривають інституційний механізм оренди земель, порушують баланс між приватними та публічними інтересами і негативно впливають на правову стабільність у сфері користування землями, насамперед сільськогосподарського призначення.

Окремо проаналізовано процесуальні форми зловживання правом у земельних спорах. На підставі узагальнення практики Верховного Суду зроблено висновок про недостатню ефективність чинних механізмів процесуальної відповідальності.

У статті сформульовано підхід до розуміння зловживання правом у земельних правовідносинах як міжгалузевої категорії, що потребує поєднання матеріально-правових і процесуальних критеріїв оцінки поведінки учасників. Запропоновано напрями вдосконалення правового регулювання, спрямовані на обмеження ризикових цивільно-правових конструкцій, посилення судового контролю та забезпечення балансу між свободою договору й публічним інтересом у сфері землекористування.

Ключові слова: зловживання правом; земельні правовідносини; оренда земель; судова практика; добросовісність; свобода договору; цивільно-правові конструкції; процесуальні зловживання; земля сільськогосподарського призначення; баланс публічних і приватних інтересів.

The article provides a comprehensive analysis of the abuse of rights in land relations through the examination of contemporary judicial practice and current problems of legal

regulation. It substantiates that abuse of rights in the land sphere constitutes a specific form of bad-faith conduct which, while formally carried out within the scope of granted subjective rights, contradicts their social purpose, public interests, and the principles of good faith, reasonableness, and fairness. It is demonstrated that recent transformations of land legislation, the digitalization of land registers, and increased procedural transparency have limited traditional forms of abuse, while simultaneously contributing to the emergence of new and more sophisticated mechanisms for circumventing mandatory land law requirements.

Particular attention is paid to substantive forms of abuse, including the use of civil-law constructions for concealed land use, the conclusion of sham, mixed, and fraudulent contracts, the substitution of land lease relations with alternative contractual models, as well as the abuse of the right of permanent land use. It is argued that such practices undermine the institutional mechanism of land lease, disrupt the balance between private and public interests, and negatively affect legal stability in the sphere of land use, especially with regard to agricultural land.

Procedural forms of abuse of rights in land disputes are examined separately. Based on a generalization of the case law of the Supreme Court, the article concludes that the existing mechanisms of procedural liability remain insufficiently effective.

The article formulates an approach to understanding abuse of rights in land relations as an intersectoral legal category that requires the integration of substantive and procedural criteria for assessing the conduct of participants in land relations. Directions for improving legal regulation are proposed, aimed at restricting risky civil-law constructions, strengthening judicial control, and ensuring a proper balance between freedom of contract and the public interest in the field of land use.

Key words: *abuse of rights; land relations; land lease; judicial practice; good faith; freedom of contract; civil-law constructions; procedural abuses; agricultural land; balance of public and private interests.*

Вступ. Зловживання правом у земельних правовідносинах традиційно розглядається як один із проявів недобросовісної поведінки учасників земельних відносин. Однак сучасні зміни земельного законодавства, цифровізація державних реєстрів, відкриття ринку сільськогосподарських земель та зростання публічності земельних рішень суттєво змінили природу цих зловживань. Якщо в цивільному та господарському праві науковці фіксують тенденцію до збільшення масштабів зловживань правами, то у сфері земельних відносин, навпаки, спостерігається поступове зменшення можливості для недобросовісних дій завдяки підвищенню прозорості, активній ролі прокуратури, контролю органів місцевого самоврядування.

Водночас зловживання у земельній сфері не зникають, вони лише змінюють форму. Масове використання цивільно-правових конструкцій для обходу імперативного земельного законодавства (договори спільної діяльності, удавані правочини, змішані та непоіменовані договори) засвідчує, що значна частина зловживань змістилася у площину матеріальних зобов'язальних прав, про що вказує й сучасна доктрина земельного права. Наявність правових прогалин дозволяє окремим суб'єктам використовувати право не відповідно до його значення, а передусім для ухилення від аукціонних процедур, незаконного розпорядження землями державної та комунальної власності або уникнення виконання земельних обов'язків.

Не менш гострою є проблема процесуальних форм зловживання, які, попри наявність у процесуальних кодексах загальної заборони, фактично намагаються негативно вплинути на судовий захист у земельних спорах. Зловживання відводами, безпідставні відкладення, подання заяв про роз'яснення рішення з єдиною метою затягування, укладення штучних мирових угод або оскарження рішень, що не підлягають оскарженню, призводять до блокування розгляду справ, вимушеного витребування матеріалів судами вищих інстанцій та зупинення проваджень. Такий стан свідчить про недостатню ефективність існуючих механізмів процесуальної відповідальності та про потребу у її нормативній зміні.

Таким чином, проблема зловживання правом у земельних правовідносинах сьогодні виявляється у двох ключових вимірах:

1. матеріальному – через використання цивільно-правових інструментів для обходу земельних норм, недобросовісну поведінку орендарів та орендодавців, штучні договори, подвійні моделі регулювання, зловживання правом постійного користування тощо;

2. процесуальному – через недоліки системи судового контролю, які дозволяють недобросовісним учасникам затягувати розгляд справ, блокувати виконання судових рішень.

У поєднанні ці фактори формують комплексну дослідницьку проблему, яка потребує системного аналізу: яким чином слід визначати, виявляти та запобігати зловживанню правом у земельних правовідносинах у сучасних умовах, та які інституційні, нормативні й процесуальні механізми здатні ефективно зменшити такі прояви.

Оренда земель, зокрема оренда земель сільськогосподарського призначення, функціонує в межах складного інституційного механізму, що поєднує норми земельного законодавства, договір оренди як інструмент приватноправового регулювання та публічні елементи контролю за використанням землі. Порушення збалансованості цього механізму призводить до виникнення зловживань, порушення прав учасників орендних відносин та підризу правової стабільності у сфері користування землею, насамперед у сільському господарстві.

Аналіз останніх досліджень свідчить, що питання зловживання правом у правовій доктрині традиційно розглядалося у працях представників цивілістичної та загальнотеоретичної науки. Найбільш ґрунтовні концепції щодо природи зловживання правом розроблені у працях О. Клипи, яка акцентує на тому, що зловживання правом полягає не у виході за межі дозволеної поведінки, а у використанні суб'єктивного права не відповідно до його функціонального призначення та мети, що узгоджується з принципом добросовісності [1]. Т. Хохлова доповнює загальнотеоретичний підхід, наголошуючи на необхідності врахування європейських стандартів, зокрема принципу заборони зловживання правами, закріпленого у Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод 1950 року, а також відзначає тенденцію до зростання проявів зловживання у приватноправових відносинах [2].

У сфері процесуального права ґрунтовний аналіз здійснено у публікації К. Гуртової, яка на основі практики Великої Палати Верховного Суду систематизувала найпоширеніші форми процесуальних зловживань: безпідставні відводи, нецензурні або образливі висловлювання, подання численних ідентичних клопотань, штучні мирові угоди, навмисні неявки в судові засідання тощо. Дослідниця підкреслює, що на законодавчому рівні відсутні чіткі критерії та механізми реагування на такі дії, що дозволяє учасникам процесу системно затягувати розгляд справ [3].

У контексті цивільно-правового захисту прав важливими є висновки С. Деледівки, яка розмежує категорії "належного" та "ефективного" способів захисту та звертає увагу на небезпеку маніпулювання способом захисту як форми зловживання правом. Автор обґрунтовує, що відмова у позові з мотивів "неефективності" обраного способу захисту є сумнівною з позиції Конвенції та може перетворити суд на активного суб'єкта, який фактично ускладнює доступ до правосуддя [4].

У земельному праві проблема зловживання правом досліджувалася фрагментарно. Ю.В.Корнєєв, В.А.Мартинюк, М.Шульга, С.І.Марченко, В.В.Стрельник, І.В.Дрозд та інші науковці вивчали окремі аспекти земельних правовідносин, а саме гарантії захисту прав землекористувачів, принцип свободи договору, класифікацію прав на землю, особливості орендних відносин, правовий статус землі в умовах воєнного стану. Попри важливість цих робіт, увага дослідників здебільшого зосереджувалася на питаннях реалізації та захисту земельних прав, але не на виявленні зловживань, які виникають у таких правовідносинах.

Особливо актуальним у контексті зловживання правом є аналіз зобов'язальних прав на землю, запропонований І. Дроздом, який визначає специфіку договорів спільної діяльності, державно-приватного партнерства та інших цивільно-правових конструкцій у сфері землекористування [5]. Саме ці форми, як показує практика, часто використовуються для обходу імперативних вимог земельного законодавства, зокрема щодо обов'язковості аукціонів. Проте наукових робіт, що комплексно аналізують такі практики саме як зловживання правом, практично немає.

Договір оренди землі у таких правовідносинах нерідко використовується не як інструмент належного землекористування, а як формальний засіб легітимації фактичного користування землею поза межами вимог земельного законодавства. Подібна практика спотворює сутність оренди земель, підриває принцип правової стабільності та створює ситуації, за яких захист прав орендаря або власника землі стає залежним не від змісту правовідносин, а від формальних договірних конструкцій.

Низка досліджень присвячена окремим проблемам договірного регулювання, зокрема працям С. Марченко, яка розглядає свободу договору в земельних правовідносинах і допускає можливість укладення змішаних та непоіменованих договорів [6]. Проте у цих дослідженнях недостатньо враховується ризик, що використання таких цивільно-правових конструкцій може

створювати умови для удаваних правочинів, прихованої оренди або уникнення законодавчих обмежень.

У науковій площині відсутня єдина доктринальна модель визначення поняття "зловживання правом у земельних правовідносинах". Існуючі підходи не охоплюють комплексно, дослідження проводяться галузеві.

Таким чином, хоча окремі аспекти зловживання правом отримували висвітлення в цивільному та процесуальному праві, однак міждисциплінарного дослідження, яке б поєднувало загальнотеоретичні підходи та в свою чергу земельну специфіку, на сьогодні не існує.

Постановка завдання. Комплексне теоретико-правове обґрунтування природи, ознак та форм зловживання правом у земельних правовідносинах, а також розроблення критеріїв і підходів, які дозволяють: виявляти зловживання на матеріальному та процесуальному рівнях; розмежовувати добросовісне та недобросовісне використання земельних прав і повноважень; ідентифікувати типові механізми обходу земельного законодавства через цивільно-правові конструкції; оцінювати добросовісність поведінки учасників земельних правовідносин у судовому процесі.

Викладена мета спрямована на заповнення існуючої наукової прогалини та створення узагальненої доктринальної моделі, яка відображає специфіку сучасних земельних відносин і забезпечує їх належне правове регулювання.

Результати дослідження. Проблематика зловживання правом посідає особливе місце у світовій та українській правовій доктрині, оскільки вона стосується меж здійснення суб'єктивних прав. У класичному розумінні зловживання правом розглядається як особлива форма негативної поведінки, яка, хоч і вчиняється в межах формально наданого суб'єктивного права, однак суперечить його соціальному призначенню, меті та базовим принципам правового регулювання.

Одним із найґрунтовніших підходів до визначення зловживання правом є позиція О.П. Клипи, яка наголошує, що ключовою ознакою зловживання є не вихід за межі дозволеної поведінки, а використання права не відповідно до тієї мети, для якої воно надане [1]. Такий підхід дозволяє розглядати зловживання не лише як формальне порушення межі права, а як зміну його сутності, коли суб'єкт використовує право для досягнення неправомірних цілей, а саме отримання необґрунтованої вигоди, завдання шкоди іншій особі або ухилення від виконання передбачених законом обов'язків.

Загальнотеоретичний підхід Т.С. Хохлової поглиблює розуміння цього явища, звертаючи увагу на принципи Ради Європи та норм Європейської конвенції з прав людини, яка містить пряме положення про заборону зловживання правами [2]. Це положення має фундаментальне значення для правової системи, оскільки визначає загальну презумпцію того, що права, свободи та повноваження не можуть здійснюватися у спосіб, який суперечить їхній природі або спрямований на обмеження прав інших осіб. Авторка також підкреслює тенденцію до зростання випадків зловживань у приватноправових відносинах, що зумовлено розширенням диспозитивного регулювання та збільшенням кількості правових інструментів, доступних приватним суб'єктам.

У процесуальній площині особливий внесок у дослідження зловживання правом здійснила К.М. Гуртова, яка систематизувала підходи Великої Палати Верховного Суду до кваліфікації процесуальних зловживань [3]. Авторка встановила, що Верховний Суд не дає чіткого універсального визначення поняття "зловживання процесуальними правами", але послідовно виділяє негативні прояви такої поведінки: безпідставне заявлення відводів, подання ідентичних клопотань, образливі висловлювання на адресу суду, навмисні неявки, використання апеляційних чи касаційних скарг для блокування розгляду справи тощо. Ці прояви демонструють, що процесуальні зловживання є одним із найбільш поширених і руйнівних видів недобросовісності, оскільки вони спрямовані на зниження ефективності правосуддя та порушення принципів розумних строків.

Судовий розгляд земельних спорів у сфері оренди має ґрунтуватися на дотриманні принципу пропорційності втручання в право власності, з урахуванням характеру користування землею, мети укладення договору оренди та наслідків обраного способу судового захисту. Ігнорування цього принципу призводить до надмірного або необґрунтованого втручання у сферу оренди земель сільськогосподарського призначення та порушення балансу між приватними й публічними інтересами.

У цивілістичній та господарській науці висловлюється думка, що зловживання правом може бути проміжною формою між правомірністю та неправомірністю, де юридично допустима поведінка перетворюється на неналежну через наявність завідомо недобросовісних намірів. Така конструкція дозволяє оцінювати поведінку не лише з позиції формального дотримання норм, а й з огляду на добросовісність, розумність і справедливість. У цьому контексті концепції Клипи

та Хохлової є надзвичайно важливими для розроблення інструментарію оцінки поведінки учасників земельних відносин, у яких поєднані приватні інтереси та публічні функції.

Загальний висновок наукових досліджень вказує, що зловживання правом має свої ознаки: формальна правомірність поведінки, фактична протиправність мети або результату, що суперечить призначенню права, наявність недобросовісного наміру, спрямованого на порушення прав інших осіб, ухилення від обов'язків або отримання неправомірної переваги.

Саме ці елементи можуть бути основою для створення нової концепції зловживання правом у земельних правовідносинах, яка враховує особливості публічно-правового режиму землі, її соціальну функцію, обмеження свободи договору та посилену відповідальність за використання цього ресурсу.

Проблематика меж здійснення суб'єктивних прав нерозривно пов'язана із принципами добросовісності, розумності та справедливості, які в сучасній науці стосуються поведінки учасників будь-яких правовідносин. Їх нормативне закріплення міститься в статті 13 Цивільного кодексу України, яка встановлює, що при здійсненні своїх прав особа зобов'язана утримуватися від дій, спрямованих на завдання шкоди іншим особам, а також забороняє будь-які форми зловживання правом [7]. Ця норма є фундаментальною для сучасної доктрини, оскільки визначає, що суб'єктивне право не є абсолютним і повинно реалізовуватися відповідно до його соціального призначення та з урахуванням інтересів інших учасників правовідносин.

У сфері земельного права значення цих принципів є ще важливішим, оскільки земля виконує економічні, екологічні й соціальні функції та не може розглядатися виключно як об'єкт цивільного обороту. Саме тому здійснення прав на землю завжди передбачає баланс приватного та публічного інтересів, а межі такого здійснення значною мірою визначаються тим, наскільки добросовісно учасники правовідносин реалізують належні їм правомочності.

О.П. Клипа підкреслює, що основою зловживання є не вихід за межі дозволеного, а саме використання права не відповідно до тієї мети, для якої воно надане [1]. Такий підхід переводить оцінку поведінки з площини формального дотримання закону у площину її узгодженості із соціальним призначенням права. Водночас Т.С. Хохлова звертає увагу на те, що вимога добросовісності має міжнародне підґрунтя, оскільки закріплена у Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, яка забороняє зловживання правами [2]. Таким чином, добросовісність виступає імперативним елементом правозастосування і є критерієм, що дозволяє відмежувати належну реалізацію прав від поведінки, яка за своєю суттю є недобросовісною.

У земельних правовідносинах ці принципи відіграють вирішальну роль при оцінці дій власників та землекористувачів. Формальна правомірність ще не свідчить про належне здійснення права, оскільки власник або користувач земельної ділянки може використовувати її у спосіб, що порушує баланс інтересів, блокує доступ інших осіб до землі, створює економічно необґрунтовані переваги або дозволяє ухилитися від виконання встановлених законом обов'язків. Саме тому питання добросовісності у земельних правовідносинах тісно пов'язане з принципом цільового використання землі, імперативністю вимог щодо передачі земельних ділянок на конкурентних засадах. Так звані зобов'язальні права на землю, які виділені у науковій праці І.В. Дрозд [5] створюють найбільше підстав для маніпуляцій, оскільки вони дозволяють суб'єктам обходити спеціальні норми земельного законодавства шляхом використання договорів спільної діяльності, виробничих угод або інших моделей, що фактично маскують орендні правовідносини. Вказане прослідковується з кількості судових рішень у ЄДРСР.

Не менш важливо, що принцип добросовісності поширюється і на діяльність органів державної влади та місцевого самоврядування. Рішення про передачу земельних ділянок, відмову у поновленні договорів, визначення умов користування або припинення орендних прав мають оцінюватися з точки зору відповідності не лише букві закону, а й загальним критеріям розумності та справедливості. Ця необхідність обумовлюється тим, що органи влади реалізують повноваження щодо управління землями від імені народу України, а тому їх дії повинні відповідати публічному інтересу, бути виваженими та пропорційними.

Таким чином, добросовісність, розумність і справедливість слугують комплексним критерієм, який дозволяє виявити випадки зловживання правом у земельних правовідносинах незалежно від того, чи йдеться про матеріальні дії власників і користувачів, чи про процесуальну поведінку учасників судового процесу. Ці принципи формують підґрунтя для сучасного розуміння меж здійснення земельних прав і слугують основою для подальшого аналізу форм зловживань.

Процесуальні форми зловживання правом становлять один із найбільш поширених способів недобросовісної поведінки у земельних спорах, оскільки через судовий процес суб'єкти

отримують можливість впливати на врегулювання земельних правовідносин, затягувати розгляд справ, перешкоджати реалізації прав іншої сторони або уникати правових наслідків власних порушень. Незважаючи на те, що процесуальні кодекси містять загальну заборону зловживання процесуальними правами, правозастосовна практика свідчить про недостатність існуючих механізмів реагування та відповідальності, що дозволяє недобросовісним учасникам фактично перетворювати судовий процес на інструмент впливу.

У дослідженні К.М. Гуртової, присвяченому аналізу позицій Великої Палати Верховного Суду, виділено найтипівіші види процесуальних зловживань: безпідставне заявлення відводів суддям, подання множинних ідентичних клопотань, використання нецензурних чи образливих висловлювань у процесуальних документах, навмисні неявки у судові засідання, а також подання апеляційних чи касаційних скарг з очевидною метою перешкодити розгляду справи судом нижчої інстанції. Гуртова слушно підкреслює, що Верховний Суд попри відсутність універсального визначення зловживання процесуальними правами фактично формує стандарти належної поведінки сторін, орієнтуючись на принципи добросовісності та ефективності судового захисту [3].

Однією з існуючих форм процесуальних зловживань у земельних спорах є оскарження рішень, які законом не підлягають апеляційному чи касаційному перегляду. Попри те що процесуальні кодекси прямо забороняють такі скарги приймати до розгляду, фактичний механізм реагування є неефективним: суди апеляційної та касаційної інстанції змушені витребувати матеріали справи для вирішення питання про відкриття провадження, що, своєю чергою, призводить до автоматичного зупинення розгляду справи судом першої інстанції. Таким чином, навіть завідомо неприйнятна скарга забезпечує недобросовісному учаснику можливість штучно зупинити рух справи і ця проблема часто проявляється у земельних спорах, де затягування часто використовується для уникнення припинення договору оренди або звільнення земельної ділянки, зокрема у спорах щодо земель сільськогосподарського призначення, оскільки учасники намагаються продовжити строк до можливості збору врожаю.

Предметно це простежується у судовій практиці, зокрема у справі №902/1605/23 [8], у якій сторони уклали мирову угоду на стадії касаційного розгляду, незважаючи на те, що зміст мирової угоди не охоплював частину первісних позовних вимог, зокрема вимогу про повернення земельної ділянки. Верховний Суд, затверджуючи таку угоду, фактично припинив провадження без вирішення ключового питання спору по суті. Така ситуація демонструє потенційну небезпеку використання мирових угод як інструменту уникнення необхідності застосування наслідків порушення земельного законодавства, насамперед коли сама природа спору потребує вирішення у публічному інтересі. Мирова угода у касаційній інстанції, будучи формально допустимою, може виконувати функцію процесуального маневру, спрямованого на нівелювання позовної вимоги, яка має значення для захисту інтересів громади або держави, яку фактично представляє прокурор, а не орган місцевого самоврядування.

Інший аспект процесуального зловживання проявляється у ситуаціях, коли учасники спору використовують процесуальні механізми для уникнення небажаних наслідків після подання позову прокурором. Це вбачається, зокрема з постанови Великої Палати Верховного Суду у справі №918/391/23 [9], у якій суд наголосив, що погашення заборгованості після відкриття провадження не позбавляє прокурора права на звернення до суду, але водночас позиція органу місцевого самоврядування як власника землі є визначальною при оцінці необхідності розірвання договору. Цей підхід демонструє, що процесуальна поведінка сторін має оцінюватися через призму добросовісності та відповідності інтересам територіальної громади. Сама по собі сплата боргу не усуває факт порушення, однак її часовий період і мотиви можуть свідчити про існування процесуальних маніпуляцій, спрямованих на уникнення розірвання договору.

Окремо слід зазначити постанову Верховного Суду у справі №924/1191/23 [10], яке зауважено демонструє заборону зловживання правом у земельних правовідносинах. Так, актуальна судова практика, як правило, не допускає визнання недійсним договору без застосування наслідків його недійсності. Разом з тим, у цій справі суд визнав удаваний договір недійсним, а вимога про звільнення земельної ділянки була визнана "безпредметною" (судом залишена без реагування) у зв'язку з укладенням сторонами додаткової угоди про розірвання. Такий розвиток подій свідчить, що процесуальна динаміка спору може стати полем для маніпуляцій, коли учасники змінюють поведінку лише після того, як втрачають перспективу виграти спір по суті.

Таким чином, процесуальний аспект зловживання правом у земельних правовідносинах проявляється не тільки у традиційних формах недобросовісної поведінки (затягуванні, безпідставних відводах, неявках), а й у складніших механізмах, які стосуються стратегічної поведінки

сторін: подання безпідставних, укладення мирових угод без фактичного врегулювання спору, укладення правочину задля перешкодження ефективності способу захисту, тощо. Це вимагає посилення процесуальної відповідальності та чіткіших нормативних механізмів, які б унеможливили використання судового процесу як інструменту обходу земельного законодавства або уникнення обов'язку повернути земельну ділянку.

Зловживання правом у земельних правовідносинах має особливу матеріальну природу, оскільки здійснення прав на землю пов'язане не лише з економічними інтересами учасників, а й із соціальною функцією землі, її екологічним значенням та публічно-правовими обмеженнями. Земля як об'єкт не може бути прирівняна до звичайного майна, а тому будь-яка поведінка власника чи користувача має оцінюватися не тільки через призму цивільного права, а й з урахуванням принципів цільового, раціонального та справедливого використання.

Одним з ключових методів таких зловживань є застосування цивільно-правових конструкцій для фактичного користування земельними ділянками поза процедурою оренди, що прямо суперечить імперативним вимогам земельного законодавства, про які пише І.В. Дрозд [5], найбільше можливостей для маніпуляцій створюють саме зобов'язальні форми, зокрема договори спільної діяльності та інші моделі, які формально не встановлюють речового права, але на практиці дозволяють одному зі суб'єктів обробляти або розпоряджатися земельною ділянкою. Особливо небезпечною є ситуація, коли такі договори використовуються щодо земель державної чи комунальної власності, адже це прямо підмінє конкурентний порядок передачі ділянок в оренду. Саме тому пропонується нормативно обмежити застосування статті 1130 Цивільного кодексу України [7] у земельних правовідносинах, зокрема, щодо сільськогосподарських ділянок, які перебувають у державній або комунальній власності. Це повинно зменшити приховане чи удаване користування земельними ділянками.

Подібну небезпеку становить і використання непоіменованих та змішаних договорів, на можливість укладення яких звертає увагу С.І. Марченко [6]. Попри те що цивільне право визнає свободу договору, у земельній сфері ця свобода має суттєві обмеження: за її допомогою не можна уникнути земельних торгів, приховувати оренду під угоду про співпрацю чи формувати приховані речові права. Змішані договори, особливо ті, що поєднують елементи послуг, підяду чи управління майном, нерідко мають удаваний характер і використовуються з метою уникнення встановлених законом заборон. Тому до таких договорів має застосовуватися посилений контроль на предмет їх відповідності не лише положенням ЦК України, а й спеціальним нормам ЗК України.

Окремою проблемою, що створює значні можливості для зловживань, є право постійного користування, яке збереглося як пережиток радянської моделі земельного права. Невизначеність строку існування цього права та відсутність обов'язковості приведення титулу у відповідність до сучасних форм землекористування фактично дозволяють окремим суб'єктам користуватися землею без оновлення правового статусу протягом десятиліть. Це створює передумови як для пасивних порушень (нецільове використання, занедбання земель), так і для активних (передача земель «у володіння») через договори, не передбачені законодавством.

Певні ризики виникають і у зв'язку з дією спеціальних воєнних режимів користування землями. Спрощення процедур, запроваджене у період воєнного стану, було необхідним для забезпечення продовольчої безпеки, проте воно створило потенційну можливість для використання тимчасових правових конструкцій не за призначенням. Л.Д. Нечипорук слухає відзначає, що окремі суб'єкти намагалися використати воєнні процедури для уникнення торгів або продовження строків користування, що потребує подальшого нормативного уточнення для запобігання новим формам недобросовісності [11].

Попри зазначені проблеми, у сфері матеріальних земельних правовідносин простежується й позитивна тенденція, а саме зменшується кількість прихованих схем завдяки цифровізації земельних реєстрів, відкритості кадастру, запровадженню електронних аукціонів та активній діяльності прокуратури. Сучасні механізми прозорості значно ускладнюють приховування реального характеру земельних правовідносин, а тому навіть незначні відхилення в документах або договорах стають помітними.

У земельному праві свобода договору не є абсолютною і має суворі межі: будь-який договір, який фактично створює режим користування землею, повинен відповідати вимогам земельного законодавства, навіть якщо його форма та назва спираються на цивільні конструкції.

Поширеними формами договірних зловживань є укладення удаваних правочинів, які мають фактичні орендні відносини або навмисне формування умов, що створюють перевагу одній зі сторін. У практиці трапляються ситуації, коли орендарі ініціюють укладення додаткових

угод лише після того, як орган місцевого самоврядування втрачає юридичну можливість ефективно вплинути на долю договору, або коли землекористувач намагається штучно продовжити строк оренди через посилення на договори, що не передбачають речового права. Подібні маніпуляції стали предметом наукового аналізу й у працях В.В. Стрельника, який звертає увагу на спроби підмінити договір оренди угодами про співпрацю чи виробничу діяльність [12]. Фактично такі дії зводяться до отримання земельної ділянки поза процедурою аукціону або без згоди власника, що є класичним прикладом використання права не за призначенням.

Зловживання виникають і у зв'язку з реалізацією переважного права орендаря на поновлення договору, коли орендарі штучно затягують оформлення документів, подають повідомлення із порушенням строків або намагаються нав'язати орендодавцю умови, що виходять за межі звичайного господарського ризику. Натомість органи місцевого самоврядування інколи зловживають власними повноваженнями, відмовляючи в поновленні договору без достатніх правових підстав або створюючи перешкоди для добросовісних орендарів.

Окремим різновидом договірних зловживань є фrawdаторні договори, тобто правочини, спрямовані на уникнення виконання обов'язків або створення перешкод для відновлення порушених прав власника чи громади. У земельних спорах такі договори часто укладаються після пред'явлення позову або в період, коли орендодавець уже вчиняє дії щодо припинення договору. У таких ситуаціях Верховний Суд наголошує на необхідності оцінювати не лише форму договору, а й поведінку сторін, їх мотиви та часовий контекст укладення правочину. Це повністю узгоджується із загальною цивільністичною доктриною, зокрема позицією О.П. Клипи, який визначає сутність зловживання саме через невідповідність використання права його цільовому призначенню.

Усі зазначені зловживання свідчать про те, що договірні відносини у земельній сфері не можуть розглядатися лише через цивільно-правове бачення. Їхня природа визначається імперативною земельною законодавства, прозорістю процедур, публічним інтересом та соціальною функцією землі. Саме тому сучасний підхід до протидії договірним зловживанням має ґрунтуватися на пріоритеті земельних норм, обмеженні можливості використання нестандартних договорів та посиленому контролю змісту правочинів, які хоч і формально не є орендою, але фактично створюють режим користування ділянкою. Така поведінка забезпечує баланс між свободою договору та необхідністю запобігати прихованим формам недобросовісної поведінки, що є ключовою умовою ефективного функціонування ринку землі.

Проблема зловживань способом судового захисту у земельних спорах пов'язана з тим, що учасники процесу нерідко обирають не той спосіб, який здатен реально відновити порушене право, а той, який створює вигідні процесуальні наслідки, а саме зупинення провадження, зміщення процесуальних строків чи унеможливлення негайного виконання рішень органів влади. Як слушно зазначає С.Г. Деледівка, неефективність способу захисту не може бути підставою для відмови в позові [4] і з цим варто погодитися, адже Конвенція про захист прав людини і основоположних свобод покладає на державу, а не на позивача, обов'язок забезпечити доступність і практичну дієвість засобів правового захисту. Проте недобросовісні учасники нерідко використовують складність вибору способу захисту як інструмент зловживання.

Водночас судова практика не демонструє тенденцію до звуження можливостей для таких маніпуляцій. Верховний Суд часто наголошує, що оцінка належності способу захисту у кожній справі специфічна. Проте невизначеність, яка досі існує між належним і неналежним способом захисту, створює простір для маніпуляцій, що підсилює потребу в законодавчому уточненні підходів до захисту земельних прав.

Проблема правової визначеності особливо гостро проявляється у земельних спорах, де зміна поведінки сторін після подання позову нерідко зумовлює трансформацію предмета спору. У справі №911/906/23 [13] Верховний Суд наголосив, що спосіб захисту не може визнаватися неналежним лише через зміну обставин, яка відбулася після відкриття провадження. Водночас у справі №918/391/23 [9] Велика Палата підкреслила, що позиція власника землі має ключове значення для вибору ефективного способу відновлення порушених прав, і прокурор не може нав'язувати штучні моделі захисту без урахування волевиявлення громади.

Ці підходи демонструють, що невизначеність способу захисту часто виникає не через поведінку позивача, а через продумані дії відповідачів, які після подання позову намагаються штучно нівелювати предмет спору і шляхом укладення додаткових угод, фrawdаторних правочинів. Верховний Суд у таких ситуаціях акцентує, що саме поведінка сторони, а не формальна конструкція позову, має визначати належність способу захисту, що є важливим інструментом протидії зловживанням у земельних правовідносинах.

Висновки. Зловживання правом у сфері оренди земель сільськогосподарського призначення є наслідком порушення належного функціонування механізму регулювання орендних відносин, який охоплює землю як об'єкт прав, договір оренди, контроль за використанням землі та судову оцінку дотримання принципу пропорційності втручання в право власності. Саме ці критерії дозволяють виявляти випадки, коли цивільно-правові конструкції такі як спільна діяльність, змішані договори чи непоіменовані угоди використовуються для нівелювання імперативних вимог земельного законодавства.

У договірних земельних відносинах поширеними залишаються удавані та фраздаторні правочини, маніпуляції з поновленням договорів, підміна оренди іншими правовими формами, що потребує пріоритетного застосування спеціальних земельних норм над диспозитивністю цивільного права. Процесуальні зловживання, а саме подання скарг, що не підлягають оскарженню, безпідставні відводи, мирові угоди з маніпулятивною метою, залишаються способом затягування спорів і вимагають посилення процесуальної відповідальності.

Таким чином, ефективна протидія зловживанням потребує поєднання прозорих земельних процедур, обмеження використання ризикових цивільних конструкцій та послідовної судової практики, що орієнтується на поведінковий підхід і забезпечує баланс між приватними правами та публічними інтересами.

Список використаних джерел:

1. Клипа О.П. Зловживання правом у цивільних правовідносинах: теорія і практика URL : <http://journal-app.uzhnu.edu.ua/article/view/332962/321897>
2. Хохлова Т.С. Форми зловживання правом: теоретико-правовий аспект URL : https://journals.urau.ua/sr_law/article/view/216734/220772
3. Гуртова К.М. Розуміння зловживання правом в правових позиціях Великої Палати Верховного Суду URL : <http://journal-app.uzhnu.edu.ua/article/view/308073/299537>
4. Деледівка С.Г. Належність та ефективність способів захисту цивільних прав URL : <https://irback.e-u.edu.ua/server/api/core/bitstreams/cb503ec2-9e13-4a38-83d2-620681b9c064/content>
5. Дрозд І.В. Види прав на землю як об'єкти оформлення URL : <http://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/view/324853/314880>
6. Марченко С.І. Принцип свободи договору в земельних орендних правовідносинах URL : <http://visnyk-pravo.uzhnu.edu.ua/article/view/324853/314880>
7. Цивільний кодекс України : Закон України від 13 берез. 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 28.11.2025)
8. Верховний Суд, Касаційний господарський суд. Ухвала від 18.11.2025, справа №902/1605/23. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/132083782>
9. Верховний Суд, Велика Палата. Постанова від 20.11.2024, справа №918/391/23. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/123602976>
10. Верховний Суд, Касаційний господарський суд. Постанова від 24.09.2024, справа №924/1191/23. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/121922035>
11. Нечипорук Л.Д. Правовий статус землі в Україні під час воєнного стану: особливості правового регулювання URL : <http://journal-app.uzhnu.edu.ua/article/view/338419/326791>
12. Стрельник В.В. Земельно-майнові права та законні інтереси учасників земельно-орендних правовідносин і їх судовий захист URL : <http://nvppp.in.ua/vip/2024/4/10.pdf>
13. Верховний Суд, Велика Палата. Постанова від 03.09.2025, справа №911/906/23. URL : <https://reyestr.court.gov.ua/Review/131648971>

Дата першого надходження статті до видання: 10.10.2025

Дата прийняття статті до друку після рецензування: 10.11.2025

Дата публікації (оприлюднення) статті: 24.11.2025